

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS**



**FACULTAD DE DERECHO**

**DESARROLLO DE TESIS**

**EXPEDIENTE CIVIL N° 2006-6293-0-1701-J-CI-7ª SOBRE  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO DEL TESTIMONIO DE  
ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DE  
PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO VIA  
NOTARIAL SUSTENTADO EN AUDIENCIA PUBLICA  
PARA OBTNER EL TITULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**BACHILLER EN DERECHO:**

**OSMAR EDSON FABIAN SUAREZ**

**ASESOR:**

**Dr. B. LUIS CONCEPCION PASTOR**

**LINEA DE INVESTIGACION:**

**ACTO JURIDICO- NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

**LIMA, PERU**

**DICIEMBRE 2017**

## **Dedicatoria**

**A mi familia, que día a día me apoyan desinteresadamente para el logro de los objetivos que me he propuesto para ser un mejor profesional en la vida.**

## TABLA DE CONTENIDOS

|  | Pag. |
|--|------|
| RESUMEN .....  | 4    |
| ABSTRACT .....   | 5    |
| 1. SINTESIS DE LA DEMANDA .....                                | 6    |
| 2. SISTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA .....             | 7    |
| 3. COPIAS DE RECAUDO Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS .....    | 8    |
| 4. SITENSIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO .....                      | 38   |
| 5. SINTESIS DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA .....                | 38   |
| 6. SINTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS .....                   | 39   |
| 7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO .....      | 40   |
| 8. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SALA SUPERIOR .....            | 44   |
| 9. FOTOCOIPA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA: CASACION ... | 47   |
| 10. JURISPRUDENCIA DE LOS 10 ULTIMOS AÑOS .....                | 49   |
| 11. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA .....       | 49   |
| 12. SINTESIS ANALITICA DEL TRAMITE PROCESAL .....              | 50   |
| 13. OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO               |      |
| SUB MATERIA .....  | 52   |
| ELABORACION DE REFERENCIAS .....                               | 57   |

## **RESUMEN**

**El presente trabajo versa sobre la aplicación del Código Civil, Libro Segundo, Título I, Acto Jurídico, Título IX Nulidad de Acto Jurídico, artículo N° 219, así también la aplicación del Código Procesal Civil, despegando el análisis e interpretación de los magistrados del Poder Judicial en sus diferentes niveles y la participación definitiva de los magistrados de la Corte suprema de Justicia.**

**Trata sobre la demanda de nulidad de acto jurídico del Testimonio de escritura de Protocolización de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, siendo que el juzgado declaro nula la escritura pública de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio, ya que el demandado promovió el procedimiento de prescripción Adquisitiva alegando su calidad de propietario del inmueble que ocupaba, por haberlo obtenido por contrato de compra venta de un presunto ex propietario, la sala civil revoco el fallo de inicial que expone fundada la demanda y la corte suprema Expuso improcedente el recurso de casación interpuesto por los demandantes.**

## **ABSTRACT**

**This paper deals with the application of the Civil Code, Book Two, Title I, Legal Act, Title IX Nullity of Legal Act, article N ° 219, as well as the application of the Civil Procedure Code, taking the analysis and interpretation of the magistrates of the Judicial Power in its different levels and the definitive participation of the magistrates of the Supreme Court of Justice.**

**It deals with the claim of nullity of the legal act of the notarial deed of registration of acquisition of domain by notarial, being that the court declared void the notarial deed of acquisition of domain, since the defendant promoted the procedure of prescription Purchase alleging that he was the owner of the property he occupied, having obtained it through a contract for the sale of a presumed former owner, the civil court overturned the initial ruling that sets forth the claim and the supreme court. He dismissed the appeal filed by the courts as inadmissible. Plaintiffs.**

## **1. SINTESIS DE LA DEMANDA**

MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLON con poder especial y en representación de FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMPERATRIZ ZAMALLOA MOGOLLON (propietarios por contrato de Compra Venta y préstamo hipotecario de 14JUN74 del inmueble ubicado en la Av. Victor Raul Haya de la torre N° 736 Urb. Federico Villarreal – Chiclayo, antes Mz C2 Lt. 29 e inscrito en Partida N° 02196226 RRPP), con fecha 24JUN06 implanta DEMANDA de NULIDAD DE ACTO JURIDICO del Testimonio de escritura de Protocolización de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial (realizada ante la notaria publica del Dr. Carlos Caballero Burgos), contra JOSE VICENTE LAINES QUINO y BETY JANET AGUINAGA OLACHEA; quienes aprovechando que los propietarios se encuentran fuera del país ingresaron y se apropiaron indebidamente del inmueble. El poderdante demandante manifiesta que les ha venido pidiendo a los demandados que desocupen el bien inmueble los mismos que han hecho caso omiso a su requerimiento; Así mismo manifiesta que en el mes de junio del 2005 solicita al gobierno provincial de Chiclayo el estado de cuenta del predio en la que se le informa se debía por concepto de predios y limpieza desde el año 2002, 2003, 2004, 2005 que cancelo conforme a los recibos que como prueba adjuntó a la demanda. De igual manera manifiesta que los demandados le dijeron que se encontraban en el inmueble porque lo habían alquilado pero que no tenían contrato, por este motivo en el mes de octubre del 2005 insertó demanda de desalojo por ocupación precaria en el 4to Juzgado Civil de Chiclayo Exp. N° 5163-2005 que lo ofreció como prueba. Y es en dicho proceso de desalojo que los demandados presentan el testimonio de escritura de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 05OCT05 en el que se sostiene que tienen la posición del inmueble por más de 10 años de manera ininterrumpida, continua, publica, pacífica y directa y que la casa estaba abandonada. Como fundamentos de derecho el demandante señala el Art 219 del C.C. que funda las causales de nulidad del acto jurídico; Precizando dentro de dichas causales el inciso 1 e inciso 6.; Art. 220 del C.C. que establece la nulidad absoluta alegada por quienes tienen

interés y puede ser declarado de oficio por el Juez cuando resulte manifiesta; Art. 315 del Código Civil referido al acuerdo de los Conyugues sobre disposición de bienes sociales.

## **2. SINTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

JOSE VICENTE LAINES QUINO con DNI 16408508, BETY AGUINAGA OLACHEA identificada con DNI 16453336 ambos con domicilio real en la Av. Victor Raul Haya de la Torre Nª 736 recurren al despacho del Juez civil corporativo para absolver el traslado de la demanda incoada por Miguel ZAMALLOA MOGOLLON sobre **Nulidad de Acto Jurídico comprendido en el testimonio e escritura de Protocolización de prescripción Adquisitiva de dominio y Nulidad de Proceso Notarial de Prescripción Adquisitiva**, la misma que niegan los demandados en todo sus extremos ya que la argumentación de la demanda es falsa solicitando que se declare **INFUNDADA** la demanda considerando que el actor aduce que sus representados son propietarios del bien en razón de haberlo adquirido por compraventa a través de la financiera en el año 1974 y solo se a limitado a presentar una copia del archivo regional de dicho contrato y en virtud al principio de impenetrabilidad aquel derecho ya fue cancelado y el dominio del inmueble corresponde a los recurrentes por haberse usucapido via notarial, en virtud de nuestra ininterrumpida, pacifica , continua, directa y publica posición a titulo de propietarios por espacio de mas de DIEZ años. Así mismo se dirigió el proceso no contencioso contra los señores FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMPERATRIZ ZAMALLOA MOGOLLON y cualquier otra persona que se creyera con derecho pero en ese periodo nadie ha presentado oposición alguna conforme estipula la Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de dominio. Así mismo el actor ha sido un desconocido para los suscritos y que a raíz del proceso de desalojo recién lo conocemos ofreciendo como medios probatorios, declaración jurada de Autovaluo donde figuramos como contribuyentes del SATCH, recibo de agua y luz de los recurrentes.

### 3. COPIAS DE RECAUDO Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS.

1. 1. DEMANDA

Expn-2006-6293-

Espec. Dr. [Firma]

Exp. N° [Firma]

Escrito N° 01 [Firma]

DEMANDA NULIDAD DE ACTO JURÍDICO.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE TURNO DE CHICLAYO.-

MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLON, identificando con DNI N° 08349600, con domicilio real en la calle Delmira 319 Block 'H' Dpto. 102, Urbanización Los Rosales, Santiago de Surco - Lima y señalando domicilio legal en la calle Lora y Cordero 1120 (altura de la cuadra 9 de la Av. Sáenz Peña) de esta ciudad, ante Ud. con respeto digo:

Que en ejercicio el Derecho a Tutela Jurisdiccional Efectiva y con el Poder que me otorga don Fredick Fowke Jiménez y Esperatriz Zamalloa Mogollón de Fowke, recorro a su digno Despacho, a fin de interponer DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO DEL TESTIMONIO DE ESCRITURA DE PROTOCOLEZACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO via Notarial, y la dirijo contra:

I. DEMANDADO:

JOSÉ VICENTE LAINEZ QUENO, a quien se le notificara en la Av. Victor Raúl Haya de la Torre 736 Urb. Federico Villarreal - Chiclayo.

II. PETITORIO.-

Solicito se declare Nulo el Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio, realizado por José Vicente Lainez Queno, ante Notaría Pública de esta ciudad del Dr. Carlos Caballero Burgos.



### III. FUNDAMENTOS DE HECHO.

1. Que, conforme es de verse del Contrato de Compra Venta y Préstamo Hipotecario, de fecha 14 de junio de 1974, otorgado por la Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda "Chiclayo", mis poderdantes, don Fredick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamalloa Mogollón, adquirieron la Vivienda, ubicada en la Av. Victor Raúl Haya de la Torre 736 Urb. Federico Villarreal, la cual se encuentra inscrita en el Asiento 1 Fojas 41 del Tomo 268.
2. Que el demandado Vicente Lainez Quino, aprovechando que los propietarios se encuentran fuera del país y estando a que el suscrito les ha venido manifestando que desocupen el bien inmueble materia sublitis, hace caso omiso ante mis requerimientos, manifestándome que no soy el legítimo propietario, por ende, con el Poder Especial que acompaño a la presente me permite obrar legítimamente conforme lo exige el Art. V del T.P. del Código Civil y del Art. V del T.P. del Código Procesal Civil.
3. Ante el pedido expreso de mis poderdantes viajé a la ciudad de Chiclayo en el mes de junio del 2005, con la finalidad de ver el estado del inmueble, y es así que me dirijo al Gobierno Provincial de Chiclayo para solicitar el estado de cuenta del predio y se me presenta una descripción en el que se debía por concepto de Predios y Impiezas desde el año 2002, 2003, 2004 y 2005, es por ello que en el mes de Julio del año pasado, regresé con la finalidad de pagar por concepto de predios conforme a los recibos que adjunto.
4. En esta vez al dirigirme al inmueble de mi poderdante Fredick Fowks Jiménez, soy recibido por el Sr. José Lainez Quino, a quien me presento y al preguntarle del por que se encontraba habiendo dicho inmueble juntamente con su esposa, me contestaron que lo habían alquilado y al solicitarle el contrato, me dijeron que no tenían; por este motivo es que en el mes de octubre de 2005 interpongo una demanda de Desalojo por Ocupación Precaria ante el Cuarto Juzgado Civil Exp. No. 5163-2005 seguida contra el actual demandado, Expéc. Legal Dr. Leonardo Angeles Velásquez Y QUE DICHO EXPEDIENTE LO ESTOY OFRECIENDO

(30)  
Anexo 6

COMO PRUEBA, DEBIÉNDOSE OFICIAR AL REFERIDO JUZGADO PARA QUE LO REMITAN PARA MEJOR RESOLVER. Y es en dicha causa civil que presenta un Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio de fecha 5 de octubre del 2005, manifestando que él viene poseyendo el bien inmueble por más de 10 años, habiéndolo hecho de manera ininterrumpida, continua, pública, pacífica y directa y que la casa ha estado abandonada, lo que es totalmente falso, toda vez, que a sabiendas de quienes eran los propietarios, de manera ilegal e injusta, pretenden apropiarse indebidamente del bien inmueble; por ende, al momento de iniciarse la demanda sobre Ocupación Precaria, ha tramitado la prescripción Adquisitiva de Dominio via Notarial; queriendo de esta manera sorprender a la administración de justicia y como es de verse de la copia legible de la Audiencia Única celebrada con fecha 9 de Marzo del 2006 en el referido Cuarto Juzgado Civil, el demandado JOSÉ VICENTE LAINEZ QUINO ante las preguntas de mi Abogado defensor así como del propio Juez DIO UNA SERIE DE ARGUCIAS totalmente FALSAS, que NO SE CONDICE CON LA PRETENSIÓN VIA CONDUCTO NOTARIAL, pues, en esencia lo que pretendemos hacer notar LAS FALSEDADES PARA PODER EL DEMANDADO QUEDARSE ILEGITIMA E INJUSTAMENTE CON LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE MATERIA SUB LITIS, así tenemos:

- COMO QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA SUBLITIS NO LO VENIA OCUPANDO DE ANERA PACIFICA, PUBLICA, CONTINUA Y DIRECTA, sino que lo HABIA ADQUIRIDO MEDIANTE COMPRA VENTA DE DON JUAN CHAN Y QUE NO LE LLEGO A PAGAR TODO EL BIEN.
- QUE RECONOCE QUE MI PERSONA ANTES DE INTERPONER LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA LLEGO AL DOMICILIO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA SUB LITIS PIDIÉNDOLE DESALOJE EL REFERIDO BIEN Y QUE ME CONFUNDIO CON EL

SEÑOR CHANG. "Y QUE LE PEDI DOCUMENTOS Y QUE LUEGO YA NO REGRESE"

- QUE PACTARON LA COMPRA VENTA DEL REFERIDO BIEN INMUEBLE CON EL TAL SEÑOR CHANG EN UN CONTRATO PRIVADO EN EL PRECIO DE QUINCE MIL DOLARES Y QUE NO RECUERDA CUANTO LE DIO Y EN CUANTAS PARTES LO FRACCIONARON Y LO MÁS IRRISORIO QUE NO RECUERDA LA SUMA QUE DIO COMO INICIAL.
- FINALMENTE QUE HAN SIDO TERCERAS PERSONAS QUE TENIAN PODER Y ESA PERSONA ERA EL TAL JUAN CHAN.

EN CONCLUSIÓN SON CONTRADICTORIAS LOS ARGUMENTOS DADOS PARA SOLICITAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y LO EXPUESTO EN LA AUDIENCIA UNICA DE LA CAUSA CIVIL SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA DESENMASCARAN SU ILEGAL E INJUSTA PRETENSÓN DE APROPIARSE DE UN BIEN INMUEBLE DEL CUAL NO ES PROPIETARIO.

5. En consecuencia, solicito la Nulidad del Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio, toda vez que ha esperado la parte demandada que iniciemos un proceso judicial como es el Desalojo por Ocupación Precaria seguida en su contra, para sacar bajo la manga y sin derecho de defensa de nuestro poderdante; y que dado el tiempo transcurrido dizque de 10 años por parte del demandado han solicitado la prescripción adquisitiva.

