



CHIPANA & MORENO
ABOGADOS

CUADERNOS DE JURISPRUDENCIA PERUANA

Vol. 1

Prescripción adquisitiva



Serie: Derecho Civil

COMPROMETIDOS CON LA ENSEÑANZA LEGAL



ÍNDICE

1. CAS. 1189-2017, AREQUIPA
2. CAS. 4331-2017, LIMA
3. CAS. 2351-2017, AREQUIPA
4. CAS. 20338-2017, DEL SANTA
5. CAS. 367-2018, ICA
6. CAS. 3815-2017, LIMA NORTE
7. CAS. 3784-2017, LA LIBERTAD
8. CAS. 808-2017, CUSCO
9. CAS. 1521-2017, LIMA
10. CAS. 235-2015, LIMA
11. CAS. 4927-2015, LA LIBERTAD
12. CAS. 1934-2016, LIMA
13. CAS. 1498-2014 JUNIN
14. CAS. 2507-2016, LIMA NORTE
15. CAS. 3515-2017, LA LIBERTAD
16. CAS. 5694-2017, LIMA
17. CAS. 3366-2016, LA LIBERTAD
18. CAS. 4831-2013, SANTA
19. CAS. 7164-2012, LA LIBERTAD
20. CAS. 1730-2013, DEL SANTA
21. CAS. 1468-2011, CALLAO
22. CAS. 1610-2017, LIMA NORTE
23. CAS. 3332-2013, LA LIBERTAD
24. CAS. 11026-2014, PIURA
25. CAS. 3948-2017 HUANUCO
26. CAS. 3247-2014, JUNÍN
27. CAS. 2528-2017, LIMA NORTE
28. CAS. 55-2017, LA LIBERTAD
29. CAS. 2536-2011, DEL SANTA
30. CAS. 3246-2015, LIMA
31. CAS. 1064-2015, LIMA



32. CAS. 12736-2016, LIMA ESTE
33. CAS. 7164-2012, LA LIBERTAD
34. CAS. 2434-2014, CUSCO
35. CAS. 3892-2007, CAJAMARCA
36. CAS. 1258-2010, LIMA
37. CAS. 269-2007, PIURA
38. CAS. 1468-2011, CALLAO
39. CAS. 1136-2017, LIMA NORTE
40. CAS. 3557-2016, MADRE DE DIOS
41. CAS. 3760-2017, LIMA ESTE
42. CAS. 3846-2017, TACNA
43. CAS. 5667-2017, LIMA
44. CAS. 701-2017, LIMA NORTE
45. CAS. 3868-2014, LIMA
46. CAS. 2774-2016, LIMA
47. CAS. 2010-2016, LIMA
48. CAS. 4229-2017, LIMA
49. CAS. 12542-2017, LAMBAYEQUE
50. CAS. 133-2017, LA LIBERTAD
51. CAS. 2162-2014, UCAYALI
52. CAS. 693-2015, HUAURA
53. CAS. 454-2017, CUSCO
54. CAS. 1164-2016, LIMA
55. CAS. 4882-2017, LIMA NORTE
56. CAS. 5523-2017, LIMA NORTE
57. CAS. 12542-2017, LAMBAYEQUE



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 1189-2017, AREQUIPA

Lima, seis de noviembre de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil ciento ochenta y nueve – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. La demandante Noemí Mayerli Tejada Soria, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) La propiedad fue adquirida por Héctor Antenor Delgado Carrera mediante contrato de transferencia de dominio de fecha 22 de julio de 1988, celebrado con la Municipalidad Provincial de Arequipa;

b) Posteriormente, en el mes de octubre de 1995, en forma verbal adquiere la propiedad de su anterior propietario, para luego formalizarlo por escritura pública de reconocimiento de transferencia de bien inmueble vía compra venta del 09 de agosto de 2011, por ante la Notaria Gorky Oviedo, teniendo posesión del inmueble desde dicha fecha hasta la actualidad;

c) En mérito de la buena fe y del contrato de compra venta de la Municipalidad al anterior propietario, la posesión la tiene desde 1985, tomando en cuenta la fecha que la Municipalidad le vende a Héctor Antenor Delgado Carrera, realizándole pago de las obligaciones tributarias hasta el año 2008, ya que le señalaron que debían cambiar el nombre del titular.

