

**Prescripción adquisitiva de dominio.**

*Recurso de nulidad interpuesto por doña Rosa V. de Martínez, en la causa que sigue con don Santos Barreto, sobre reivindicación.—Procede de Piura.*

**DICTAMEN FISCAL**

Señor :

Habiéndose dado posesión judicial de un solar ubicado en Sullana, en la calle de Sucre, a don Benjamín Martínez, como representante de su esposa doña Rosa A. Vargas de Martínez, con fecha 8 de julio de 1933, interpusieron demanda ordinaria de reivindicación contra élla, doña Mercedes y doña Santos M. Barreto, alegando ser las propietarias del referido solar.

De las pruebas presentadas en autos aparece que el 18 de julio de 1893, el Alcalde Municipal de Sullana adjudicó a don José Barreto un solar ubicado en la calle de Chancay con 13 varas de frente y 23 varas de fondo, colindante por su derecha con propiedad del mismo Barreto; por la izquierda con casa de don Pedro Espinoza y por el fondo con una calle. En la misma fecha se dió posesión del solar a Barreto.

Por escritura pública extendida en Sullana, el 25 de mayo de 1894, ante el Notario don Manuel Mendoza, don José Barreto, vendió a sus hijos don Santiago, don José Lucas, doña Mercedes y doña Santos Manuela Ba-

rreto, el referido solar, así como la propiedad colindante, habiendo inscrito su propiedad los hermanos Barreto, desde el 9 de junio de 1926, según consta de una anotación puesta por el Registrador en el testimonio de la mencionada escritura de venta.

Por otra parte, los testigos don Pedro Martínez, don José Tejero, don César Caminatti, don Manuel Vargas y don Carlos Morales, que manifiestan residir en Sullana desde hace más de 30 o 35 años, han declarado uniformemente que los Barreto han peseído el referido solar desde hace más de 40 años hasta el momento en que fueron despojados, en 1933, al darse posesión judicial del mismo a don Benjamín Martínez.

La posesión de los Barreto también está acreditada por la inspección ocular de fs. 64, en la cual se dejó constancia de que el terreno estaba íntegramente cercado y comunicado con la propiedad vecina, también perteneciente a los Barreto, habiendo sido necesario abrir un portillo en la pared del solar para poder ingresar al mismo desde la calle.

Además, la misma demandada, doña Rosa A. Vargas de Martínez, en su confesión de fs. 71, declara que los Barreto habían estado poseyendo el referido solar hasta 1933 en que se les privó de la posesión.

Están así plenamente acreditadas en autos, tanto por instrumentos públicos, como por declaraciones de testigos y confesión de parte, la propiedad y la posesión de los Barreto sobre el referido terreno.

Sin embargo, don Benjamín Martínez, en representación de su esposa, contradice la acción alegando que tiene títulos sobre la propiedad, que datan del año 1877.

A fs. 36 ha presentado un documento simple, sin sello, legalización, ni prueba de autenticidad alguna, en el cual se expresa que con fecha 27 de enero de 1877, ante un Juez de Paz, don Matías Girón vendió a don José María Zapata un solar en la “calle de afuera” con 12 y media varas de frente y 45 varas de fondo, lindante “por el costado de abajo con la casita de Carmen (alias) Perica; por el de arriba con el corral de parcé (?) de Sor José Barreto; por el frente calle de por medio con casa del señor José Eduardo Vásquez; y por el lado de afuera, calle de por medio, con casitas de las Monquitas, Maiquita y Bartolita”.

Además ha exhibido un testimonio del que consta que con fecha 11 de abril de 1932, ante el Notario Mendoza, el Juez de Primera Instancia de Sullana, en rebeldía de los herederos de don José María Zapata, ratificó la venta de un solar que Zapata había efectuado en favor de don Benjamín Martínez, por su esposa doña Rosa Vargas de Martínez, según minuta otorgada en Sullana, el 20 de julio de 1913, cuya minuta no se elevó antes a escritura pública por el fallecimiento de Zapata y por oposición de sus herederos. En la referida minuta se expresa que el solar materia del contrato tenía 12 y media varas de frente por 45 de fondo y los siguientes linderos: por su frente, la calle de Sucre, por el lado de arriba con propiedad de don José Barreto; por el de abajo con propiedad de don Pedro Espinoza; y por el respaldo la calle de Grau.

Por lo expuesto, puede afirmarse que el documento de 1877 en que Martínez basa su propiedad, no tiene requisito alguno que asegure su autenticidad o que permita oponerlo a tercera persona. Ni siquiera expresa la

ubicación y linderos del solar en forma que pueda servir de base para una titulación.

El único título que podría invocar Martínez es la minuta de 1913 ya referida, que fué elevada a escritura pública en 1932; pero como este título es posterior a la adjudicación que hizo el Concejo de Sullana en favor de don José Barreto en 1893 y posterior a la venta que éste efectuó en favor de sus hijos en 1894, y además no se halla inscrito en el Registro de la Propiedad y sí lo está el de los Barreto; dicho título de Martínez no puede ser invocado contra los Barreto.

Las declaraciones de los testigos ofrecidos por Martínez, tampoco arrojan valor probatorio, porque la mayoría de ellos dicen que desconocen quien poseyó el solar, y el único que afirma que lo poseyó la señora Martínez, está contradicho por ésta misma en su confesión ya citada.

Es verdad que Martínez, por vía de reconvención, deduce la nulidad de la inscripción en el Registro de la Propiedad, sosteniendo que la adjudicación que hizo el Concejo de Sullana en favor de Barreto fué nula por haber procedido sin ninguna formalidad legal, pero tal nulidad, en caso de ser efectiva, no favorecía en ningún caso las pretensiones de Martínez, pues si este admite que la propiedad fué originariamente del Concejo, por ese mismo hecho invalida también su propio título desde que nada prueba que ni él ni su antecesor Girón y Zapata lo hayan adquirido legalmente del Concejo de Sullana.

Los Barreto, que cuentan con un justo título como lo es la escritura de compra-venta de 1894, que han gozado de una posesión de cerca de 40 años y cuya buena

fé se presume conforme a ley, han adquirido en todo caso el solar por prescripción en conformidad con lo dispuesto por el art. 543 del C. C.

La sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda de las hermanas Barreto, no es conforme con el mérito de los autos. La sentencia de la Corte Superior que ampara dicha demanda y declara infundada la reconvención de Martínez, está arreglada a ley.

**NO HAY NULIDAD.**

Lima, abril 5 de 1935.  
**Villarán.**

### **RESOLUCION SUPREMA**

Lima, junio de 1935.

Vistos; de conformidad con lo dictaminado por el Ministerio Fiscal: declararon **NO HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fs. 113, su fecha 16 de agosto último, que revocando la de Primera Instancia de fs. 101, su fecha 2 de mayo del año próximo pasado, declara fundada la acción reivindicatoria incoada a fs. 8 por doña Santos M. y doña Mercedes E. Barreto; con lo demás que contiene; condenaron en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

**Barreto. — Campos. — Villa García. — Zavala Loaiza. Arenas.**

Se publicó conforme a ley.

*M. Arnillas O. de V.*, Secretario.

Nº 1328.—Año 1934.