#### IV. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

CÓDIGO PROCESAL CIVIL

1. Artículo 130, 424 y 425, determinan los requisitos y formalidades que toda demanda debe contener.
2. Artículo 486 referente a la Vía Procedimental
3. Artículo 488 referente a la Competencia.

#### CÓDIGO CIVIL

4. Artículo 219, determina las causas de Nulidad de Acto Jurídico
5. Artículo 219, inc. 1 y 6
6. Artículo 220, determina la Nulidad Absoluta
7. Artículo 315, determina la intervención del marido y la mujer para disponer de los bienes de la sociedad de gananciales.

#### V. VÍA PROCEDIMENTAL

La presente demanda se tramitará como proceso abreviado

#### VI. MONTO DEL PETITORIO

Solicito la suma de TREINTA MIL NUEVOS SOLES por concepto de Reparación Civil

#### VII. MEDIOS PROBATORIOS Y ANEXOS

Ofrezco como medios probatorios los siguientes documentos:

- 1-A Copia legalizada de mi DNI
- 1-B Copia del Contrato del Contrato de Compra Venta y Préstamo Hipotecario, de fecha 14 de junio de 1974, otorgado por la Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda "Chichayo", debidamente inscrito en los Registros Públicos de esta ciudad, con lo que demuestro que soy propietario del bien inmueble ubicado en la Av. Victor Raúl Haya de la Torre N° 736 de a Urb. Federico Villarreal.

- 1-C Copia del Testimonio en la cual me otorgan Poder Especial don Fredick Fowks Jiménez y Empanatriz Zamalloa de Fowks de fecha 05 de setiembre de 2005, para que en su nombre ejerza las acciones en lo referente al inmueble, materia sublitis.
- 1-D Copia de la Inscripción del Otorgamiento de Mandato y Poder ante la SUNARP.
- 1-E Copia del Testimonio de Escritura de Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicitada por Vicente Lainez Quino.
- 1-F Copia del Reporte y recibos de pago del Impuesto Predial de los años 2002, 2003, 2004, 2005, los cuales los efectué con fecha julio del 2005.
- 1-G Copia del Acta de Audiencia Única de la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, de fecha 9 de marzo de 2006 del Exp. N° 5163-2005, Cuarto Juzgado Especializado Civil, acreditándose la pre-existencia del referido Expediente, para CUYO FIN SE SERVIRA OFICIAR al referido JUZGADO PARA QUE REMITAN DICHO EXPEDIENTE PARA MEJOR RESOLVER.
- A-H Declaración de parte, conforme al Pliego Interrogatorio que adjunto Adjunta Arancel Judicial y dos Cédulas de Notificación.

**PORTANTO:**

Sirvase Ud. señor Juez declarar Fundada mi demanda en todos sus extremos y proveer con arreglo a ley.

Chiclayo, 24 de julio de 2006.

  
 Fredick Fowks Jiménez  
 Empanatriz Zamalloa de Fowks





ENE 1979

17/18/17 Anexo 4-B

CAJA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA  
207.000 -  
222.000 - VIVIENDA "CHICLAYO"  
466.000 -

Contrato de Compra - Venta y Préstamo Hipotecario

14360

Este por el presente documento, el CONTRATO DE COMPRA-VENTA Y PRÉSTAMO HIPOTECARIO, se otorgan, de una parte, como vendedores: la CAJA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA VIVIENDA "CHICLAYO", inscrita a fojas 213, del tomo I de Asociaciones de los Registros Públicos de Lambayeque con Libreta No. 9532528, con domicilio en la casa No. 401 de la calle Elias Aguirre de Chiclayo, a la que en adelante se le denominará "La CAPV", debidamente representada por su Presidente Sr. ARTURO PASTOR BOGGIANO y por su Gerente General Sr. ALEJANDRO FLORES MARIQUILLI, con libretas electorales Nos. 431 y 4608333, libretas Militares Nos. 9010-A y 974556-A, y con libretas Tributarias Nos. 6131875 y 6095852, respectivamente; - - - Poderes inscritos en el as.14 y 17, fs.401 y 403, tomo I del Reg.Asoc.; BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU, con domicilio el Jirón Camaná No 488 representado por los señores Federico Mejo Vega, Sub Gerente General y Gerardo Mendiola López, Apoderado.

Poderes inscritos en el Asiento A-1 de la ficha 37944 respectivamente. En adelante se le denominará "El Banco"; y de la otra parte como comprador FREDRICK POWERS JIMENEZ - - - - - S-4897-66-0  
Estat: Militar No. - - - - - Electoral C.I. Tributaria 0918601  
Domicilio en Base Aérea de Chiclayo - - - - - con intervención de la Sra. EMERENCIANA SAMALLOA MOCOLLOCH Libreta Electoral No. 3150338  
No. B-616998 a quienes en adelante se les denominará "Los compradores" y condiciones siguientes:

SECCION I - COMPRA-VENTA

OBJETO: - El Banco es propietario del terreno sobre el que se ha llevado a cabo o denominado "FEDERICO VILLARREAL" (antes Quinta Muro) que comprende obra de urbanización y construcción simultánea de 100 viviendas económicas social de nivel infimo - El referido proyecto se encuentra ubicado en Chiclayo - El Banco, ha adquirido el referido inmueble por escritura pública inscrita en Resolución Ministerial No. 029-75-VIC otorgada ante el Notario Público de fecha 22 de Febrero de 1975  
Inscrito en dominio en el asiento uno de fojas 109 del tomo 227 de la Propiedad Inmueble.  
Urbanización del mencionado proyecto se encuentra en trámite y los datos de la Declaración de Fábrica de la vivienda que se transfiere por el presente se consignaron en la primera cláusula adicional de este documento.  
Urbanización ha sido autorizada por Resolución Ministerial No. 01-76-VIC de fecha 12 de Marzo de 1976 y se encuentra inscrita en el asiento 2 de fojas 117 del Registro de Propiedad



- 2 -

ejecución de estas viviendas ha sido debidamente autorizada por el Banco de  
a el convenio de ejecución suscrito al efecto el 25 de Abril de 1972.

UNDO:— Dentro de la Manzana C 2 del Plano de Urbanización, está  
o el lote situado con el No. 29 con un área de 160.00 m<sup>2</sup>, encerrado  
los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el Frente, calle

|       |              |            |                              |
|-------|--------------|------------|------------------------------|
| lt    | con          | 8          | mt., por la derecha entrando |
| No 28 |              | y con      | 20                           |
|       | entrando con | Lote No 30 | y con                        |
|       | el fondo con | Lote No 16 | con lm.                      |
|       |              |            | 3                            |

el lote antes descrito la Dirección General de Edificaciones, del Ministerio  
a, por encargo de la CAPV, ha contratado con la empresa constructora

la construcción de una vivienda de  
NTAS y DOS dormitorios, modelo TIPO C 2 según los planos del  
Las obras de edificación quedarán concluidas a más tardar el

as de fuerza mayor que impidieran el cumplimiento de este plazo o prórroga  
te autorizada por la CAPV.

TERCERO:— Por el presente contrato, los vendedores, luego de cumplidos (por la  
a trámites de inscripción, selección y calificación de adquirentes de conformidad  
respondiente Reglamento que el comprador declara conocer y acepta, dan en  
ajetación perpetua a favor de los compradores el inmueble descrito en la cláusula  
el que solamente le será entregado una vez concluidas las obras que le corres-  
El precio de venta que incluye el costo del terreno, las obras de urbanización y  
y otros gastos es de S/. 247,000.00 (DOS CIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL  
Soles Oro)

el comprador mediante una cuota inicial de S/. 25,000.00 — al momento  
este contrato, y el saldo con el préstamo hipotecario, que le otorga la CAPV.

El comprador reconoce que el precio de venta señalado en esta cláusula podrá sufrir  
por alzas de materiales y/o jornales decretada por el Supremo Gobierno y  
durante la etapa de construcción de la vivienda; y se obliga a asumir y pagar  
las dentro del plazo y condiciones que se le señalen, cuyo monto definitivo se  
en la segunda cláusula Adicional de este mismo contrato.

ARTO:— En el precio de venta referido en la cláusula anterior, se comprende  
dad del lote, las obras de urbanización y construcción de la vivienda descrita  
lénta segunda así como sus aires, vientos, usos, costumbres, entradas y salidas.  
ral, todo cuanto de hecho o por derecho le toca y corresponde, sin reserva ni  
a alguna, así como los gastos inherentes a su adquisición, incluso los de otorga-  
el préstamo hipotecario. Declaran los contratantes que el precio estipulado, salvo  
cido en el segundo párrafo de la cláusula anterior, es el que realmente corresponde  
ble vendido y renuncian a las acciones por lesión, dolo, error y cualquier otra así  
los plazos para interponerlas:—

QUINTO:— El inmueble cuenta con sus respectivos servicios de agua potable, de-  
electricidad. El costo de cualquier cambio en las redes eléctricas, de agua y  
conexiones a las redes, o de obras de urbanización o de la edificación de la vi-  
lebidamente autorizadas por la autoridad competente, con posterioridad a la entrega  
leble, serán por cuenta exclusiva del comprador.

SEXTO:— Los vendedores, hacen constar que el inmueble, materia de este contrato,  
nieto a ningún censo, hipoteca, acto o contrato, medida judicial o extrajudicial





- 3 -

tivos de dominio, ni a cargas ni gravámenes de ninguna clase, obligándose en todo a la evicción y saneamiento de ley.

SETIMO: - Las partes contratantes se responsabilizan solidariamente de acuerdo a por cualquier impuesto o contribución fiscal o municipal, inclusive el impuesto sobre patrimonio predial no empresarial (Decreto Ley 19654) que se estuviere adeudando por inmueble materia de la compra-venta, sin perjuicio de lo cual los vendedores declaran no se adeuda suma alguna por tales conceptos. -

OCTAVO: - Los vendedores y el Comprador dejan expresa constancia de lo siguiente: Que el inmueble, materia de la presente venta, corresponde a la zonificación de vivienda unifamiliar y es indivisible, obligación que se compromete a respetar el comprador. Que el inmueble tiene derecho a una demanda máxima de potencia eléctrica de  $\text{watts}$  por  $\text{m}^2$  de superficie de terreno siendo de responsabilidad exclusiva del comprador, cualquier uso de mayor potencia a la especificada.

NOVENO: - Por la presente cláusula, el comprador otorga poder irrevocable a la CAPV para que intervenga en su representación en el Instrumento de Declaración de Fianza de la vivienda que se construye sobre el terreno que adquiere el comprador, prestando de ahora su autorización para que la edificación sea inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad inmueble.

DECIMO: - Queda debidamente entendido y aceptado por el comprador que, notificado por la CAPV para la entrega de su vivienda y de no presentarse para recepcionarla, los gastos que demande el mantenimiento y conservación de la misma, serán de exclusiva responsabilidad del comprador, sin perjuicio de su obligación de abonar las armadas mensuales del préstamo que se concede en la Sección siguiente.

DECIMA PRIMERA: - Queda convenido que la CAPV pagará al Banco, el valor del terreno, con parte de la cuota inicial que entrega el prestatario a la CAPV al momento de suscribir el presente contrato de compra-venta y préstamo hipotecario.

## SECCION II - PRESTAMO HIPOTECARIO

101. La C.A.P.V. a solicitud del comprador-prestatario, le otorga un préstamo por la suma de \$ 222,000.00 que se destinará a la financiación a largo plazo del precio de venta de la vivienda descrito en la cláusula segunda, sección primera, del presente contrato.

102. El Comprador-Prestatario se obliga a devolver el importe del préstamo mencionado en la cláusula anterior y a efectuar el pago de los intereses, comisión y primas de seguro proporcionados en la cláusula siguiente del presente contrato en un plazo máximo de  $\text{años}$  mediante el pago puntual y completo de  $\text{armadas mensuales}$  de un importe de \$  $\text{cada uno}$ , el primer día útil de cada mes, a contar desde el mes siguiente a aquel en que haya sido notificado para la entrega de su vivienda. - Obligándose el comprador-prestatario a realizar dichos pagos sin requerimiento

del Comprador-Prestatario podrá realizar pagos anticipados de amortizaciones del capital únicamente en los meses de Enero y Julio de cada año.

103. Las armadas mensuales a que se contrae la cláusula anterior, comprenden los siguientes conceptos:

La correspondiente cuota de amortización del capital del préstamo.

Los intereses y comisión de servicio del préstamo al 18% anual (12+1% respectivamente) al rebatir:

La prima de los Seguros de Incendio y Líneas aliadas, incluido terremoto, hasta el



- 4 -

Valor del inmueble.— Dichas primas serán reajustadas periódicamente en relación al valor actualizado del inmueble.—

La prima del Seguro de vida de Desgravamen Hipotecario, sobre los saldos del préstamo hipotecario que se otorga por este contrato.

24.— La cobranza directa del préstamo será efectuada por la CAPV, obligándose el Comprador—Prestatario a abonar las sumas adeudadas en la Oficina de la CAPV, sito en Aguirre No. 401, de esta ciudad.

25.— La CAPV contratara por cuenta y a nombre del comprador-prestatario las pólizas de Seguro de Incendio y Líneas Aliadas incluido terremoto y de Seguro de Vida de Desgravamen Hipotecario, para lo cual el Comprador—Prestatario manifiesta su expreso consentimiento.

26.— El pago del íntegro del préstamo otorgado al Comprador—Prestatario, así como los intereses y gastos, y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por este contrato, quedan garantizadas con primera y preferente hipoteca sobre la integridad del inmueble materia de este instrumento y hasta por la suma de \$/ 222,000.00 sin perjuicio de la amplia responsabilidad personal del comprador—Prestatario.— La garantía hipotecaria que se constituye comprende la totalidad del terreno y de la fábrica construida sobre el mismo así como cualquier obra o mejora futura que pudiera realizarse en el inmueble.

Para el eventual caso del remate, las partes conviene en que regirá como valor del inmueble el que arroje la tasación practicada por la CAPV, cuyas dos terceras partes serán de base para la primera subasta.

27.— El inmueble adquirido por el Comprador—Prestatario é hipotecado a la CAPV no podrá ser arrendado sin consentimiento expreso y previo de la CAPV, consentimiento que se otorgará en caso debidamente justificado a criterio de la CAPV y obligándose al Comprador—Prestatario en tales casos a destinar el íntegro del importe que reciba por el inmueble a efectuar amortizaciones extraordinarias del préstamo que se otorga en virtud de este contrato.

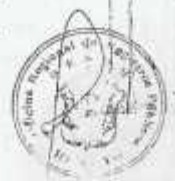
Además, el Comprador—Prestatario se obliga inmediata y permanentemente a ocuparse personalmente de la vivienda, así como a no vender, ceder, gravar, traspasar y en general a no realizar cualquier otro acto de disposición del inmueble que adquiere, mientras se encuentre pendiente de pago el préstamo otorgado, salvo expresa autorización, en casos ampliamente justificados, otorgada por la CAPV.— El Comprador—Prestatario reconoce y acepta que el inmueble que adquiere con esta financiación, constituye patrimonio familiar y se obliga, de así requerirselo la CAPV, a formalizar la institución del "PATRIMONIO FAMILIAR".