2. Mario Carlo Laínes Morales, contesta la demanda alegando que:



- a) Conforme al contrato de transferencia de dominio Héctor Delgado Carrera adquirió de la Municipalidad Provincial de Arequipa, la propiedad del inmueble sub litis el 22 de julio de 1988, pero a esa fecha Héctor Delgado Carrera tenía 15 años de edad, pues nació el 30 de noviembre de 1972; por lo tanto, no podía adquirir esa propiedad cuando no tenía capacidad de ejercicio de derechos civiles;
- b) Es por esa razón que el inmueble revertió a la Municipalidad Provincial de Arequipa, adquiriendo en forma legal el inmueble desde el 12 de marzo de 1996, siendo que la demandante no habría podido adquirir la propiedad en el año de 1995, pues recién el 28 de junio de 1995, cumplió 18 años, siendo que a esa edad no tendría recursos de pago, por lo que no podía tener la posesión desde el año de 1985, ya que tenía ocho años;
- c) La demandante tiene posesión del inmueble desde el año 2010, antes no ha tenido posesión del inmueble.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia asignada con resolución número treinta y ocho, de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciséis, se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

- a) La demandante alega ejercer posesión sobre el inmueble materia de litis, no sólo desde la fecha de adquisición, es decir en el año 1995, sino desde 1985 y a la fecha de presentación de la demanda ha transcurrido casi veintiocho años, razón por la que no es necesario analizar si hubo justo título y buena fe, bastando únicamente los primeros requisitos; haciendo presente que el inmueble *sublitis* se encuentra inscrito únicamente a favor de la parte demandada;
- b) Con relación al tiempo de la posesión: La demandante presenta como prueba copia del contrato de transferencia de dominio que efectuó la Municipalidad Provincial de Arequipa a favor de Héctor Delgado Carrera identificado con DNI N° 29592700, celebrado el día 22 de julio de 1988, haciendo presente que, posteriormente Héctor Delgado Carrera le habría transferido la posesión;



c) Dicho documento no causa convicción en el juzgador, por cuanto, como se aprecia de la ficha RENIEC de Héctor Delgado Carrera, a la fecha de celebración del referido contrato, tenía quince años de edad, por tanto, no podía haber celebrado actos jurídicos en aplicación del artículo 42 del Código Civil; es más, en dicha fecha no podía tener DNI, ya que este se otorga al haber adquirido la mayoría de edad;

d) Las declaraciones testimoniales tampoco generan convicción en el Juzgador, ya que además de haber concurrido a la audiencia de pruebas únicamente dos testigos, y no tres, como lo dispone el artículo 505 numeral 4 del Código Procesal Civil, estos, han declarado lo siguiente: “...está viviendo allí hace 19 años con sus hijitos, empleada y su mamá”, así lo declaró María Elsa Condori Ñaupá (folio 401); “...la considero propietaria, porque siempre la he visto en posesión del terreno, su casa, eso lo he visto desde el año 1995 o 1996 que la conozco...”; así lo declaró Saida Roxana Huarsaya Quispe (folio 401-402); sin embargo, no resulta creíble que haya vivido desde la fecha indicada por los testigos, ya que según acta de verificación realizada por el Juez de Paz, Jesús E. Meza Medina de folio 7, del 15 de julio de 2010, no se constató la existencia de alguna habitación, cocina o baño, verificándose únicamente en el bien, un galpón con gallinas y algunas plantas de jardín, observándose algunas maderas en el suelo y dos calaminas; por tanto, en las condiciones del terreno, no era factible que haya sido utilizado como vivienda, conclusión arribada en aplicación del artículo 281° del Código Procesal Civil;

e) Tampoco genera convicción en el juzgador, el pago del impuesto predial, ya que este puede ser pagado sin necesidad de encontrarse en posesión inmediata del inmueble, el único medio de prueba que acredita posesión inmediata más antiguo, es el acta de verificación efectuada por el Juez de Paz, Jesús E. Meza Medina de folio 7, del 15 de julio de 2010;

f) En conclusión, desde el 15 de julio de 2010, hasta la fecha de interposición de la demanda el 25 de octubre de 2012, no han transcurrido los plazos previstos por el artículo 950° del Código Civil de cinco años cuando hay justo título y buena fe, o diez años cuando hay posesión de mala fe; No habiéndose acreditado el plazo de la posesión, resulta innecesario analizar si la posesión que viene ejerciendo la demandante es pública, pacífica, continua y a título de propietaria, por lo que en



aplicación del artículo 200° del Código Procesal Civil, la demanda debe desestimarse;

g) Respecto a la cancelación del asiento registral, en aplicación del Artículo 87° del Código Procesal Civil, habiéndose desestimado la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, también debe desestimarse la pretensión de cancelación de asiento registral.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha once de noviembre del dos mil dieciséis, fojas setecientos cincuenta y siete, confirma la apelada que declara infundada la demanda, al considerar que:

a) Del Acta de Verificación, se advierte que el Juez de Paz de Socabaya con fecha 15 de julio de 2010, comprobó que el inmueble materia de Litis se encontraba en posesión de la demandante, dejando constancia de que se encontraba cerrado con un cerco, puertas y en el anterior se halló un galpón de gallinas y plantas de jardín, con lo que se acredita la posesión a partir del 15 de julio de 2010, fecha de la realización de la verificación;

