

**Prescripción de dominio bajo la base de la venta
de cosa ajena.**

*Recurso de nulidad interpuesto por don Genaro Cárdenas en
la causa que sigue con don Antonio Mujica, sobre
reivindicación.—Procede del Cuzco.*

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Don Antonio Mujica en representación de doña Rosa Albina Arteaga, planteó a fojas 191 contra don Genaro Cárdenas y su esposa doña Melchora Torres la acción de reivindicación del fundo "Cachicana" y la nulidad de la escritura otorgada por doña Celedonia Arteaga a favor de los demandados, así como el reconocimiento de la renta dejada de percibir. Contestada la demanda a fojas 194, los esposos Cárdenas-Torres la impugnaron calificándola de falsa e improcedente, negando la personería de doña Rosa Albina Arteaga de Mujica, por no tener ningún título de derecho sobre los terrenos alegados y por último, porque no había sido declarada heredera de don Ignacio Arteaga y además, entablaron mutua reconvencción, sobre nulidad de una escritura de aclaración celebrada entre los actores y

doña Celedonia Arteaga vda. de Pezzo. Posteriormente a fojas 199, los demandados dedujeron la excepción de prescripción de dominio.

El Juez ha declarado a fojas 261 fundada la demanda en todas sus partes, nula la venta otorgada por doña Celedonia Arteaga vda. de Pezzo a favor de don Genaro Cárdenas y de su esposa Melchora Torres, y, por consiguiente, que dichos terrenos son de propiedad de los actores y ha declarado además, sin lugar la reconvencción, pero no se ha pronunciado en la parte resolutive sobre la excepción de prescripción planteada. Esta omisión produce la nulidad de dicha sentencia a tenor de lo dispuesto en el inciso 100. del art. 1085 del C. de P. C., concordante con el inciso 20. del artículo 1075 del propio código, por lo que en concepto del Fiscal, HAY NULIDAD en la recurrida de fojas 289 vta. confirmatoria de la de primera instancia, debiendo declararse nulo lo actuado desde fojas 161, a fin de que el Juez se pronuncie en la sentencia sobre la excepción deducida. Salvo mejor parecer.

Lima, diciembre 27 de 1930.

CAMINO.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, junio 23 de 1931.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que por escritura pública de 6 de marzo de 1899, los tres hijos y herederos de doña Martina Luna se dividieron por mutuo acuerdo los terrenos que la intestada dejó en la finca Hualhuayoc, sita en los suburbios de la ciudad de Acomayo, correspondiéndole a don Ignacio Arteaga, entre otras secciones, la de "Cachicana", con la obligación de pagar la contribución rústica que gravaba sobre todas las tierras que se dividían, pero siendo de cargo de los tres interesados los gravámenes y pensiones establecidos a favor del Convento de la Recoleta: que por la cláusula 4a. se comprometió el mencionado don Ignacio a consentir generosamente en que sus dos hermanos ocupasen los terrenos papales que necesitaren dentro de los de su propiedad: que por la escritura pública de 27 de agosto de 1891, doña Celedonia Arteaga vda. de Pezzo, a quien se había asignado sólo la sección de "Totorabamba", vendió a su sobrino don Genaro Cárdenas y a su esposa doña Melchora Torres dos topos de las tierras "Cachicana", alegando que las poseía por más de 20 años y que las había adquirido con su finado esposo, que las compró con dinero de ella, procedente de los bienes paternos: que

inmediatamente el comprador pidió posesión judicial de dichas tierras, que le fué ministrada el 10 de setiembre de 1891: que 20 años después, en 29 de setiembre de 1911, la misma vendedora doña Celedonia, otorgó la escritura pública de fojas 1, declarando que esas tierras de "Cachicana" pertenecían, en conciencia, a su sobrina doña Rosa Albina Arteaga de Mujica, hija de su hermano Ignacio Arteaga, quien por consideraciones de familia le concedió a ella el usufructo y que cumplía así el deber de devolver a su sobrina la posesión, el usufructo y la propiedad: que con este recaudo, don Antonio Mujica, en representación de su esposa, doña Rosa Albina Arteaga, después de diversas incidencias, ha interpuesto, contra Cárdenas y esposa, la demanda de fojas 191, para que se declare que los terrenos de "Cachicana" son de su mujer y que es nula la escritura de venta de 1891, habiéndose citado a Cárdenas con esta demanda el 9 de junio de 1925: que el demandado sostiene a fojas 194 que la vendedora fué, no don Ignacio, la legítima propietaria de la cosa vendida, y ha deducido después a fojas 199 la excepción de prescripción: que aunque es evidente que doña Celedonia Arteaga, al vender dichas tierras a Cárdenas, fundamentó su dominio en razones de hecho y de derecho injustificadas, esa venta constituyó un justo título para que el comprador pudiese adquirir por prescripción el dominio, conforme al artículo 539 del C. C.: que si