28.— La CAPV, podrá inspeccionar el inmueble materia de este contrato cuantas veces fuere conveniente durante la vigencia del préstamo hasta su total cancelación, obligándose al Comprador—Prestatario a prestar las facilidades del caso en las visitas que le soliciten los peritos autorizados de la CAPV para los efectos de tal inspección, facultad que se extiende al Banco.

29.— La CAPV y el Comprador—Prestatario dejan expresa constancia de que el otorgamiento del presente préstamo en modo alguno responsabiliza a la CAPV, por la calidad de las obras de urbanización y/o edificación de la vivienda, objeto de este contrato.— De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1556 del Código Civil, la responsabilidad corresponde al constructor.

El Comprador—Prestatario reconoce y acepta que el plazo que demorare la atención de cualquier reclamación no implicará en modo alguno suspensión de los pagos de las cuotas de amortización del préstamo referido en la cláusula 2.02 de este contrato.

30.— El Comprador—Prestatario se obliga a conservar en buen estado el inmueble materia de este contrato y a dar aviso a la CAPV, de cualquier deterioro que pudiera



- 5 -

o de cualquier hecho que turbe su dominio o posesión. — Asimismo, el comprador-prestatario deberá solicitar el consentimiento previo y por escrito de la CAPV para cualquier cambio, modificaciones o mejoras en el inmueble materia de este contrato, consentimiento que en todo caso estará supeditado a la obtención de la correspondiente licencia municipal, obligándose a entregar a la CAPV un testimonio de la escritura Pública en la que conste la Declaración de Fábrica correspondiente a tales cambios, modificaciones o mejoras.

211.- El Comprador-Prestatario se obliga a estar al día a partir de la fecha señalada en la entrega de su vivienda, en el pago de los arbitrios municipales y demás contribuciones por servicios públicos o privados, que pudieran pesar sobre el inmueble. — En caso que así lo solicite la CAPV, deberá acreditar no adeudar suma alguna por tales arbitrios o en su defecto, entregar el importe de las sumas pendientes de pago a la CAPV, junto con las armadas mencionadas en la cláusula 2.02.

212.- Vencidos 15 días desde la fecha en que se debió cumplir con cualquier pago que el Comprador-Prestatario lo hubiese efectuado, la totalidad de las sumas que sean exigidas de inmediato, devengarán un interés del 14% anual a partir de la fecha en que se hizo el pago y hasta su cancelación total, quedando además obligado el Comprador-Prestatario a reembolsar los gastos ocasionados por su demora y por las gestiones que efectúe la CAPV.

213.- La CAPV, procederá a rescindir el presente contrato; o ejecutar el cobro del mismo considerando en este último como vencidos todos los plazos del préstamo otorgado por este contrato y exigiendo el pago íntegro e inmediato de la suma total adeudada en cualquier de los siguientes casos:

Si el Comprador-Prestatario dejase de pagar en forma oportuna y completa dos de las armadas mensuales a que se refiere la cláusula 2.02,

Si no cumplierse con efectuar cualquier reintegro de los gastos que con relación al inmueble se vea precisado a efectuar la CAPV conforme a este contrato,

Si el Comprador-Prestatario es declarado en quiebra o si un tercero pide el remate judicial del inmueble,

Si el valor del inmueble sufriera menoscabo por cualquier causa o se viera en peligro la garantía de la CAPV,

Si el Comprador-Prestatario diese al inmueble un uso diferente al de vivienda o contrario a la moral, a las buenas costumbres o a las leyes vigentes,

Si el Comprador-Prestatario incumpliere cualesquiera de las obligaciones establecidas en las cláusulas 2.06, — 2.07 y 2.08,

Si el Comprador-Prestatario incumpliere cualquier otra obligación proveniente del presente contrato o disposiciones reglamentarias correspondientes.

En caso de optarse por la rescisión, por las causales mencionadas, las sumas que sean de cargo del comprador-prestatario en la liquidación que se practique al efecto, serán deducidas de las cantidades por él abonadas por concepto de amortización de capital, a la fecha de la rescisión.

214.- El Comprador-Prestatario renuncia expresamente al fuero de su domicilio y somete a la jurisdicción de los Jueces de la provincia de Chiclayo, señalando provisionalmente la dirección consignada en el encabezamiento de este contrato como domicilio donde deben efectuarse todas las notificaciones, citaciones y avisos. — Este domicilio entenderá automáticamente variado por el del inmueble que adquiere por este contrato a partir del día de la notificación para la entrega de la vivienda adjudicada a su favor.

215.- Todos los gastos que demande la tramitación de este contrato, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, y los gastos ocasionados por la ob-



de una copia certificada de dominio y certificado de gravámenes expedidos por el registro, en los cuales conste el dominio a favor del comprador-prestatario y la que se constituye por el presente documento serán de cuenta y cargo del comprador-prestatario y se hallan incurso en el precio de venta del inmueble señalado en la tercera de este contrato.

Se deja constancia que este contrato goza de las exoneraciones de los impuestos de alcabala, del adicional de la Ley 16000 y del Impuesto de Registro, todo ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 del D. L. 14241 y del artículo 16 de la Ley 17638 y en los Decretos Supremos 374-68 HC de 16 de Agosto de 1968 y 030-69-VI de 17 de Octubre de 1969.

Chiclayo, 14 de Junio de 1974.

LA ADICIONAL:— La CAPV deja constancia que por escritura pública de fecha 20 de 1970 celebrada ante el Notario público don JUAN TORRES... ha quedado inscrita a fojas 119, 120 y 121 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lambayeque, la fábrica y anexos materia de la presente compra-venta.

LA CLAUSULA ADICIONAL:— De conformidad con lo estipulado en el último párrafo de la cláusula tercera del presente contrato, se ha establecido que el precio de venta del inmueble es la suma de S/. 247,000.00 - - - existiendo una diferencia de S/. x-x-x-x-x-x-x-x-x-x sobre el precio señalado en la cláusula citada, la cual deberá ser abonada por el comprador-prestatario a abonar ésta cantidad al momento de recepcionar el inmueble, o al fuera el caso, o inmediatamente después de la comunicación que se le dirija.

CLAUSULA ADICIONAL:— La CAPV podrá ceder el préstamo hipotecario que se refiere a la cláusula 1.01 del presente instrumento, a favor del Banco de la Vivienda del Perú quien expresa su consentimiento para aceptar dicha cesión, autorizando a la CAPV para que reciba directamente las cuotas de amortización así como toda clase de pagos que deberá realizar el comprador-prestatario en cumplimiento de sus obligaciones. — que el préstamo sea cedido al Banco de la Vivienda del Perú la CAPV responsabilizándose por la solvencia del comprador-prestatario en todo momento y hasta el vencimiento del préstamo a que se refiere la presente cláusula.

El presente contrato se extiende en documento privado, con firma legalizada notarialmente en virtud de lo dispuesto en los Decretos Leyes Nos. 14243 y 19330.

14 de Junio de 1974 del mes de Junio del año mil novecientos setenta y cuatro

*[Handwritten signature]*

*Compañía de Fruits*

*[Handwritten signature]*



# OFICINA REGIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

RENOM



CE  
colop.

Nº

OFICINA REGISTRAL DE CHIGLAYO

COPIA CERTIFICADA DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO DE: PROPIEDAD

CORRESPONDIENTE A: Título Archivado MR 43/2917 del 12-11-79

LAS INSCRIPCIONES CORREN A FOJAS 41.- TOMO 269.- (As 1 y 2.-)  
 A FOJAS -.- TOMO -.- (As -.-)  
 A FOJAS -.- TOMO -.- (As -.-)  
 A FOJAS -.- TOMO -.- (As -.-)

AMPLIACIONES -.- NUMERO DE FOJA DE COPIAS: 4152.-

NO HAY INSCRIPCIONES DE GRAVAMEN POSTERIORES A LA FECHA EN QUE SE EXTIENDE ESTE CERTIFICADO, NI TITULOS DE LA MISMA NATURALEZA PENDIENTES DE REGISTRO.

OBSERVACIONES -.-

FECHA DE EXPEDICION: 20-01-94 A HORAS: 10.15 am.

DERECHOS DE PAGO: S/. 4.43.- RECIBO: 417.

AYOR DERECHO: S/. 15.60.- RECIBO: -.-

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*  
REGISTRADOR PUBLICO

REGISTRADOR

CONSULADO GENERAL DEL PERU  
CARACAS - VENEZUELA

ANEXO 1-C

TESTIMONIO

La Vice-Cónsul del Perú en Caracas, República Bolivariana de Venezuela, CERTIFICA: Que a fojas CINCO y SEIS, del Libro Vigésimo Quinto de Instrumentos Públicos de este Consulado General, se encuentra una de PODER ESPECIAL, que a la letra dice:

"En el Consulado General del Perú en Caracas, República Bolivariana de Venezuela, siendo las diez horas del día veinticinco de agosto de dos mil cinco, ante mí, CARMEN ROCÍO ECHEVARRÍA SIERRA, Vice-Cónsul del Perú en Caracas, Venezuela, compareció don FREDICK FOWKS JIMENEZ, mayor de edad, de nacionalidad peruana, de ocupación técnico industrial, de estado civil casado, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 06453995, inteligente en el idioma castellano, domiciliado en la Segunda Calle de Bello Monte, Edificio Carisa, apartamento 41, piso 4, Caracas, República Bolivariana de Venezuela y doña EMPERATRIZ DEL PILAR ZAMALLOA DE FOWKS, mayor de edad, de nacionalidad peruana, de ocupación auxiliar de enfermería, de estado civil casada, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 06455936, inteligente en el idioma castellano, domiciliada en la Segunda Calle de Bello Monte, Edificio Carisa, apartamento 41, piso 4, Caracas, República Bolivariana de Venezuela, quienes proceden por su propio derecho, con capacidad legal y pleno conocimiento del acto que celebran y me solicitaron que eleve a Escritura Pública la siguiente minuta de Poder Especial, la cual se conserva archivada en su legajo correspondiente y cuyo tenor literal es el siguiente:

"Señorita Vice-Cónsul del Perú en Caracas, Venezuela: Nosotros, FREDICK FOWKS JIMÉNEZ, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 06453995 y EMPERATRIZ DEL PILAR ZAMALLOA DE FOWKS, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 06455936, domiciliados ambos en la Segunda Calle de Bello Monte, Edificio Carisa, apartamento 41, piso 4, Caracas,

CONSULADO GENERAL DEL PERU  
CARACAS - VENEZUELA



República Bolivariana de Venezuela, otorgamos Poder Especial y suficiente al señor MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLÓN, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08349600, con domicilio en Jirón Aysacucho No 438, del Distrito de Santiago de Surco de la Provincia de Lima-Perú, con la finalidad de que en nuestro nombre y representación, ejerza todas las acciones con el amplio poder que le otorgamos como propietarios del inmueble ubicado en la Avenida Victor Raúl Haya de la Torre No 736 (antigua Avenida Roosevelt) Urbanización Federico Villarreal de la Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, República del Perú, con lo cual queda facultado para que ejerza plenamente acciones a nuestro favor y nombre en lo referente a defender y reivindicar nuestros derechos sobre el inmueble de nuestra propiedad, pudiendo proceder a hacer desalojar, enjuiciar, suscribir contratos de compra-venta, recuperar y cobrar alquileres no pagados durante nuestra ausencia, hacer valer nuestros derechos de propietarios para recuperar la única propiedad que poseemos, iniciar trámites y procedimientos de acuerdo a lo dispuesto en los artículos del Código Civil y demás normas vigentes de acuerdo a las leyes de la República del Perú, y actuar ante cualquier persona natural o jurídica, de derecho público o privado, ante cualquier autoridad Administrativa, Municipal, Notarial, Registral, Tributaria, Policial y Judicial. Pudiendo para estos fines recabar, suscribir y presentar ante las autoridades respectivas, todo tipo de formularios, documentos y contratos referente a dicho inmueble =====

Para estos efectos, cumplimos con legalizar nuestra firma y huellas digitales realizando todos los trámites necesarios para validar el presente Poder ante las autoridades pertinentes de la República del Perú =====

Caracas, veinticinco de agosto de dos mil cinco. Firmado e impresión dactilar - dos firmas y dos impresiones dactilares FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMPERATRIZ DEL PILAR ZAMALLOA DE FOWKS" =====

25 AGO 05

CONSULADO GENERAL DEL PERU  
CARACAS - VENEZUELA



ARTICULO 156° DEL CODIGO CIVIL- "Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad"

ARTICULO 74° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL - "Facultades Generales". La representación Judicial confiere al representante las atribuciones y potestades generales que corresponde al representado, salvo aquellas para las que la Ley exige facultades expresas. La representación se entiende otorgada para todo el proceso, incluso la ejecución de la sentencia y el cobro de costas y costos, legitimando al representante para su intervención en el proceso y realización de todos los actos del mismo, salvo aquellos que requieran la intervención personal y directa del representado"

ARTICULO 75° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL - "Facultades Especiales". Se requiere el otorgamiento de facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal y para los demás actos que exprese la Ley

El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente"

CONCLUSIÓN - Con arreglo a la Minuta que antecede, la cual queda elevada a Escritura Pública y unida a su legajo con el número CIENTO CINCUENTA Y UNO del presente año yo, la Vice-Cónsul del Perú, doy fe que he cumplido con los artículos cincuenta y nueve y siguientes de la Ley del Notariado de la República y el Reglamento Consular del Perú, que he leído este instrumento a los interesados, quienes enterados de su tenor y objeto se ratificaron en el firmando y colocando impresión dactilar ante mí,





CONSULADO GENERAL DEL PERU  
CARACAS - VENEZUELA



13 de set. 05

dejando constancia que esta Escritura Pública se inicia en la foja CINCO y concluye en la foja SEIS del Libro número Vigésimo Quinto del Registro de Escrituras Públicas de este Consulado General, de lo que doy fe. Concluye la suscripción de esta Escritura Pública el veinticinco de agosto de dos mil cinco - Firmado e impresión dactilar - dos firmas y dos impresiones dactilares FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMERATRIZ DEL PILAR ZAMALLOA DE FOWKS. Ante mí, CARMEN ROCÍO ECHEVARRÍA SIERRA, Vice-Consul del Perú en Caracas, República Bolivariana de Venezuela -----  
Número de Orden: ciento seis - doce mil ciento sesenta y cuatro; cuarenta y seis - doce mil ciento sesenta y cinco; Número de Tarifa: Trece A, Trece B; Derechos percibidos: noventa y nueve mil bolívares; veintidós mil bolívares; S/C: cuarenta y cinco soles consulares; diez soles consulares - firmado e impresión dactilar - dos firmas y dos impresiones dactilares FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMERATRIZ DEL PILAR ZAMALLOA DE FOWKS, y la Vice-Consul del Perú en Caracas, CARMEN ROCÍO ECHEVARRÍA SIERRA -----