b) De los recibos de caja y declaraciones juradas por impuesto predial se advierte que figuran a nombre de un tercero y que recién a partir del año 2011, fueron recepcionados pagos y declaraciones a nombre de la demandante, por lo que con dichos documentos se merita que la demandante cumple con acreditar la continuidad de la posesión desde la fecha indicada. Asimismo, de la escritura pública de reconocimiento de transferencia de 09 de agosto de 2011, se merita que es un documento de fecha cierta a partir de su expedición lo cual sigue acreditando la continuidad de la posesión y si bien en la cláusula segunda del documento Héctor Antenor Delgado Carrera reconocía haber vendido y transferido verbalmente, en el mes de octubre de 1995, la titularidad y posesión del bien materia de Litis, cierto es que dicha manifestación sólo constituye una declaración de su otorgante que para generar la debida convicción del juzgador sobre la posesión efectiva del bien se considera que debe encontrarse corroborada con otros medios probatorios, lo cual no obra en autos;



c) Respecto a las testimoniales de María Elsa Condori y Saida Roxana Huarsaya brindadas en audiencia de prueba, se advierte que señalan respecto a la demandante que está viviendo ahí desde 1995 o 1996. En ese sentido, se merita que no generen la debida convicción en este Colegiado, por cuanto estas aseveraciones que la demandante vive allí y que es su casa no guarda relación con el acta de verificación, donde el juez de paz señala que en el interior el inmueble solo se encontró un galpón de gallinas y plantas es decir, ninguna construcción, ni guarda relación con las declaraciones juradas presentadas ante la Municipalidad correspondiente por la misma demandante y anteriores titulares que para el pago del impuesto predial declaraban bajo juramento que el inmueble no cuenta con construcciones.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) **Infracción normativa material de los artículos 898° y 906° del Código Civil.** Señala que las instancias de mérito no han tenido en cuenta su derecho de adicionar a su tiempo de posesión, el plazo posesorio del anterior poseedor Héctor Antenor Delgado Carrera lo cual fue solicitado como pretensión de su demanda y probado con la escritura pública de reconocimiento de transferencia, así como con recibos de pago de autovalúo y sus declaraciones, siendo que de haberse realizado la adición de un plazo hubiere superado los diez años de prescripción larga. No se aplicó el artículo 906° del Código Civil ya que se ha demostrado que se desconocía la edad del poseedor Héctor Delgado Carrera;

b) **Infracción normativa procesal del artículo 139° numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.** A efectos de analizar si el fondo de la recurrida se encuentra dentro de los parámetros del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales.

2. Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo* como



fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 388° numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley N° 29364, que exige: “(...) indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado”; en ese sentido, la casacionista Noemi Mayerli Tejada Soria, indicara que su pedido es anulatorio, por consiguiente, esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

3. Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico –*ratio decidendi*– en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

4. Al subsumir la denuncia precedente (contenida en el tercer fundamento jurídico) cabe anotar que la misma guarda relación con la vulneración al principio probatorio, así como la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales. En ese sentido, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.



5. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

6. Siendo así, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

7. Teniendo en cuenta lo regulado por el artículo 121° -parte final- del Código Procesal Civil, cuando se habla de la relación jurídica procesal, se hace en el sentido de su ordenación de la conducta de los sujetos del proceso en sus conexiones recíprocas. Es decir, la relación jurídica es un conjunto de poderes, ligámenes y conexiones recíprocas que se producen como consecuencia de la interposición de la demanda y del emplazamiento respecto al demandado, se inicia cuando la persona hace uso de su derecho de acción. Pues, la relación jurídica procesal, no tiene que ver sólo con la presencia de las partes en el proceso, sino también con la incorporación de quienes no habiendo sido emplazados como demandados, su eficiencia privaría eficacia práctica en la sentencia que se dicte, nos referimos a los litisconsortes necesario.

8. Resolviendo la denuncia invocada, y analizada la sentencia de vista esta Sala Suprema determina que atendiendo a la pretensión invocada en la demanda así como la controversia establecida en la audiencia respectiva, el juez de la causa