bien es cierto que cuando tal venta se celebró, ya había muerto, desde 1834, don Ignacio Arteaga, y que su hija Rosa Albina tenía 8 años de edad, también lo es que ésta llegó a la mayor edad el año de 1904, según la partida bautismal de fojas 228: que desde este último año hasta el de 1925, en que se citó con la demanda a Cárdenas, corrieron 21 años de posesión continua, durante los cuales ha pagado el poseedor los censos al Convento de la Recoleta del Cuzco y las contribuciones prediales, como aparece de autos, y ha adquirido, por consiguiente, la propiedad por prescripción, con arreglo a lo dispuesto en el inciso 20 del artículo 543 del mismo código: que aunque en la parte dispositiva del fallo confirmado, que declara fundada la demanda de reivindicación, no se menciona la excepción de ese nombre, el considerando 8o. se contrae exclusivamente a apreciarla, reputándola inadmisible, por cuanto la vendedora no pudo transmitir un dominio de que carecía y porque la posesión del comprador no se hallaba inscrita en el Registro de la Propiedad: que si esto basta para esclarecer el aspecto procesal del asunto, debe considerarse, en cuanto al fondo, que la venta de lo ajeno trasmite la posesión o la tenencia de que hubiese gozado el vendedor, conforme al artículo 1327 del C. C. y que la prescripción tiene precisamente por objeto sanear la propiedad, depurándola de los defectos legales de que adolezca: declararon HABER NULIDAD en la

sentencia de vista de fojas 289, su fecha 11 de enero del año próximo pasado; reformándola, y revocando la de primera instancia de fojas 261, su fecha 29 de abril de 1929, declararon infundada la demanda de reivindicación interpuesta a fojas 191 por don Antonio Mujica y fundada la excepción de prescripción deducida por don Genaro Cárdenas y que el terreno de "Cachicana" pertenece a don Genaro Cárdenas y esposa, debiendo anularse la inscripción de dominio hecha durante el juicio y a que se refiere el certificado de fojas 259, sin costas; y los devolvieron.

BARRETO.—QUIROGA.—MATA.—CAMPOS.—VALDIVIA.

Se publicó conforme a ley; siendo el fundamento del voto del señor Vocal doctor Quiroga en cuanto a la prescripción, como sigue: Considerando: que no está probado que don Genaro Cárdenas, verificara la compra a que se refiere la escritura de 22 de agosto de 1891, teniendo conocimiento que doña Celedonia Arteaga no era dueña de los terrenos nombrados "Cachicana": que no puede oponerse la escritura pública que otorga la vendedora sin la intervención del comprador 20 años después, donde declara que la propiedad de los bienes corresponde a su hermano don Ignacio Arteaga, conforme a la división practicada en marzo de 1879: que por consiguiente, concurre en favor de

dicho comprador el justo título y la buena fé en la posesión, que sirve de base a la prescripción de 10 años, establecida por los artículos 536 y 543 del C. C.: que este término, contando no desde la fecha del título de adquisición, sino desde el 7 de octubre de 1904, en que cumplió 21 años de edad doña Rosa Albina de Mujica, hija y heredera de don Ignacio Arteaga, estaba vencido con exceso cuando se interpuso la demanda de reivindicación en 28 de noviembre de 1924; y que en consecuencia, es fundada la prescripción de dominio deducida por don Genaro Cárdenas en el escrito de fojas 199; de que certifico:

Agustín M. Escudero, Secretario

Cuaderno No. 300.—Año 1930.