Se expide el presente Testimonio, en cuatro folios útiles, a solicitud de los interesados de acuerdo a Ley, el mismo que rubrico y sello en cada una de sus fojas, en la ciudad de Caracas, a los veinticinco días del mes de agosto de dos mil cinco -----

Número de Orden: 151 - 12166

Número de Tarifa: 17A

Derechos Percibidos Bs: 88,000

S/C = US\$ 40,00

*Fredick Jimenez*  
*Carmen Rocío Echevarría Sierra*

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
MINISTERIO DEL PODER JUDICIAL  
JUNTA DE ASUNTOS CONSULARES

Legitimación No. *12166*  
Se legaliza la forma del contenido del Gral.  
Voluntad de la Administración  
con sujeción al contenido del documento

*V. Arellano*  
Virgilio E. Arellano Pichmani  
Departamento de Legación  
Dirección de Trámites Consulares  
LIMA 05 SET. 2005



*Carmen Rocío Echevarría Sierra*  
Vice-Consul del Perú

ANEXO (D)

102  
Sustit  
(13)  
Mace



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

**ANOTACION DE INSCRIPCIÓN**

ZONA REGISTRAL N° II SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO

|                       |   |               |
|-----------------------|---|---------------|
| TÍTULO N°             | : | 2005-00032774 |
| Fecha de Presentación | : | 12/09/2005    |

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente :

|                                 |            |         |
|---------------------------------|------------|---------|
| ACTO                            | PARTIDA N° | ASIENTO |
| OTORGAMIENTO DE MANDATO Y PODER | 11037876   | A0001   |

Derechos S/ 32.00 con Recibo(s) Numero(s) 00006041-03.  
CHICLAYO, 27 de Setiembre de 2005

*[Handwritten Signature]*  
 Dr. Elmer Bustamante Oaza  
 Registrador Público

ANEXO 1 'E'

14  
Caballero

CHICLAYO - CHICLAYO



# NOTARIA CABALLERO.

CARLOS A. CABALLERO BURGOS

NOTARIO ABOGADO.

COLÓN N° 589 - CHICLAYO  
TELÉFONOS : 227111 - 209224  
E-MAIL : notcab@infonegocio.net.pe  
caballero@vtrabw.com.pe

## TESTIMONIO

DE PROCESOS NO CONTENCIOSOS CON FOLIO NUMERO, FECHA Y TENOR SIGUIENTE:

ES.100 A.104.-

### NUMERO 4

ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO SOLICITADO POR JOSE VICENTE LAINEZ QUINO Y SU ESPOSA BETTY JANET AGUIRRE OLACHEA

EN CHICLAYO A LOS CINCO DIAS DE OCTUBRE DEL DOS MIL CINCO ANTE MI CARLOS ALBERTO CABALLERO BURGOS, NOTARIO TITULAR DE ESTA PROVINCIA IDENTIFICADO CON DNI N° 1871452 INSCRITO EN EL COLEGIO DE NOTARIOS DE LAMBAYEQUE CON EL NUMERO VEINTE COMPARECIERON POR SU PROPIO DERECHO:

JOSE VICENTE LAINEZ QUINO CON DNI 8448584, ESTADO CIVIL CASADO, Y SU ESPOSA DOÑA BETTY JANET AGUIRRE OLACHEA CON DNI 1844722, AMBOS CON DOMICILIO EN AV. VICTOR BALBUENA DE LA TORRE N° 736 - URB. FEDERICO VILLARREAL. LOS COMPARECIENTES SON PERUANOS, MAYOR DE EDAD, SOLTEROS Y ENTENDIDOS EN EL IDIOMA CASTELLANO Y HABILES PARA CONTRATAR, A QUIENES PROCEDI A IDENTIFICARLOS

PLENAMENTE CONFORME A LA LEY DEL NOTARIADO DE LO QUE DOY FE, Y ACTUANDO CON LIBERTAD COMPLETA Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE, CON FECHA 29 DE JULIO DEL 2005 ME HIZO ENTREGA DE UNA SOLICITUD DEBIDAMENTE FIRMADA, POR LOS SOLICITANTES, LOS TESTIGOS Y AUTORIZADA POR LETRADO PARA SU CONTENIDO PREVIO LOS TRAMITES NOTARIALES DEL PROCESO NO CONTENCIOSO SE ELEVE A ESCRITURA PUBLICA.

DEBIENDOSE TRAMITADO EL PROCESO BAJO LOS CANONES ESTABLECIDOS EN LA LEY Y NO EXISTIENDO OBSTACULOS ALGUNOS SE PROCEDI A PROTOCOLIZAR LA SOLICITUD Y DEMAS ACCUADOS LOS QUE QUEDAN ARCHIVADOS EN MI OFICINA NOTARIAL Y SE AGREGARA AL PROTOCOLO.

EN SU NOTARIO PUBLICO DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO:

DE CARLOS CABALLERO BURGOS

JOSE VICENTE LAINEZ QUINO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 1848888 CON DOMICILIO EN LA AV. VICTOR BALBUENA DE LA TORRE N° 736 - URB. FEDERICO VILLARREAL DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO REGION DEL ANTOCAYO, A LO CON EL DEBIDO RESPETO, DECIMOS

BETTY JANET AGUIRRE OLACHEA

RECIBIMOS A VUESTRA NOTARIA EN NOMBRE PROPIO A EFECTOS DE FORMALIZAR LA PRESENTE SOLICITUD Y PREVIO LOS TRAMITES DE LA LEY SOBRE DECLARACION NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN BENEFICIO DE PREDASTRIBUARIOS UBICADOS EN LA AV. VICTOR BALBUENA DE LA TORRE N° 736 DE

NOTARIO EN SU OFICINA NOTARIAL



15  
Diciembre

LA URB FEDERICO VILLARREAL, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO, DE CINCO SESENTA METROS CUADRADOS (560 M2) INMUEBLE QUE HA VENIDO POSEYENDO COMO PROPIETARIO EN FORMA ININTERRUMPIDA, PACÍFICA, CONTINUA, DIRECTA Y PÚBLICA, POR MÁS DE 10 AÑOS, HABIÉNDOLO ADQUIRIDO DE TERCERAS PERSONAS, DIFERENTE A LA QUE SE ENCUENTRA INSCRITA EN REGISTRO PÚBLICO EL PRESENTE TRÁMITE LO DIRIGIDOS A FIN DE QUE SE NOS DECLARE PROPIETARIOS DEL REFERIDO BIEN INMUEBLE, SANEANDO DE ÉSTA MANERA NUESTRA TITULACION, POR SER NUESTRO DERECHO Y ASÍ MISMO EL EMPLAZAMIENTO LO DIRIJO CONTRA EL SR. FREDICK FOWKE JIMENEZ Y ESPOSA, TENIENDO EN CUENTA LOS SIGUIENTES FUNDAMENTOS: ---

**II.- FUNDAMENTOS DE HECHO:**  
2.1. DE LA DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE, PROCEDENCIA Y POSESION  
EL INMUEBLE DEL CUAL VENIMOS SOLICITANDO SE NOS DECLARE PROPIETARIOS, ESTÁ UBICADO EN LA AV. VICTOR RAÚL HAYA DE LA TORRE N° 736 URB. FEDERICO VILLARREAL, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO, CON UN AREA TOTAL DE 560 M2  
QUE VENIMOS POSEYENDO EL BIEN INMUEBLE POR MÁS DE 10 AÑOS, HABIÉNDOLO HECHO DE MANERA ININTERRUMPIDA, CONTINUA, PACÍFICA Y DIRECTA, SIENDO EL TIEMPO MÁS QUE SUFICIENTE PARA ACQUONAR LA PRESENTE SOLICITUD, HABIÉNDOLO CONDUCIDO COMO PROPIETARIOS, CONFORME LO ACREDITAMOS CON LOS DOCUMENTOS QUE ADUNTAMOS A LA PRESENTE.

2.2. DEL ANTECEDENTE REGISTRAL  
2.2.1. SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, EXISTE INSCRIPCIÓN DE DERECHO EN LOS REGISTROS DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CIUDAD DE CHICLAYO, CONFORME SE ACREDITA CON LA COPIA LITERAL DE DOMINIO DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS Y QUE SE ADJUNTA A LA PRESENTE.  
2.2.2. DE LAS LÍNEAS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS, COLINDANTES Y EXTENSION  
PRELTO MATERIA DE LA DEMANDA TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE 160 M2 UN PERÍMETRO DE 56 M, ENTIFICADO COMO LOTE 5 DE LA MANZANA C-2 CUYOS LÍMITES SON LOS SIGUIENTES:  
- DEL FRENTE: AV. VICTOR RAÚL HAYA DE LA TORRE Y TIENE UNA EXTENSION DE 8 M  
- DE LA DERECHA ENTRANDO - CON LOTE 10 Y TIENE UNA EXTENSION DE 20 M  
- POR LA IZQUIERDA ENTRANDO - CON LOTE 21 Y TIENE UNA EXTENSION DE 20 M  
- POR EL FONDO: CON LOTE 17 Y TIENE UNA EXTENSION DE 8 M

2.2.3. DE LA PROCEDENCIA DE LA PRESENTE ACCIÓN  
QUE HABIENDO REUNIDO LOS REQUISITOS EXIGIDO POR LA LEY 27157, SU REGLAMENTO EL D.S. N° 005-2004-MTC Y LA LEY N° 27133 Y DEMÁS PERTINENTES, HABIENDO ACREDITADO NUESTRA POSESIÓN CON ANIMUS DOMINI, ES DEBER COMO PROPIETARIOS EN FORMA CONTINUA, PACÍFICA, DIRECTA Y PÚBLICA POR MÁS DE 10 AÑOS SOLICITAMOS SE NOS DECLARE PROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO, POR HABERLO ADQUIRIDO TAL DERECHO POR PRESCRIPCIÓN DEL MISMO.

**III.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:**  
ORIGEN DE NORMAS APLICABLES  
1.1. CÓDIGO CIVIL  
1.2. ARTS. 950 Y 952 SOBRE LOS REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE UN BIEN INMUEBLE Y EL DERECHO ADQUIRIDO DE PROPIEDAD PARA RECURRIR A LA VÍA PERTINENTE  
1.3. LEY N° 27133 Y SU REGLAMENTO D.S. N° 005-2004-MTC  
1.4. ART. 1° DEL OBJETO DE LA LEY, SOBRE SANEAMIENTO LEGAL DE TITULACIÓN EN UNIDADES MOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA  
1.5. ARTS. 21° Y 22° DE LA LEY SOBRE LA DECLARACIÓN NOTARIAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y DE LA INMATRICULACIÓN  
1.6. ARTS. 3° Y 6° DEL REGLAMENTO DE LA FUNCIÓN Y COMPETENCIA NOTARIAL PARA CONOCER EL TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN Y SANEAMIENTO DE TITULACIÓN  
1.7. ARTS. 37°, 38°, 41° Y 42° DEL REGLAMENTO, SOBRE EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, TRAMITADO NOTARIALMENTE, COMO ASUNTO NO CONTENCIOSO, SU PROCEDIMIENTO, REQUISITOS, SANEAMIENTO Y FINALIZACIÓN  
1.8. LEY N° 27133 DEL 27 DE JULIO DEL 2000  
1.9. ART. 3° RESPECTO DEL TRÁMITE NOTARIAL DEL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO  
EL NOTARIO DE LA PROVINCIA DONDE SE UBICA EL BIEN INMUEBLE URBANO Y DEMÁS NORMAS FUNDAMENTALES



42.- SIN PERJUICIO DE LAS PUBLICACIONES MENCIONADAS, SOLICITAMOS A U.D. SEÑOR NOTARIO, SOLICITARE A LOS COLINDANTES EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES A DON JOSE LUIS LLANTOP CARMONA EN SU DOMICILIO AV VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 742 URB. FEDERICO VILLARREAL - CHICLAYO A L.Y. SEÑORA ROSA VERA CASTILLO EN SU DOMICILIO EN AV. VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 730 URB. FEDERICO VILLARREAL - CHICLAYO A L.Y. SRA. GINA MARIA WARGO CASTILLO EN SU DOMICILIO DE LA CALLE LALCANO N° 437 ACOLINDANTE POSTERIOR DE LA URB. FEDERICO VILLARREAL - CHICLAYO

VII.- ASOCIACIÓN PREVENTIVA  
QUE SE CUMPLIRÁ CON EL SEGUNDO PARRAFO DEL ART. 36 DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 27117 APROBADO POR EL D.S. N° 098-2000-MTC, SOLICITAMOS SE INSCRIBA ESTA SOLICITUD PREVENTIVAMENTE EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO

VIII.- VISITA AL PREDIO Y LEVANTAMIENTO DEL ACTA DE PRESENYA

AL TENOR DE LO QUE DISPONE EL PARAGRAFO 1º DEL ARTICULO 3º DE LA LEY N° 27114 SOLICITAMOS A USTED SEÑOR NOTARIO CONSTITUIRSE AL BIEN INMUEBLE URBANO MATERIA DE LA PRESENTE SOLICITUD Y LEVANTE EL ACTA DE PRESENYA EN LA QUE SE CUMPLIRÁ LA POSSESION PACIFICA, CONTINUA Y PUBLICA DE LOS BENS CORRIENTES Y AL VISAR EN DICHA ACTA SE CONSIGNARÁ LA DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

IX.- ANEXOS

- SIMBOLE DESCRIPTIVA, PLANOS DE UBICACION, DE LINDEROS O PERIMETRO Y DE ARQUITECTURA SUSCRITO POR INGENIERO CIVIL GRADO Y VISADOS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO
- ESTADOS DE CUENTA DESDE EL AÑO 1996 AL 2005 DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO CON CORREO DE CONTRIBUYENTE N° 0000022039
- MEMORIA DIRIGIDA AL ALCALDE DEL GOBIERNO PROVINCIAL DE CHICLAYO
- CERTIFICADO OTORGADO POR LA POLICIA NACIONAL DEL PERU
- PLAN N° 0000000000 DEL PROGRAMA ESPECIAL DE REGISTRO DE CUPOS TERRITORIA Y ADMINISTRATIVA

X.- DECLARACION DE INTENCION

EN LA PRESENTE, NUESTROS DOS TESTIGOS ANGELITA ISABEL VASQUEZ CITOYA IDENTIFICADA CON DNI N° 78011177 CON DOMICILIO EN LA AV. VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 748 - URB. FEDERICO VILLARREAL, MANUEL JESUS GARCIA RIVERA IDENTIFICADO CON DNI N° 16692181 CON DOMICILIO EN CALLE CHOTANO N° 129 URB. FEDERICO VILLARREAL Y WALTER REQUERO QUIROZ IDENTIFICADO CON DNI N° 16641826 CON DOMICILIO EN LA AV. VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 649 PZ. MUÑOZ DE CUNFORMIDAD A LO DISPUESTO POR EL ART. 3º INC. II DE LA LEY N° 27117, DECLARAMOS CONOCER AL SOLICITANTE DE LA PRESENTE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE COMO QUE ESTOS VIENEN POSUYENDO EL BIEN MATERIA DE LA MISMA POR MAS DE 10 AÑOS