desestimó la demanda al considerar que la concurrencia de los presupuestos regulados por el artículo 950° del Código Civil, no se encuentran acreditados, pues el documento de contrato de transferencia de dominio efectuado por la Municipalidad Provincial de Arequipa a favor de Héctor Delgado del 22 de julio de 1988, no causa convicción por cuanto el informe del RENIEC dicha persona a la fecha de la suscripción del contrato tenía 15 años de edad, por lo que no podía celebrar actos jurídicos, más aún si del acta de verificación en el inmueble se dejó constancia que en el bien *sublitis* no existe ninguna construcción que haga suponer que ha vivido antes del 15 de julio de 2010 -fecha en la que se llevó a cabo la diligencia- y teniendo en cuenta la fecha en la que inicio la demanda esto es 25 de octubre de 2012, no cumple con el requisito dispuesto en el artículo 950 del Código Civil acotado, decisión que al ser cuestionada ha sido confirmada por la Sala de mérito. En efecto se verifica y controla que el razonamiento sobre el cual se sustenta el fallo adoptado por los Jueces Superiores guarda correspondencia con los alcances regulados por el artículo 139° numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, así como el principio de congruencia y la tutela jurisdiccional efectiva, toda vez que han subsumido, administrado y colocado con cuidado la ejecución de la norma pertinente al caso en concreto, al haber comprobado las circunstancias fácticas para su aplicación determinando con claridad y precisión que la demanda debe ser desestimada al no acreditarse los supuestos regulados por el artículo 950 del Código Civil.

9. Habiéndose declarado infundada la infracción normativa procesal, corresponde emitir pronunciamiento sobre la denuncia material de los artículos 898° y 906° del Código Civil, a efectos de verificar si el fallo adoptado debe anularse por interpretación errónea o aplicación indebida de la norma.

10. Habrá interpretación errónea cuando: “la Sala Jurisdiccional en su resolución le da a la norma un sentido que no tiene: aplica la norma pertinente al caso, pero le otorga un sentido diferente. La interpretación errónea de la norma es una forma de violarla”

Y, hay aplicación indebida cuando: se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que



existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma.

11. Resolviendo la infracción acotada, revisado los autos y analizada la sentencia recurrida, esta Sala Suprema concluye que las mismas no pueden prosperar habida cuenta que de los fundamentos glosados no se evidencia con claridad ni precisión la incidencia que tendrían a fin de nulificar el fallo adoptado. Pues, ambas están orientadas a rebatir el criterio que los jueces de mérito tuvieron para establecer que en el caso de autos no se da la temporalidad en la posesión del demandante sobre el bien *sublitis*. En tal contexto, al caso de autos no le es aplicable el artículo 898° del Código Civil, porque quedó acreditado que a la fecha que serviría de cómputo para establecer la prescripción Héctor Antenor Delgado era menor de edad y por tanto no podría efectuar actos jurídicos. Como que tampoco podría establecerse la posesión en el mismo inmueble dado a que de la constancia de verificación efectuada el 15 de julio de 2010, no se evidencia que exista construcción alguna, para poder establecerse la sumatoria que se pretende.

Siendo esto así y no evidenciándose transgresión alguna a las normas acotadas, mal hace la parte impugnante pretender se ampare su denuncia, por lo que el recurso de casación debe ser desestimado.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Noemi Mayerli Tejada Soria. **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia del 11 de noviembre de 2016, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la resolución apelada del 27 de junio de 2016, que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad funcional; en los seguidos por Noemi Mayerli Tejada Soria con Mario Carlo Laines Morales, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, los devolvieron.



**S.S. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS,
SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS.**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 4331-2017, LIMA

Lima, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil trescientos treinta y uno – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. Los demandantes Alejandro Pio Medina Valdez y otros, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Los demandantes llegaron a tomar posesión en forma pacífica del inmueble antes descrito, el cual aparece como titular de la sociedad conyugal conformada por don Guillermo Alfaro Varas casado con doña Leónidas Naytte Moran;

b) El inmueble está cercado en todo su perímetro con material noble y que en el interior se encuentra construido con cuartos independientes de material noble y otros de material rústico, en el cual viven de manera permanente continua pacífica y pública cada uno de los codemandantes y sus respectivas familias;

c) Refieren que el inmueble es una sola unidad inmobiliaria con un área de 338.00m² (trescientos treinta y ocho metros cuadrados), con la aclaración que algunos de los codemandantes tienen más de treinta años y otros más de diez años de posesión;

d) adjuntan como medios probatorios: Plano perimétrico y de ubicación del inmueble materia de la acción (fojas nueve), Partidas de nacimiento con los cuales acreditan los años de posesión (fojas quince a veintitrés), Declaraciones testimoniales de los testigos, conforme al pliego interrogatorio, Fotografías del



bien inmueble (fojas treinta y nueve), Pago de arbitrios y auto avalúo (fojas cuarenta y uno a quinientos sesenta y tres), Constancia de Ubicación del inmueble (fojas cinco).