POR LO ANTO SOLICITAMOS A USTED SEÑOR NOTARIO ADMITA A TRAVEZ LA PRESENTE SOLICITUD CON ARREGLO A LEY Y EN SU OPORTUNIDAD ENTIENDA EL ACTA DEFINITIVA QUE DECLARE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE Y SE SERVIRA CURSAR LAS PARTES CORRESPONDIENTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO, A FIN DE QUE SE INSCRIBA NUESTRO DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE PRESCRIPCION

OTRO SI DIGO: LOS SEÑORES ANGELITA ISABEL VASQUEZ CITOYA IDENTIFICADA CON DNI N° 78011177 CON DOMICILIO EN LA AV. VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 748 - URB. FEDERICO VILLARREAL, MANUEL JESUS GARCIA RIVERA IDENTIFICADO CON DNI N° 16692181 CON DOMICILIO EN CALLE CHOTANO N° 129 URB. FEDERICO VILLARREAL Y WALTER REQUERO QUIROZ IDENTIFICADO CON DNI N° 16641826 CON DOMICILIO EN LA AV. VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 649 PZ. MUÑOZ, DECLARAMOS QUE DON JOSE VICENTE LAZARUS QUISO ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA DIRECCION AV. VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 736 URB. FEDERICO VILLARREAL CONDUCIENDOLO COMO TAL, DESDE HACE MAS DE 10 AÑOS EN FORMA PUBLICA, ININTERRUMPIDA, PACIFICA Y DIRECTA, PARA LO CUAL FIRMAMOS EL PRESENTE

CHICLAYO, 20 DE JUNIO DEL 2001

EN LA PRESENTE, ABRIGADA SILVIA R. PASTOR BLOS CON CUI 1761  
DECLARA COMO PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE NO. 736 URB. FEDERICO VILLARREAL, DE LA CIUDAD DE CHICLAYO, POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA A DON JOSE VICENTE LAZARUS QUISO Y SU ESPOSA DOÑA BETTY JANET AGUINAGA OJACHEA POR HABERSE ACREDITADO LEGITIMAMENTE LA POSSESION CONTINUA PUBLICA Y PACIFICA POR EL PLAZO MAYOR DE DIEZ AÑOS Y

ANGELITA ISABEL VASQUEZ CITOYA  
 MANUEL JESUS GARCIA RIVERA  
 WALTER REQUERO QUIROZ  
 SILVIA R. PASTOR BLOS  
 JOSE VICENTE LAZARUS QUISO  
 BETTY JANET AGUINAGA OJACHEA

16  
Chilay



AL HABERSE CUMPLIDO EN EL TRAMITE CON LO QUE PRESCRIBE EL ART. 5 DE LA LEY 27333 YA NO HABERSE PRODUCIDO NINGUNA OPOSICION. PRECISANDOSE QUE EL AREA DEL INMUEBLE ES DE 10000 METROS CUADRADOS CON LOS LMITES SIGUIENTES

- 
- 
- 
- 
- 

EL INMUEBLE OBRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 02190226 DEL REGISTRO DE PRECIOS DE CHILAYO A FAVOR DE FREDERICK FLORES JIMENEZ Y ESPOSA

**INSCRITO: PUBLICACION DEL DIARIO OFICIAL "EL PERLANO" LOS DIAS 05, 11 Y 17 DE AGOSTO Y DIARIO "LA REPUBLICA" LOS DIAS 04, 09 Y 16 AGOSTO DEL 2005**

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO: CARLOS CABALLERO BURGOS, NOTARIO AROGADO DE CHILAYO - LA TORRE N° 716 URB. FEDERICO COLLARREAL SITIO EN LA CALLE COLON 500 SE PRESENTO JOSE VICENTE LAMINEZ ESTAN SOLICITANDO PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 716 URB. FEDERICO COLLARREAL - CHILAYO CON UNA AREA DE 10000 M<sup>2</sup> CON LA DESCRIPCION SIGUIENTE: **POR EL FRENTE CON LA CALLE VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE CON 8.00 M. POR LA DERECHA ENTRANDO CON EL LOTE 19 CON 20 M. POR EL FONDO CON EL LOTE 7 CON 8 M. POR LA IZQUIERDA ENTRANDO CON EL LOTE 21 CON 20 M. POR EL FONDO CON EL LOTE 7 CON 8 M.** NOTIFICANDESE A TODOS RAZONES QUE SE CONSIDERE CON PERICULO SOBRE EL BIEN INMUEBLE CON LATA N° 02190226 DEL REGISTRO DEL 2005. CARLOS CABALLERO BURGOS NOTARIO AROGADO. REG. C.N. 26**

**INSCRITO: ACTA DE CONSTATACION NOTARIAL DE BIEN INMUEBLE SOBRE PROCESO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Y EN LA CIUDAD DE CHILAYO, EL DIA CINCO DE SETIEMBRE DEL 2005, A LAS OCHO HORAS DE LA TARDE, EN LA OFICINA DEL NOTARIO AROGADO CARLOS CABALLERO BURGOS, EN LA CALLE COLON 500, SE PRESENTO DON JOSE VICENTE LAMINEZ ESTAN SOLICITANDO PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 716 URB. FEDERICO COLLARREAL - CHILAYO, CON UNA AREA DE 10000 M<sup>2</sup> CON LA DESCRIPCION SIGUIENTE: **POR EL FRENTE CON LA CALLE VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE CON 8.00 M. POR LA DERECHA ENTRANDO CON EL LOTE 19 CON 20 M. POR LA IZQUIERDA ENTRANDO CON EL LOTE 21 CON 20 M. POR EL FONDO CON EL LOTE 7 CON 8 M.** Y DONA BEATRIZ JANET AGUIRRE AGUIRRE CON DNI 1640316 SE CONSTITUYO AL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 716 URB. FEDERICO COLLARREAL - CHILAYO, PRESENTE EN EL INMUEBLE Y SE ENCONTRO A DON JOSE VICENTE LAMINEZ QUISO Y Y DONA BEATRIZ JANET AGUIRRE AGUIRRE, QUE TRAVES SE IDENTIFICO CON DNI 1640316 Y DNI 1645316 SE PROCEDE A EFECTUAR LA CONSTITUCION DE BIEN INMUEBLE CON EL SIGUIENTE RESULTADO:

- 
- 
- 
- 
- 

SE CONSTATO EN SU MOMENTO LA AREA DE 10000 METROS CUADRADOS CON LOS LMITES SIGUIENTES:

- 
- 
- 
- 
- 

EL BIEN INMUEBLE SE ENCONTRO CONSTRUIDO DE DOS PLANTAS DE MATERIAL VARIO, CON LAS CARACTERISTICAS Y CALIDADES EN LA MEMORIA DESCRIPITA QUE OBRA EN EL EXPEDIENTE. AL ENCONTRARSE EN EL INMUEBLE NO SE PUDO TALLAR LA DISTRIBUCION DE LOS COLINDANTES POR CUANTO DECLARARON LOS COLINDANTES QUE NO ERAN LOS PROPIETARIOS.

CON LAS DOS DE LA TARDE SE DIJO POR CONCLUIDO EL ACTO FIRMANDO LOS SOLICITANTES POR ANTE MI QUE NOTARIO.

**INSCRITO: TRANSCRIPCION DE CARTELES EN EL INMUEBLE SEGUIDO EN EL PROCESO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO**

ACTUACION QUE DON JOSE VICENTE LAMINEZ QUISO HA SOLICITADO EL TRAMITE DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE N° 716 URB. FEDERICO COLLARREAL - CHILAYO CON UNA AREA DE 10000 METROS CUADRADOS CON LOS LMITES SIGUIENTES:

- 
- 
- 
- 
- 

**POR EL FRENTE CON LA CALLE VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE CON 8.00 M.**

- 
- 
- 
- 
- 

**POR LA DERECHA ENTRANDO CON EL LOTE 19 CON 20 M.**

- 
- 
- 
- 
- 

**POR LA IZQUIERDA ENTRANDO CON EL LOTE 21 CON 20 M.**

- 
- 
- 
- 
- 

**POR EL FONDO CON EL LOTE 7 CON 8 M.**



Chichilayo

**NOTIFICANDOSE A TODO AQUEL QUE SE CONSIDERE CON DERECHO SOBRE EL REFERIDO INMUEBLE.**

**LA LEY N° 26571 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2005**

ESTA ALTA SE SUSCRIBE A LOS CINCO DIAS DE OCTUBRE DEL DOS MIL CINCO - DOY FE ANTE MI REGISTRO DE PROCESOS NO CONTENIDOSOS DE TRAMITE ESPECIAL Y EMPIEZA EN EL FOLIO 100 SERIE 3529100 Y CONCLUYE EN FOLIO 102 SERIE 3647904

LO QUE COMUNICO A U. SEÑOR REGISTRADOR PARA LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEJANDO CONSTANCIA DE ESTE INSTRUMENTO CONCEDIDA CON MI REGISTRO MATRIZ DE PROCESOS NO CONTENIDOSOS, AL QUE LE REMITO EN CASO DE SER NECESARIO.- CHICLAYO, 06 DE OCTUBRE DEL 2005.

*[Signature]*  
 Carlos A. Caballero Burgos  
 Notario Abogado  
 reg. C. N. L. 20



CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA ES IDENTICA A SU ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA.  
 CHICLAYO, 28 NOV. 2005

*[Signature]*  
 Notario de Chichilayo





SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE CHICLAYO - SATM  
 Av. Balta 820 - Chiclayo N° Recibo : 00027601  
 RUC. 2042901275 Telef. (074)233780  
 Celero : semana PAGINA : 1 DE 1  
 Fecha Doc : 14/07/2005  
 Contribuyente : 000002674 FOMIS JIMENEZ-FREDICK  
 Domicilio Fiscal : FERNANDO VILLARREAL - VICTOR RAM. HAYA DE LA TORRE, 00736

UNIDAD/PLACA : Hora : 04:27:19 a.m.

| Concepto            | Importe |
|---------------------|---------|
| PREP-2005 001-002 - | 30.00   |
| Interes             | 1.30    |
| Gastos              | 13.20   |

PAGO NORMAL TRIBUTARIO Total 45.50  
 CONTRIBUYENTE

Tus Tributos Son Obras

Forza Chiclayo  
 157846

SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE CHICLAYO - SATM  
 Av. Balta 820 - Chiclayo N° Recibo : 00027649  
 RUC. 2042901275 Telef. (074)233780  
 Celero : semana PAGINA : 1 DE 1  
 Fecha Doc : 13/07/2005  
 Contribuyente : 000002674 FOMIS JIMENEZ-FREDICK  
 Domicilio Fiscal : FERNANDO VILLARREAL - VICTOR RAM. HAYA DE LA TORRE, 00736

UNIDAD/PLACA : Hora : 02:43:24 a.m.

| Concepto            | Importe |
|---------------------|---------|
| PREP-2005 003-004 - | 30.00   |

PAGO NORMAL TRIBUTARIO Total 30.00  
 CONTRIBUYENTE

Tus Tributos Son Obras

Forza Chiclayo  
 0161379



ANEXO 1-5  
23  
Linares

EXPEDIENTE : 2005 - 5163 - 0 - 1701 - J - CI - 4.  
 DEMANDANTE : MIGUEL ZAMALLOA MOGOLLON  
 DEMANDADO : JOSE VICENTE LAINES AQUINO  
 MATERIA : DESALOJO.

**AUDIENCIA UNICA**

En la Ciudad de Chiclayo, siendo las nueve de la mañana del día nueve de marzo del dos mil seis, en el Local del Cuarto Juzgado Especializado Civil del Módulo Corporativo de Chiclayo, que Despacha el Doctor Héctor Conteña Vizcarra, con intervención del Especialista Legal Leonardo Angeles Velásquez, se hizo presente la parte demandante **MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLON**, identificado con DNI 08349600, estado civil casado, ocupación comerciante, religión católica; con domicilio real Calle Delmira 339 Block H Dpto 102 Urbanización Los Rosales - Santiago de Surco- Lima, asistido de su abogado Dr. Norbel Mondragón Herrera con registro Ical 1230 y la parte demandada **JOSE VICENTE LAINES QUINO** identificado con DNI 16408508, estado civil casado, ocupación profesor, religión católica; con domicilio real Av. Victor Raul Haya de la Torre 736- Federico Villarreal, asistido de su abogado Dr. Francisco Rosales Llompant con registro Ical 1220; con el fin de llevarse a cabo la AUDIENCIA UNICA, programada en autos, sobre DESALOJO.

-----  
 Iniciada que fue la audiencia esta se desarrolla de la forma siguiente manera.

**SANEAMIENTO PROCESAL.**- No habiéndose deducido excepciones defensas previas, ni causales de nulidad, se declara saneado el proceso con la existencia de una relación jurídico procesal válida entre los justiciables.

**CONCILIACION PROCESAL.**- Estando que el apoderado de los demandantes facultades especiales para conciliar, **no se propicia la conciliación.**

**FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

- 1.- Determinar si corresponde que el demandado desocupe el inmueble ubicado en la Av. Victor Raul Haya de la Torres 736- Urb. Federico Villareal por tener la condición de precario;
- 2.- Determinar si el demandado tiene legitimidad para poseer el predio el litigio, por haber adquirido el mismo por prescripción.-
- 3.-Determinar si el poderdante del actor ha acreditado suficientemente la condición de propietario.-
- 4.- Determinar si de ampararse la primera pretensión corresponde el pago de indemnización por daños y perjuicios.-

**ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS**

DE LA PARTE DEMANDANTE

- 1.- Declaración personal que prestara el demandado conforme a folio de fojas 02.-
- 2.- **PODERE JUDICIAL** del registro de predio de fojas 08.-

Corte Superior de Justicia Lambayeque

Héctor Conteña Vizcarra  
 JUEZ EN JUZGADO  
 MÓDULO CORPORATIVO CIVIL

PODERE JUDICIAL  
 Corte Superior de Justicia Lambayeque

Leonardo Angeles Velásquez  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 MÓDULO CORPORATIVO CIVIL

*Valdivia*

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDADA.

- 1.- Escritura de protocolización de prescripción de dominio de fojas 21 a 26.-
- 2.- Declaración jurada de impuesto predial de fojas 20.-
- 3.- Reporte de búsqueda de predio de fojas 27.-

**CUESTIONES PROBATORIAS**

**TACHA** formulada por el demandante contra el reporte de búsqueda de predio, conforme establece el artículo 555 del Código Procesal Civil, se corre traslado de la misma a la parte demandante, el mismo que por medio de su abogado la absuelve en los siguientes termino: que dicha tacha se debe declarar infundada por la razones, que como es de verse del anexo 1- E de la incoada se trata de un registro de predio en la que se menciona la partida numero 02196226 tomo 268 y fojas 41 a nombre de la persona de Freddy Fowks Jimenez y que en este estado tratándose de un instrumento publico de hace llegar la partida oficial u original de los registros públicos de esta localidad, por la que se acredita fehacientemente que la propiedad del inmueble corresponde al poderdante de mi patrocinado Miguel Zamalloa Mogollon instrumental publico que deberá ser merituada en su oportunidad, previo traslado de la prueba que adjunta, se procede a expedir la resolución correspondiente como establece el artículo antes citado: **RESOLUCIÓN**

**NUMERO CINCO. AUTOS VISTOS Y CONSIDERANDO** Primero.- Que el artículo 190 del Código Procesal Civil, señala que los medios probatorios deben referirse a los hechos precisando que los que no tengan esa finalidad serán declarados improcedente por el juez; asimismo el artículo 197 del mismo cuerpo de ley, señala que todos los medios de prueba son valorados por el juez con criterio razonable; estando a ello alegar que un documento carece de valor probatorio, no constituye argumento valido para tachar un medio de prueba dado que como ya se indicó el valor probatorio lo otorga el juez, al momento de pronunciarse sobre el fondo d lo que esta en litigio. Segundo.- Siendo además de agregar que la tacha tiene por fin cuestionar aspectos formales de los documentos mas no el valor que le corresponde asignar a los mismos apreciándose que el documento es expedido por funcionario publico en el ejercicio de sus funciones. Por estas consideraciones y estando a los establecido por el articulo 301 y 235 del Código Procesal Civil, **SE RESUELVE: DECLARAR INFUNDADA LA TACHA** valorándose el documento cuestionado oportunamente con los demás admitidos a las partes. Escuchada la resolución el demandado por medios de su abogado formula apelación, se le concede el plazo de tres días para que adjunte el arancel y lo fundamente, bajo apercibimiento de tenerse por no formulado dicho recurso.-

**ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS  
DE LA PARTE DEMANDANTE**

- 1.- Documentos.- se tendrán en cuenta la momento de resolver <sup>la Justicia Lambayese</sup>
- 2.- Declaración de parte del demandado conforme al <sup>plazo que se bare</sup>

y rubrica, previo juramento de ley.-

**PODER JUDICIAL**  
 Poder Superior de Justicia Lambayese  
 Hacia Cortesía Vizcarra  
 JUEZ 4to. JUZGADO  
 MODULO CORPORATIVO CIVIL

*[Handwritten signatures and stamps]*  
 Poder Superior de Justicia Lambayese  
 Hacia Cortesía Vizcarra  
 JUEZ 4to. JUZGADO  
 MODULO CORPORATIVO CIVIL

A LA PRIMERA DIJO, señala que según su abogado que averiguo en registro publicos que hace mas de 10 años estaban a nombre de los señores nombrados.-

A LA SEGUNDA DIJO, que terceras personas que según decían tener poder de los propietarios le otorgaron el bien en compra venta, precisa que el nombre de las personas es Juan Chan y que no le lleo a pagar el total del bien.

A LA TERCERA DIJO, que él pensaba que era el señor Chan y que le exigió los documentos y que luego ya no llegó; agrega que su abogado le comunicó que tenía que hacer un proceso de prescripción por lo que tenía mas de diez años.-

En este estado el demandante por medio de su abogado amplia el pliego de la siguiente manera: PARA QUE PRECISE Y EXPLICITE LA FORMA COMO SE LLEVO ACABO LA COMPRA VENTA CON EL SEÑOR JUAN CHAN, Y QUIENES PARTICIPARON EN LA COMPRA VENTA, Y DE SER POSIBLE EXHIBIR DICHO DOCUMENTOS SI LO HUBIERE, DIJO.- que fue un contrato privado y que le dijo el señor Chan que luego iban a ir a la notaria y que también participo su esposa y que el documento no tiene el documento y que tampoco no le presentó en la notaria; y que pactaron el precio en el precio de quince mil dólares y que no recuerda cuanto le dio y en cuantas partes lo fraccionaron, no recuerda la suma que dio como inicial.- PARA QUE DIGA QUE COMO HA MANIFESTADO QUE CONOCIA POR INTERMEDIO DE SU ABOGADO A LOS SEÑORES FOWTS Y ZAMALLOA DE FOWTS COMO REALIZA UN CONTRATO PRIVADO CON UN DESCONOCIDO CON TERCERA PERSONA Y ESTANDO A SU GRADO DE INSTRUCCION SUPERIOR REALIZAR DICHA TRANSACCIÓN, DIJO, que el se enteró después que lo había comprado que era de la familia Fowts. PARA QUE DIGA SI AL ENTREGAR TRES MIL DOLARES POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE A LA PERSONA DE JUAN CHAN SI HA INICIADO ALGUN TRAMITE JUDICIAL CIVIL O PENAL QUE GENERARIA DELITO AL NO HABER CUMPLIDO CON CONCLUIR LA TRANSACCION MATERIA DE AUTOS, DIJO que consulto a su abogado que hay que esperar y que según el código civil tenía que esperar diez años para iniciar los trámites, y que pagaba hasta 97 o 98 tramites y que ha hecho mejoras y que no sabe porque nunca lleo, PARA QUE DIGA SI LOS PODERES QUE TENIA LOS PODERES JUAN CHAN LE DIO UNA COPIA DE ELLO Y MANIFIESTE QUIEN LE OTORGO ESE PODER A LA TERCERA PERSONA DE JUAN CHAN, DIJO que el señor decía que tenía poderes de la hermana del dueño, y que no le dijo ni tampoco quien era el dueño. PARA QUE DIGA SI UNO DE ESTOS INQUILINOS SE TRATARIA DE SAMUEL QUEZADA REBAZA DIJO, que no sabe.-

ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDADA

1.- Documentos.- se tendrán en cuenta al momento de resolver

Se deja constancia que previo a la resolución final, no se hace uso de la palabra manifestando los abogados que lo harán por escrito, y que la resolución final se expedirá en el plazo de ley. Con lo que terminó la diligencia que la firman los presentes después que lo hizo en Señor

Juez - PODER JUDICIAL  
Corte Superior de Justicia Lambayeque

HAYO DE VILLAVIEJA  
JUEZ EN JUZGADO  
MÓDULO CORPORATIVO CIVIL

*[Handwritten signature]*  
Enmenda a los poderes  
2013  
2013  
2013

#### **4. SITENSIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO**

- Que con RESOLUCION NUMERO UNO del 07 de agosto del 2006, visto los considerando y que todo escrito para ser admitido debe reunir los requisitos de admisibilidad que exigen el Código Civil y que visto la demanda de Miguel Angel Zamalloa mogollon, donde no preciso si la nulidad que demanda es solo de escritura pública de protocolización o incluye también el proceso notarial de prescripción adquisitiva, si también del proceso de prescripción adquisitiva, precisar y explicar las causales de nulidad aplicables, siendo estas omisiones subsanables en el plazo legal se declara INADMISIBLE la demanda interpuesta por Miguel Angel ZAMALLOA MOGOLLON contra Jose Vicente LAINEZ QUINO.
- Que con RESOLUCION NUMERO DOS, del 07 de setiembre del 2006 y mediante escrito subsanando omisiones de demanda y resolviendo ADMITIENDO demanda interpuesta por Miguel Angel ZAMALLOA MOGOLLON sobre NULIDAD DE ACTO JURIDICO CONTENIDO EN EL TESTIMONIO DE ESCROTURA DE PROTOCOLIZACION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NATURAL Y NULIDAD DEL PROCESO NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA contra José Vicente LAYNEZ QUINO y Betty Janet AGUINAGA OLIDEN.

#### **5. SINTESIS DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA**

##### **De la Conciliación:**

- La conciliación no es posible debido a que el apoderado de la parte demandada no tiene facultades específicas para conciliar.

##### **De la Fijación de Puntos Controvertidos:**

- Determinar si el proceso no contencioso notarial de prescripción adquisitiva por el cual los demandados adquieren la propiedad del inmueble, ha sido conseguido violando normas de orden publico, que determinen su nulidad.
- Determinar si la escritura publica e protocolización del procedimiento de prescripción adquisitiva también es nulo.

#### **De la Admisión de los medios Probatorios de la Demanda:**

- Del Demandante:
  - Copia de contrato privado de compra y venta y préstamo hipotecario de 14JUN1974
  - Copia de recibos de pago de impuesto predial
- Del Demandado:
  - Escritura publica
  - Copia de declaración Jurada de Autoevaluó
  - Copia de recibo de luz y agua.

### **6. SINTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS**

Visto la audiencia de pruebas y tratándose de documentos ofrecidos, estos serán merituados al momento de expedir sentencia y comunicando a las partes que en el plazo establecido por ley expresen sus alegatos si así lo consideren conveniente para posterior poner los autos ante el despacho y expedir sentencia.

## 7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO.

EXPEDIENTE : 2006-6293-0-1701-J-CI-7°  
 DEMANDANTE : MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLON  
 DEMANDADO : JOSE VICENTE LAINEZ QUINO  
 MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

### SENTENCIA

Nº 627/2007

Chiclayo, diez de  
 Diciembre del dos mil siete.

Resolución número: Dieciocho

**Vistos**, aparece que por recurso de folios veintiocho, don Miguel Zamalloa Mogollón interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra don José Lainez Quino a fin de que se declare nulo el testimonio de escritura pública de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio realizado por el demandado así como el proceso notarial de prescripción adquisitiva. Alega que conforme es de verse del contrato de compra venta y préstamo hipotecario, del catorce de junio de mil novecientos sesenta y cuatro, sus poderdantes don Fredick Fowls y Emperatriz Zamalloa, adquirieron la vivienda ubicada en la avenida Víctor Raúl Haya de la Torre N° 736; que, el demandado aprovechando que los propietarios se encontraban fuera del país, hacen caso omiso al suscrito de desocupar el inmueble que no les pertenece; que, los demandados señalan que habitan el inmueble porque lo han alquilado, sin embargo al solicitarles el contrato dijeron que no lo tenían, por ello interpuso demanda de desahajo por ocupación precaria; que, los demandados conocen quienes son los propietarios del inmueble que ocupan de manera ilegal e injusta, que, en la Audiencia Única celebrada el nueve de marzo del dos mil seis en el cuarto juzgado civil, el demandado ante las preguntas que le hiciere el abogado defensor del accionante dio una serie de argucias totalmente falsas como son el que adquirió en compra venta el inmueble y que posteriormente pactaron una compra venta a un tal "señor Chan".

PODER JUDICIAL  
 Poder Judicial de Chiclayo  
 Juzgado Especializado en lo Civil  
 Dr. Juez Jefe José Benito Sandoval  
 Abogado Defensor del Demandado  
 José Vicente Lainez Quino

Chiclayo, diez de  
 Diciembre del dos mil siete.  
 Resolución número: Dieciocho



Admitida a trámite la demanda y corrido el traslado de la misma, los demandados la contestan alegando que el dominio del inmueble les pertenece porque así se ha determinado en vía notarial en virtud de su interrumpida, pacífica y continua posesión por espacio de más de diez años; que, el trámite de adquisición de dominio se efectuó para regularizar su propiedad; que, los demandantes carecen de legitimidad para obrar por no tener la condición de propietarios dado que sus derechos, que en algún tiempo pudieron haber tenido, han sido cancelados; que, no han conocido al actor hasta el proceso de desalojo que interpuso. La Audiencia de Conciliación se llevó a cabo conforme a ley, según consta en el folio setentisiete. La Audiencia de Pruebas se llevó a cabo conforme a ley, según consta en el folio ochentitrés. Por resolución número diez se dispone poner los autos a despacho para expedir sentencia, por lo que siendo éste el estado del proceso, y;

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.**- Que, la pretensión de la demanda de autos es que se declare la nulidad de la escritura pública de protocolización de prescripción adquisitiva, por la que se le declara propietario por prescripción al demandado José Vicente Lainez Quino del inmueble sito en la avenida Víctor Raúl Haya de la Torre N° 736 (setecientos treinta y seis) de esta ciudad. Alega el actor que el demandado no ha ocupado el inmueble de manera pacífica, pública y continua por el lapso de diez años.

**SEGUNDO.**- Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 950° del Código Civil, *"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"*.

**TERCERO.**- Que, conforme a reiterada y uniforme jurisprudencia de la Corte Suprema, quien alegue ser propietario de un bien no puede utilizar el procedimiento de prescripción adquisitiva para que le sea declarado su derecho de dominio sobre él. Así, en la **Casación 1041-2000/Puno**, se establece que *"... La acción de prescripción adquisitiva de dominio es la que interpone quien sin ser propietario ejerce la posesión de un bien por un lapso de tiempo ..."* (El Peruano, 04/01/2000, pág. 4489-4490); en la **Casación 2037-96/Lima** se precisa que *"El demandante alega que es propietario del inmueble, por ello (...) no tiene legitimidad para obrar porque es el poseedor no propietario y no el propietario poseedor el que puede demandar para que se le declare propietario vía prescripción adquisitiva de dominio..."* (El Peruano, 03/04/1998, pág. 591) y en la **Casación 1012-98/Callao** se aclara que *"... Conforme lo señala la Sala Superior, la propia demandante asume*

PROCESO JUDICIAL  
 CON  
 EN  
 DE LA  
 DE LA  
 DE LA  
 DE LA

Carretera  
 de la  
 de la  
 de la  
 de la

la calidad de propietaria, por lo que no le es aplicable las normas atinentes a la prescripción adquisitiva, entre ellas el artículo 50° del Código Civil referente a la propiedad inmueble. (...) Que, en situaciones como la presente están expeditos los procesos de otorgamiento de escritura o la de títulos supletorios, según sea el caso" (El Peruano, 17/09/1999, pág 3546).

**CUARTO.-** Que, en el caso de autos, de lo que consta en las copias certificadas por el Notario Público Carlos Caballero Burgos, que corren en los folios ciento cuarentitrés a ciento setentisiete, consta que el demandado solicitó se le declare propietario por prescripción larga del inmueble antes citado, alegando haberlo "adquirido de terceras personas". Aunque éstas palabras pueden entenderse como que ha adquirido la propiedad o la posesión, la declaración que Vicente Lainez Quino rindió en la Audiencia Única en el proceso sobre desalojo seguido entre las mismas partes (folio cuarenticinco del expediente acompañado) aclara el asunto: Declaró expresamente que "terceras personas le otorgaron el bien en compra venta" precisando que "el nombre de esas personas es Juan Chan" a quien "no le llegó a pagar el total del bien", admitiendo luego que "pactaron el precio en quince mil dólares y aunque no recuerda cuánto le dio, en cuantas partes lo fraccionaron, ni la suma que dio como inicial".