2. Sobeyda Justina Alfaro Naytte contesta la demanda alegando que:

a) El demandante Wenceslao Bustamante Díaz ha cometido abuso de confianza, ya que él ingresó como inquilino el treinta de diciembre de mil novecientos sesenta y nueve, tal como consta en el contrato del bien materia de litis, por lo que pretende apropiarse ilegalmente. - Sostiene que Wenceslao Bustamante fue la persona quien ha permitido el ingreso del resto de los codemandantes;

b) Agrega que, respecto al pago de los impuestos prediales, la sucesión de sus finados padres siempre ha cumplido con pagar dicho impuesto conforme se corrobora de la copia de los recibos adjuntados. - Resulta falsa y maliciosa la afirmación de los demandantes en el sentido que desconocían si los demandados primigenios (sus padres) Guillermo Alfaro Varas y Leónidas Naytte Moran viuda de Alfaro tenían herederos, por cuanto los demandantes tienen pleno conocimiento que sus padres habían fallecido, hecho que se corrobora con las copias certificadas de las partidas N° 12266856 y 12266859 del Registro de Sucesiones Intestadas;

c) Que a efecto de determinar que los demandantes vienen tratando de adquirir la titularidad del bien materia de litis de forma maliciosa, adjunta copia legalizada emitida por el Notario Público de Lima de fecha siete de setiembre de dos mil diez, mediante la cual se confirma que con fecha trece de agosto de dos mil nueve los herederos de don Guillermo Alfaro Vargas y Leónidas Naytte Moran viuda de Alfaro formularon oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio iniciado el primero de julio de dos mil nueve;

d) adjunta como medios probatorios, Partida Registral N. 12266856 del Registro de Sucesiones Intestadas, correspondiente a su finado padre Guillermo Alfaro Varas (fojas mil ochenta y siete), Partida Registral N. 12266859 del Registro de Sucesiones Intestadas, correspondiente a su finada madre Leonidas Naytte Moran viuda de Alfaro (fojas mil noventa), Partida registral N. 07039094 del Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente al bien materia de litis (fojas mil noventa y tres), Copia simple del contrato de arrendamiento del inmueble sub-litis de fecha



treinta de diciembre de mil novecientos sesenta y nueve (fojas mil ciento uno),
Declaraciones juradas de inquilinos (fojas mil ciento cuatro y mil ciento cinco),
Declaraciones juradas de auto avalúo (fojas mil ciento seis a mil ciento cincuenta).

3. Mediante escritos de fechas once de diciembre de dos mil doce, trece de diciembre de dos mil doce y dieciocho de enero de dos mil trece, obrantes a fojas mil trescientos treinta y seis, mil cuatrocientos sesenta y uno, y mil seiscientos cuarenta y uno, presentan escrito de contestación de demanda Sonia Maritza Reyes Alfaro, Mario Esteban Rendón Alfaro y Magda Francisca Caycho Alfaro, respectivamente, sosteniendo los mismos fundamentos de Sobeyda Justina Alfaro Naytte.

4. Mediante escrito de fecha treinta de abril de dos mil trece, obrante a fojas mil ochocientos treinta y cuatro, Rollyng Gary Rendón Alfaro presenta escrito de contestación de la demanda, sosteniendo básicamente que: - Lo señalado por los demandantes en cuanto a que han venido poseyendo el predio de forma pacífica es falso, ya que prueba de ello es la solicitud de prescripción adquisitiva del inmueble materia de litis en el año dos mil nueve. - Alega que el demandante Wenceslao Bustamante Díaz ingresa al bien como inquilino tal como se acredita con la declaración jurada de inquilinos presentada ante la Municipalidad de La Victoria, de fecha diecinueve de abril de mil novecientos ochenta y cinco.

5. Mediante escrito de fecha veintisiete de mayo de dos mil trece, obrante a fojas mil ochocientos noventa y nueve, Susana Katerine Alfaro Grassa se apersona y contesta la demanda, bajo los mismos fundamentos de Rollyng Gary Rendón Alfaro

6. Mediante escrito de fecha treinta y uno de enero de dos mil catorce, David Capchi Milliapaza se apersona y contesta la demanda a fojas dos mil ciento cincuenta y uno, sosteniendo básicamente que

a) Adquirió el 83.34% de las acciones y derechos correspondientes al inmueble materia de litis de sus anteriores propietarios, la sucesión de don Guillermo Alfaro Varas, y que, mediante cartas notariales a los demandantes, diligenciadas con fecha diecinueve de junio de dos mil doce, puso en conocimiento de dicha adquisición, otorgándoles un plazo para desocupar dicho bien;



b) Sostiene que conforme a las normas administrativas procedió a inscribir sus acciones y derechos en la Municipalidad Distrital de La Victoria, procediendo al pago puntual de los arbitrios de la parte que le corresponde. Adjuntando como medios probatorios: Copia de la Partida Registral N. 07039094 (fojas dos mil noventa y nueve), Copia simple de las cartas notariales de fecha dieciocho de junio de dos mil doce (fojas dos mil cien a dos mil ciento veinticuatro), Declaraciones Juradas de Auto avalúo e Impuesto Predial de los años 2010 al 2014 (fojas dos mil ciento veinticinco a dos mil ciento treinta y tres), Recibos de pago del impuesto predial y arbitrios de los años 2010 al 2014 (fojas dos mil ciento treinta y siete a dos mil ciento cuarenta y nueve), Copia del detalle de cuenta N. 158835 emitido por la empresa Luz del Sur (fojas dos mil ciento cincuenta).