**QUINTO.-** Que, en consecuencia, está claro que José Vicente Lainez Quino promovió el proceso de procedimiento de prescripción adquisitiva alegando su calidad de propietario del inmueble que ocupaba, por haberlo adquirido mediante contrato de compra venta de un presunto ex propietario Juan Chan. Esta situación determina que, conforme a la jurisprudencia antes señalada, su pretensión de que sea declarado propietario por prescripción haya sido improcedente, pues en todo caso debió demandar a su vendedor el otorgamiento de escritura pública o, en todo caso, los títulos supletorios. Al declararlo propietario, el Notario Público no ha tenido en cuenta la norma y jurisprudencia invocadas, incurriendo en la causal de nulidad establecida en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, es decir cuando el acto jurídico es contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres.

Por las consideraciones expuestas y administrando justicia a nombre de la Nación; **FALLO:** Declarando FUNDADA la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por don Miguel Angel Zamalloa Mogollón en representación de Fredick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamalloa Mogollón sde Fowks contra José Vicente Lainez Quino y Betty Janet Aguinaga Oíachez; en consecuencia, declaro NULA la escritura pública de protocoliza-

PODERO JUDICIAL  
 M. Angel Zamalloa Mogollón  
 Representante de  
 Fredick Fowks Jiménez y  
 Emperatriz Zamalloa Mogollón  
 sde Fowks

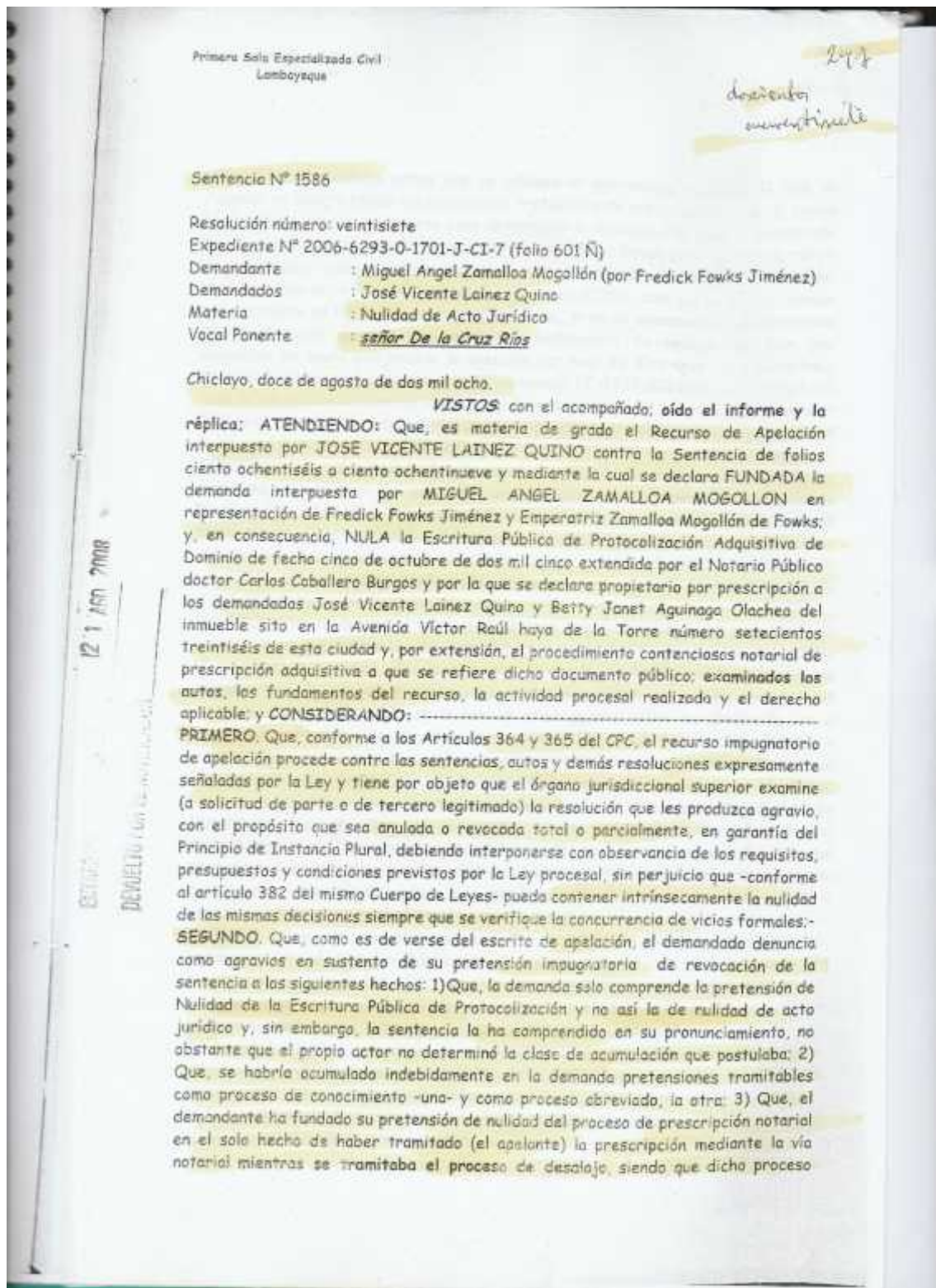
PODERO JUDICIAL  
 Carlos Caballero Burgos  
 Notario Público

ción de prescripción adquisitiva de dominio de fecha cinco de octubre del dos mil cinco, extendida por el Notario Público Carlos Caballero Burgos, por la que se le declara propietario por prescripción a los demandados José Vicente Lainoz Quino y su esposa Betty Janet Aguinaga Olachea del inmueble sito en la avenida Víctor Raúl Haya de la Torre N° 736 (setecientos treinta y seis) de esta ciudad y, por extensión, el procedimiento no contencioso notarial de prescripción adquisitiva a que se refiere dicho documento público.

*[Handwritten Signature]*  
**César Esteban Pardo Díaz**  
JUEZ  
1° Juzgado Especializado Civil  
PODER JUDICIAL - CALLA

*[Handwritten Signature]*  
**PODER JUDICIAL**  
Buro Superior de Justicia Lambayeque  
**Dr. Roberto José Benítez Sánchez**  
ESPECIALISTA LITIGIO  
Medicina Corporativa

## 8. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA SUPERIOR.



2+18  
doscientos cuarenta y ocho

notarial había concluido antes que se iniciara el proceso de desalojo; 4) Que, el Juzgado no habría tenido en cuenta que, tratándose de prescripción *larga*, la buena fé ya no cuenta como elemento para determinar la usucapión; 5) Que, el proceso de declaración de la propiedad via prescripción notarial ha tenido lugar dentro del marco de un proceso administrativo, debiendo haberse opuesto el apelante dentro del término a que se refiere el Artículo 5.2 de la Ley 27157, cosa que no ocurrió, siendo que el trámite se ha llevado en forma impecable, y en el expediente administrativo de prescripción existen documentos y testimonios de vecinos del bien que acreditan de modo inobjetable la posesión por mas de diez años, tal y conforme -además- la corrobora la Constancia de no adeudo N° 4827-2007/DC/GO/SATCH del tres de noviembre de dos mil siete; y, 6) Que, además, ni se ha notificado al Notario Público ni ha sido valorada la totalidad de la prueba aportada en el proceso conforme la exige el Artículo 197 del Código Procesal Civil;-----

TERCERO. Que, absolviendo los agravios expuestos, se analiza que, en efecto, conforme lo acreditan los actuados correspondientes al Expediente Notarial de Prescripción Adquisitiva promovido por el recurrente y corrientes de folios ciento cuarentitres a ciento ochenta, el Despacho Notarial a cargo (cuyo titular no ha sido emplazado en autos) ha seguido el trámite regular que se refiere el Artículo 5 de la Ley 27333, sin que conste que la parte -ahora- demandante haya formulado oposición al indicado trámite;-----


CUARTO. Que, en cuanto al hecho referente a que el apelante haya sustentado su pretensión asumiendo haber adquirido el bien materia de litis por compra a un Señor "Juan Chan" y que -por ello- la prescripción resulte inviable (sino la demanda de otorgamiento de escritura pública) corresponde realizar un análisis integral del contexto de la declaración en la que el actor prestó dicha manifestación en el acompañado Proceso de Desalojo (Audiencia Unica de folios cuarentitres a cuarenticinco), de donde se concluye que las tratativas que el actor refirió como "contrato de compraventa" con una persona sin determinación cabal de su identidad, con pago parcial impropio e impreciso por cuenta de un bien cuya propiedad no se acreditaba corresponder al aparente (y no adecuadamente identificado) transferente y sin documento alguno del supuesto negocio ni dato del domicilio del pretendido "vendedor" no pueden, en rigor, sustentar el hecho de haber existido una compraventa como vía de acceso a la propiedad que el demandado se vio urgido a usucapir empleando un procedimiento previsto por la Ley;-----

QUINTO. Que, no existe contravención al debido proceso por falta de emplazamiento al Notario Público a cargo del trámite del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva por cuanto -conforme lo establece expresamente el Artículo 2.2, de la Ley 27333- el Notario no incurre en responsabilidad si es inducido a error debido a la actuación maliciosa de los interesados, siempre y cuando haya tomado todas las medidas necesarias en el proceso de verificación respecto a la legalidad de los documentos, no constando en autos que el actor haya probado dicho actuar negligente; asimismo, no formando el Notario parte de la Administración Pública, tampoco se verifica la infracción de acumulación indebida de pretensiones;-----

249  
documentos cuarenta y nueve

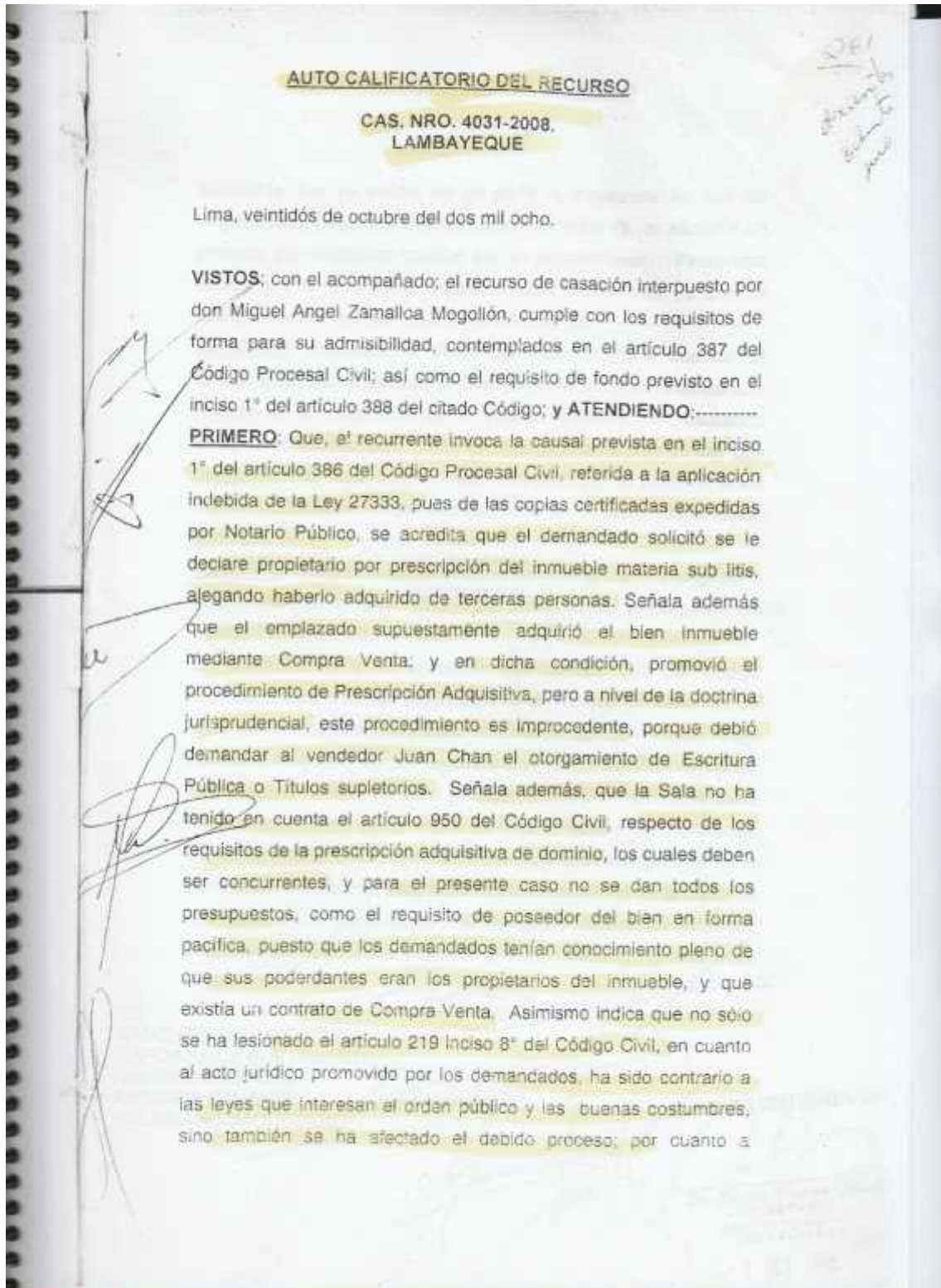
SEXO. Que, finalmente, no ha sido probada la concurrencia de la causal a que se refiere el Artículo V del Título Preliminar del Código Civil en que se sustenta la demanda por cuanto el trámite empelado para la declaración del derecho de propiedad por vía de prescripción adquisitiva ha observado todos los requisitos y presupuestos que la Ley exige para acceder a dicha forma de titularidad, conforme así lo acreditan los documentos que corren de folios ciento cuarenticinco a ciento ochenta: sin perjuicio de tenerse presente que -en efecto- tratándose de la prescripción *larga*, la buena o mala fe en el acceso a la posesión (convertida en propiedad por prescripción) resulta irrelevante:-----

Por estas consideraciones: **REVOCARON** la Sentencia de folios ciento ochentiséis a ciento ochentinueve, de fecha diez de diciembre de dos mil siete, que declara Fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico promovida mediante escrito de folios veintiocho a treintitrés por Miguel Angel Zamalloa Mogollón, en representación de Fredick Fowks Jiménez y Emperatriz Zamalloa Mogollón de Fowks; con lo demás que contiene; y, reformándola, declararon **INFUNDADA** dicha demanda; y los devolvieron.

Srs.   
Balcázar Zelada  
De la Cruz Ríos  
Chávez Martos.