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) El origen de la particular situación de los demandantes es diverso, pues, ejercen posesión en mérito de haber accedido a este derecho real en fechas diametralmente distintas, y sobre todo, poseen unidades que han sido debidamente individualizadas y divididas materialmente, lo cual tiene correlato en el pago de los tributos a que se contraen los cupones anexados al escrito de demanda, de los cuales se verifica que cada uno de los aludidos demandantes han declarado identificando los interiores que vienen habitando, lo que a la postre significa que no existe estado de homogeneidad para acceder a la usucapión de la totalidad del inmueble materia de este proceso; ergo, no se configuran los requisitos que glosa el precedente vinculante antes mencionado, los cuales son de carácter ineludible a tenor de lo dispuesto por el artículo 400° del Código Procesal Civil.

b) El codemandante Wenceslao Bustamante Díaz, protagonista principal del acceso sucesivo de los demás actores, tendría condición de arrendatario merced al contrato exhibido por cada uno de los demandados en el escrito de contestación de demanda, a que se contrae la fotocopia de fojas mil ciento uno, repetida a fojas mil



doscientos treinta y seis, mil trescientos sesenta y siete, mil quinientos cuarenta, por cuanto aun cuando se trata de una fotocopia, sin embargo, dicho documento no ha sido objeto de cuestión probatoria alguna, ni mucho menos se ha negado ni desvirtuado su contenido. Todo lo contrario, según el escrito de fojas mil setecientos ocho, el demandante Alejandro Pino Medina Valdez y otros, reconocen expresamente que Wenceslao Bustamante Díaz, celebró contrato de arrendamiento, lo que corrobora sobre la ausencia de homogeneidad en el ejercicio de la coposesión.

c) En consecuencia, está probado que el codemandante Wenceslao Bustamante Díaz, no ejerce posesión continua, pacífica y pública como propietario, sino en función de una relación jurídica. De ahí que la coposesión que alegan los demandantes no se encuentra en la esfera de la homogeneidad que exige la norma legal bajo comentario, cuyo presupuesto ha sido establecido a través del precedente vinculante anotado, por lo que siendo así, la demanda incoada deviene en infundada

III. SEGUNDA INSTANCIA

Los codemandantes interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, fojas tres mil ciento cuarenta y cinco, confirma la apelada que declara infundada la demanda, al considerar que:

a) Que cada uno de los codemandantes ocupan un área diferente del predio y el mismo se encuentra dividido de facto; asimismo se debe tener en cuenta que los codemandantes vienen ocupando el bien de manera individual y distinta en el tiempo y modo en que se origina la posesión de cada uno de ellos, pues algunos ingresaron al inmueble en el año mil novecientos cincuenta y cinco, y otros en los años mil novecientos setenta y tres, mil novecientos setenta y ocho, mil novecientos ochenta y tres, mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos noventa y cuatro, mil novecientos noventa y siete, y mil novecientos noventa y ocho, ingresando al predio de diferentes formas, así ingresaron algunos en calidad de guardián de inmueble y otros por invitación;



b) Con los recibos de pago del impuesto predial y arbitrios, que corren de fojas cuarenta a quinientos sesenta y tres, en donde se observa que cada uno de los codemandantes pagaban los referidos impuestos y contribuciones en base al área que individualmente ocupaban en el predio materia de litis, que se ubica dentro de la jurisdicción de la municipalidad distrital de La Victoria. Siendo ello así, y en función a lo establecido en el Segundo Pleno Casatorio Civil, reseñado ut supra, la posesión individual de cada uno de los interiores en que, de facto, se ha dividido el predio sub materia, no puede ser catalogada como coposesión, por ausencia de homogeneidad de la posesión. Además, se concluye que tampoco se encuentra presente el requisito de la homogeneidad en el origen de la coposesión, por cuanto los codemandantes accedieron, cada uno, a la ocupación del área del predio que pretenden usucapir, de forma diversa;

c) En cuanto a que el contrato de arrendamiento de fecha treinta de diciembre de mil novecientos sesenta y nueve celebrado entre Wenceslao Bustamante Díaz y Guillermo Alfaro Naytte haya perdido vigencia, tal como lo señalan los recurrentes, ello no incidiría en la decisión a adoptarse, puesto que el análisis en el presente caso se ha centrado en determinar si se cumplen, o no, con los presupuestos de la coposesión, en atención a que conforme al propio texto de la demanda, todos los codemandantes han solicitado la prescripción adquisitiva del inmueble sub litis, pese a que ejercen una posesión individual sobre el inmueble dividido en partes;

d) De lo expuesto, el Colegiado ha llegado a la conclusión de que en el presente caso no se presentan las notas esenciales de la coposesión como medio para adquirir por usucapión, fijados con fuerza vinculante en el Segundo Pleno Casatorio Civil, los cuales son requisitos de fondo que no han sido acreditados. Por lo tanto, la demanda así planteada deviene en infundada

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, del cuaderno de casación, por las causales de:



a) Aplicación indebida de los artículos 950° y 899° del Código Civil, artículos 50° inciso 6, 122° inciso 3 y 200° del Código Procesal Civil, así como el artículo 200° inciso 2 de la Constitución Política del Estado, alega que “la resolución que confirma el auto implica la afectación del derecho a una tutela jurídica efectiva y el debido proceso, consagrada en el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado, motivo por el cual la sentencia apelada deviene en nula, debiendo ser declarada así a efectos de que el A quo, proceda a calificar conforme a Ley, por lo que no es la pretensión que se declare un derecho sino que se le reconozca y proteja el ya existente, el cual deberá ser apreciado y resuelto que ponga fin al proceso de ser el caso, sostiene que el inmueble que se pretende usucapir es una sola unidad y todos los codemandantes ejercen la coposesión de manera conjunta, no existe división definitiva ya que el predio no está subdividido y menos existe la independización por cada uno de los coposesionarios y que por necesidad de vivienda se tuvo que ubicar a cada familia en un área determinada de manera provisional, indica que el codemandante Wenceslao Bastamente Díaz fue quien hizo ingresar a cada uno de los coposesionarios de manera pacífica, pública y continua sobre el inmueble;

agrega que el artículo 950 del Código Civil señala textualmente como se adquiere la propiedad del inmueble mediante prescripción adquisitiva de dominio, señalando los requisitos el tiempo de posesión, así como la posesión pacífica pública y continua, lo que no se ha tomado en cuenta por el A quo y Sala Civil, es decir posesión continua, pacífica, pública y como propietarios, conforme lo establecen los artículos 950 y 899 del Código Civil, el cual nos agravia al declararse infundada la demanda, por cuanto la posesión que se ejerce sobre el inmueble es continúa lo que no se ha tomado en cuenta por el a quo es por más de dieciocho años y otros por más de treinta años de manera pacífica, pública y continua, conforme a ley;

Señala que el artículo 896 del Código Civil que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (artículo 923 del Código Civil), pero no son todos. En realidad, el propietario puede actuar sobre el bien del modo más amplio imaginable, siempre que no contravenga una norma prohibitiva, puede hacer todo lo que no le esté prohibido;



Habrá posesión, cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto el comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien, incluso como acto temporal desmembrado de la propiedad;

Finalmente indica que la adquisición de la posesión no solo se produce de manera originaria con el despliegue de la conducta exigida por la ley para calificar al poseedor, sino también a través de mecanismos ficticios a los que se denomina adquisición ficta (artículos 902 y 903), el poseedor tiene derecho a sumar el plazo posesorio de anteriores poseedores (artículo 898), tiene derecho a conservar la calidad de poseedor aun cuando no esté ejerciendo de hecho ninguna conducta sobre el bien (artículo 904), también goza del derecho a ser considerado poseedor (mediato) por el sólo hecho de haber conferido un título temporal para que otro posea de manera inmediata (artículo 905), goza de beneficios especiales si posee creyendo que tiene derecho sobre el bien (buena fe) y soporta cargas también especiales si posee de mala fe, es decir a sabiendas que carece de derecho sobre el bien (artículos 906 al 910), se han previsto presunciones legales que ante situaciones de controversia invierten la carga de la prueba a favor del poseedor (artículos 912 al 915), el poseedor tiene derecho al reembolso de las mejoras realizadas en el bien ajeno (artículos 916 al 919), cuenta con el derecho a mantenerse en la situación posesoria, para lo cual se le ha dotado de medios extrajudiciales y judiciales de defensa (artículos 920 y 921), la posesión prolongada que cumple ciertos requisitos puede conducir a la adquisición de los derechos de propiedad o servidumbre (artículos 950 y 1040) y finalmente, la posesión es el modo de adquirir o ser preferido para la adquisición de algunos derechos patrimoniales (artículos 947, 948, 1058 inciso 2 y 1136).

2. Según se advierte del auto calificadorio de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por infracciones de naturaleza procesal, así como de orden material, en tal sentido corresponde analizar la denuncia procesal pues de existir algún defecto de este orden, se reenviará la causa a la instancia que corresponda, tornando en innecesario pronunciarse por la causal sustantiva.



3. Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

4. Que, al respecto es menester precisar que el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil y el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, previsto en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

5. Que, el artículo 197° del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en litis. Michele Taruffo al respecto señala: “la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en forma de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre



y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”.