SE UNIFORMÓ Y FUNDICÓ  
CON MARCO A LEY

## 9. FOTOCOIPA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA: CASACION



AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSOCAS. NRO. 4031-2008.  
LAMBAYEQUE

sabiendas que ya existía de su parte la insistencia de que los demandados desalojen el bien, actuó de mala fe, al iniciarse un proceso administrativo notarial sin su conocimiento. Finalmente señala que en el proceso notarial existen deficiencias, ya que los testigos vecinos del bien no son los colindantes. -----

**SEGUNDO:** Analizada la citada denuncia, se tiene que no se configura la causal porque la Sala expresa las motivaciones con relación a la valoración de la prueba actuada; no resultando fundamento idóneo para sustentar esta causal la divergencia que pueda tener el recurrente del valor otorgado por el juzgador a los medios probatorios; siendo ello así, debe ser desestimada la citada denuncia. -----

**TERCERO:** Que, en este sentido, no se cumple con las exigencias establecidas en el apartado 2.1. del inciso 2° del artículo 388 del Código Procesal Civil. -----

En consecuencia y en aplicación del numeral 392 del Código acotado: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas doscientos sesenta y ocho interpuesto por don Miguel Angel Zamalloa Mogollón; en los seguidos con don José Vicente Lainez Quino sobre nulidad de acto jurídico; **CONDENARON** a la parte recurrente al pago de la multa de tres Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; interviniendo como Vocal Ponente el Señor Mansilla Novella; y los devolvieron.

SS.  
SANCHEZ- PALACIOS PAIVA  
CAROAJULCA BUSTAMANTE  
MANSILLA NOVELLA  
MIRANDA CANALES  
VALERIANO BAQUEDANO

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Dante Flores Ostos  
SECRETARIO  
Sala Civil Peruanista  
COSTA SUPREMA

31 OCT 2008



## **10. JURISPRUDENCIA DE LOS 10 ULTIMOS AÑOS.**

Lima, cinco de diciembre del año dos mil doce.- Se trata del recurso de casación obrante de fojas ciento veinte a ciento veinticuatro interpuesto por Anita Flores Vela contra la resolución de vista dictada por la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la CSJ de San Martín de fecha veintiocho de setiembre del año 2011 la cual declara nulo el concesorio e Improcedente el recurso de apelación interpuesto contra el auto que declara fundada la excepción de cosa juzgada propuesta por la codemandada Estefita Flores Vela consecuentemente nulo todo lo actuado e improcedente la demanda.

## **11. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA**

- Artículo 220 del Código Civil de 1984 El sistema jurídico actual permite que el juez pueda declarar de oficio la nulidad del acto jurídico cuando ésta sea absoluta y manifiesta. El artículo 220 del C.C, prescribe:

“Artículo 220.- La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. No puede subsanarse por la confirmación” (cursivas nuestras).

Esta norma no constituye una creación del legislador del Código Civil de 1984, pues tiene sus antecedentes legislativos en el derogado Código de 1936, que prescribía.

- **Principio de congruencia.-** En este punto, dado que la nulidad declarada de oficio por el juez constituye una excepción al principio de congruencia, resulta conveniente detenerse un momento para

recordar en qué consiste éste. El petitorio de una demanda se encuentra compuesto por el petitum (lo que se pide) y la causa petendi (los motivos del petitum). Por su parte, la causa petendi se encuentra compuesta por una causa petendi fáctica (las razones de hecho del petitum) y una causa petendi jurídica (las razones de derecho del petitum). Por el principio procesal de congruencia el juez tiene la obligación de “mantener un nexo de causalidad entre el petitum y la causa petendi fáctica, de un lado, y la resolución de la controversia concreta, de otro, de manera tal que el juez no pueda pretender otorgar algo más de lo que se pide (sentencia ultrapetita) o distinto de lo que se pide (sentencia extrapetita), ni pretender acusar la existencia de hechos que no han sido alegados por las partes. Tras el principio de congruencia subyace pues una garantía del derecho de defensa de las partes, de forma tal que al juez le quede proscrita la posibilidad de enervar la estructura que ha tomado el contradictorio en el devenir del proceso.” Como puede apreciarse, el principio procesal de congruencia reviste especial importancia, dado que se encuentra estrechamente ligado al derecho de petición, por el que debe resolverse lo solicitado en un plazo razonable y de manera congruente; por tanto, de resolverse sobre algo distinto a lo pedido se violaría el principio de congruencia y también el derecho de petición.

## **12. SINTESIS ANALITICA DEL TRAMITE PROCESAL**

- **Sentencia de Primera Instancia** Sentencia – 10DIC2007

**FALLO:** Declarando **FUNDADO** la petición de nulidad de Acto Jurídico interpuesto por **MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLON** en representación de **FREDICK FOWKS JIMENEZ** y **EMPERATRIZ ZAMALLOA MOGOLLON** contra **JOSE VICENTE LAINES QUINO** y **BETY JANET AGUINAGA OLACHEA** en consecuencia declaro **NULA** la escritura pública de protocolización de Prescripción adquisitiva de

dominio del 05OCT 2005, extendida por el Notario Publico Carlos Caballero Burgos, por la que se le declara propietario por prescripción a los demandados **FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMPERATRIZ ZAMALLOA MOGOLLON** del predio sito en la Av. Víctor Raúl Haya de la Torre N° 736 y por extensión el procedimiento no contencioso notarial de Prescripción Adquisitiva a que se refiere dicho documento público; el juez valoro que **JOSE VICENTE LAINES QUINO** promovió el procedimiento de prescripción Adquisitiva alegando su calidad de propietario del inmueble que ocupaba, por haberlo obtenido por contrato de compra venta de un presunto ex propietario Juan Chan. Esta situación determina que conforme la jurisprudencia, su pretensión de que sea declarado propietario por prescripción haya sido improcedente pues en todo caso debió demandar a su vendedor el otorgamiento de escritura pública o en todo caso los títulos supletorios, al declararlo propietario, el notario público no ha tomado en cuenta la norma y jurisprudencia invocadas.

- **Sentencia de la sala Especializada Civil – Segunda Instancia**  
**12AGO2008**

**REVOCARON** el fallo de inicial que expone **FUNDADA** la **DEMANDA** promovida mediante escrito insertada por **MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLON** en representación de **FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMPERATRIZ ZAMALLOA MOGOLLON**, con los demás que contiene y **REFORMANDOLA**, expresaron **INFUNDADA**, tomando las siguientes consideraciones 1.- la demanda solo comprende la petición de Nulidad de Acto Jurídico sin postular la clase de acumulación, 2- Se abría acumulado indebidamente el proceso de conocimiento y el proceso abreviado, 3.- el proceso notarial concluyo antes de iniciar el proceso de desalojo, 4.- El proceso de declaración de la propiedad vía prescripción notarial ha tenido lugar dentro del término a que se relata el art. 5.2 de la Ley 27157.

- **Sentencia de la corte suprema – casación .- 22OCT2008**

Expusieron **IMPROCEDENTE** el recurso de casación incrustado por **MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLON** en representación de **FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMPERATRIZ ZAMALLOA MOGOLLON** contra **JOSE VICENTE LAINES QUINO y BETY JANET AGUINAGA OLACHEA** sobre Nulidad de Acto jurídico; **CONDENARON** a la parte recurrente al pago de la multa de tres Unidades de referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; la corte Suprema tomo las siguientes consideraciones que analizada la citada denuncia se tiene que no se configura la causal porque la sala expresa las motivaciones con relación a la valoración de la prueba actuada; no resultando fundamento idóneo para sustentar esta causal la divergencia que pueda tener el recurrente del valor otorgado por el juzgador a los medios probatorios siendo ello así, debe ser desestimada la citada demanda. Así mismo el actor promovió el Procedimiento de Prescripción Adquisitiva y ya que el emplazado adquirió el bien mediante compra venta y en dicha condición y de acuerdo a la doctrina este procedimiento es improcedente, porque debió demandar al vendedor Juan Chan el otorgamiento de escritura pública o títulos supletorios.

### **13. OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO** **SUB MATERIA.**

#### **IDENTIFICACION DE PROBLEMAS**

¿El DEMANDANTE **MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLON** en representación de **FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMPERATRIZ ZAMALLOA MOGOLLON** demostrara ser el propietario legal del inmueble sobre los DEMANDADOS **JOSE VICENTE LAINES QUINO y BETY JANET AGUINAGA OLACHEA** quienes manifiestan ser propietarios legales del inmueble en litigio?

### ANALISIS:

- **MIGUEL ANGEL ZAMALLOA MOGOLLON** interpone DEMANDA contra **JOSE VICENTE LAINES QUINO y BETY JANET AGUINAGA OLACHEA** por nulidad de Acto Jurídico de conformidad al Art. 219 del Código Civil inciso 1, 6 en tal sentido analizado el expediente la Corte Suprema a expresado que no se configura la causal porque la sala expresa las motivaciones con relación a la valoración de la prueba actuada; no resultando fundamento idóneo para sustentar esta causal la divergencia que pueda tener el recurrente del valor otorgado por el juzgador a los medios probatorios siendo ello así, debe ser desestimada la citada demanda. Así mismo el actor promovió el Procedimiento de Prescripción Adquisitiva y ya que el emplazado adquirió el bien mediante compra venta y en dicha condición y de acuerdo a la doctrina este procedimiento es improcedente, porque **debió demandar al vendedor JJUAN CHAN el otorgamiento de escritura pública** o títulos supletorios y no a **JOSE VICENTE LAINES QUINO y BETY JANET AGUINAGA OLACHEA** por nulidad de Acto Jurídico de conformidad al Art. 219 del Código Civil inciso 1, 6

Las Unidades de referencia Procesal son Aranceles Judiciales que imponen los magistrados con el objeto de reprimir a los

funcionarios, empleados y auxiliares de justicia por las faltas cometidas con motivo de la tramitación de las causas ante los distintos órganos jurisdiccionales esta sanción puede alcanzar a los letrados, procuradores, litigantes y otras personas que obstruyen el curso de la justicia o que cometieran faltas en las audiencias, escritos, comunicaciones de cualquier índole lesivas a la autoridad, dignidad o decoro de los magistrados.

¿Los DEMANDADOS **JOSE VICENTE LAINES QUINO y BETY JANET AGUINAGA OLACHEA** actuaron intencionalmente con su pretensión de que sean declarados propietarios por prescripción Adquisitiva sabiendo que los dueños primigenios eran **FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMPERATRIZ ZAMALLOA MOGOLLON?**

**ANALISIS:**

- **JOSE VICENTE LAINES QUINO y BETY JANET AGUINAGA OLACHEA** hacen prevalecer su pretensión ya que Resulta sin embargo que la Responsabilidad del Notario está ligada a la Fe Pública de la cual es depositario, por lo que en todo caso se tendría que demostrar que las afirmaciones del notario son falsas para llegar al tema una posible responsabilidad. En tanto lo que es verificable era el cumplimiento o incumplimiento objetivo de pautas específicas de la norma, por ejemplo no cambiar apellidos, adopción sólo personas capaces, etc. Esto nos lleva a que la verificación del cumplimiento o no del Notario sólo podría ser por circunstancias específicas y verificables, que estuvieran contenidas en la norma, dígame prohibiciones expresas y que el Notario debe conocer. Sobre todo lo demás, la actuación del Notario tiene como límites su propia actuación, que está regulada

pero que hacia afuera se percibe que como el Notario pone sus propios límites pues tiene sus manos la fe pública por lo que se crea el espacio para que los particulares presionen al Notario para realizar procesos sin cumplir algunos requisitos o formalidades no esenciales pues existe el otro contexto que la actividad notarial está inmersa en la economía y actúa como un privado para esos fines, por lo que entonces los límites morales y éticos demuestran su importancia pues de otro modo la actividad notarial sería devorada por la vorágine económica y no serviría como herramienta de seguridad jurídica sino por el contrario podría usarse para abusar del derecho u otras actividades ilícitas.

**Podemos resaltar concordancias y contradicciones entre las partes:**

**Concordancias:** El DEMANDANTE y el DEMANDADO concuerdan en que los antiguos propietarios eran FREDICK FOWKS JIMENEZ y EMPERATRIZ ZAMALLOA MOGOLLON

**Contradicciones:** El DEMANDANTE manifiesta que JOSE VICENTE LAINES QUINO y BETY JANET AGUINAGA OLACHEA; quienes aprovechando que los propietarios se encuentran fuera del país ingresaron y se apropiaron indebidamente del inmueble y los DEMANDADOS manifiestan que son propietarios porque ellos compraron a terceras personas.

Así mismo El DEMANDANTE manifiesta que en el mes de junio del 2005 solicita al gobierno provincial de Chiclayo el estado de cuenta del predio en la que se le informa se debía por concepto de predios y limpieza desde el año 2002, 2003, 2004, 2005 que cancelo conforme a los recibos que como prueba adjuntó a la demanda y el DEMANDADO refiere poseer el inmueble más de diez años.

De igual manera EL DEMANDANTE manifiesta que los demandados le dijeron que se encontraban en el inmueble porque lo habían alquilado pero que no tenían contrato, por este motivo en el mes de octubre del 2005 interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria ante el 4to Juzgado Civil de Chiclayo Exp. N° 5163-2005 que lo ofreció como prueba. Y es en dicho proceso de desalojo que los DEMANDADOS presentan el testimonio de escritura de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 05OCT05 en el que se sostiene que tienen la posición del inmueble por más de 10 años de manera ininterrumpida, continua, publica, pacífica y directa y que la casa estaba abandonada.



## **ELABORACION DE REFERENCIAS.**

### **CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.**

- a. CASACION N° 886-2015/LIMA - Nulidad de Acto Jurídico, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 18NOV16.
- b. CASACION N° 683-2016/CALLAO - Nulidad de Acto Jurídico, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 17MAR17.
- c. CASACION N° 1032-2015/HUARURA - Nulidad de Acto Jurídico, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 01JUN17.
- d. CASACION N° 443-2014/LIMA - Nulidad de Acto Jurídico.
- e. CASACION N° 4630-2009/AYACUCHO - Nulidad de Acto Jurídico, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 25MAR11.

### **FUENTES BIBLIOGRAFICAS**

- a. ALDANA DURÁN, MARIELLA. “Impugnación Judicial de Acuerdos”. Comentarios al artículo 92º del Código Civil. En “Código Civil comentado”. Tomo I Gaceta Jurídica Editores. 2003.
- b. ABRAMOVICH ACKERMAN, DANIEL. “La problemática de la impugnación y nulidad de acuerdos en la Ley general de Sociedades”. En Themis. Revista de Derecho de la PUCP N° 47. Libre Competencia
- c. BEAUMONT CALLIRGOS, RICARDO. “Comentarios a la Nueva Ley General de Sociedades”. Gaceta Jurídica editores. Lima- Perú. 1998.
- d. BROSETA PONT, MANUEL. Manual de derecho Mercantil. Editorial Tecnos. Madrid-España. 1983.
- e. JOSE LEON BARANDIARAN, “Tratado de Derecho Civil”. Tomo II Acto Jurídico, WG Editor, Lima, 1991.
- f. CONASEV. Terminología Bursátil.
- g. EL PERUANO. “La Nueva Legislación Comercial”. El Peruano, Lima 1994.
- h. ELIAS LAROSA, ENRIQUE. Ley General de Sociedades comentada.