6. Asimismo, si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que formaran convicción para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o, en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatorio a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez, que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba -incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertinencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado debidamente.

7. Asimismo, debe precisarse que en la coposesión hay corpus y animus domini; pero mientras en la posesión de un sujeto de derecho el animus es pleno e independiente por su autonomía posesoria, en la coposesión es limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominio, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión exclusiva y no una coposesión.

8. Guillermo Cabanellas de Torres, define la coposesión como la posesión que diversas personas ejercen sobre una misma cosa, señalando que, a falta de normas convencionales, testamentarias o legales, se aplicará por analogía lo dispuesto en cuanto al condominio³. Ossorio, jurista español, la presenta como la ejercida por dos o más personas sobre “(...) una misma cosa (una casa, un terreno), debiendo entenderse, como en el supuesto del condominio (v.), que cada uno de los



coposeedores ejerce la coposesión sobre la totalidad de la cosa mientras no sea dividida”.

9. En el mismo sentido, Ochoa señala que hay lugar a coposesión cuando varias personas tienen conjuntamente una cosa bajo su poder sin que ninguna de ellas lo ejerza con exclusividad sino limitada por el ejercicio de los demás⁵. Para ese autor, la coposesión tiene dos notas esenciales: a) La unidad de objeto sobre el cual recaen los actos posesorios; y b) la homogeneidad de la posesión, o sea en un mismo carácter o naturaleza. Partiendo de estos elementos, aclara cuándo no hay lugar a la coposesión: “Esas dos notas esenciales de la coposesión se ponen de relieve porque la coposesión implica unidad de objeto sobre el cual recae al unísono la posesión y no sobre partes o sectores distintos atribuidas a cada sujeto ya que entonces cada uno de ellos ejercería posesión unipersonal sobre sus respectivas partes o sectores: en esos casos solo habrá contigüidad de posesiones. Tampoco existe posesión cuando alguien ejerce posesión sobre una cosa y otro ejerce posesión sobre un derecho que recae sobre esa cosa porque los objetos sobre los cuales recaen esas posesiones son distintos: ‘cosa’ y ‘derecho’; y, por último, no existe coposesión, sino graduación de posesiones cuando existe posesión mediata y posesión inmediata, y entre estos no existe relación de coposesión. Por ello para que exista coposesión es necesario que haya igualdad de naturaleza e igualdad de grado.

10. La distinción es importante, porque permite esclarecer que al ser la posesión un poder fáctico, la noción de cuota no tiene cabida en la coposesión, a menos que se trate de concurrencia de posesiones con variado contenido o sustrato jurídico, el cual, corresponde a un fenómeno claramente distinto. Al mismo tiempo traduce que la posesión no implica que recaiga sobre una “cuota”, porque siendo varios los coposeedores, no se trata propiamente de una abstracción intelectual, un concepto mental, un ente ideal, una medida. Corresponde a la conjugación de los poderes de dominio de varios sujetos de derecho, que sin ser verdaderos propietarios sobre una misma cosa ejercen el animus y el corpus sin dividirse partes materiales, porque de lo contrario serían poseedores exclusivos diferenciados de partes concretas y no coposeedores.

11. Se colige, entonces, la coposesión, conocida también, como posesión conjunta o indivisión posesoria, es la institución jurídica que identifica el poder de hecho



que ejercen varias personas con “ánimo de señor y dueño”, en cuanto todas poseen el concepto de “unidad de objeto” la unidad o el todo, exteriorizando su voluntad para tener, usar y disfrutar una cosa, no exclusivamente, sino en forma conjunta, porque entre todos poseen en forma proindivisa.

12. La coposesión es la cotitularidad o pluralidad de titulares en la posesión de una cosa, la cual comporta varios elementos: a) Pluralidad de poseedores. Dos o más sujetos pretenden ser y actúan coetáneamente como poseedores ejerciendo actos materiales de aquéllos a los que solo da derecho el dominio actuando en forma compartida. b) Identidad de objeto, en tanto los actos posesorios recaen sobre una misma cosa y no sobre un sector de la unidad. c) Homogeneidad de poder de cada uno de los poseedores sobre la cosa, para disfrutarla proindiviso, es decir, cada coposeedor lo es de la cosa entera. No obstante, cada poseedor deberá actuar teniendo en cuenta la limitación que conlleva la cotitularidad de la posesión. d) Ejercicio de un poder de hecho sobre el todo, pero al mismo tiempo, sobre una alícuota, ideal y abstracta en forma simultánea dependiendo del número de coposeedores. En principio para efectos de la división podría hablarse de cuotas iguales, a menos que los coposeedores, en consenso, acepten participación diferente. e) Cada comunero es recíprocamente tenedor con respecto al derecho del otro coposeedor, porque respeta el señorío del otro. De no verse de este modo, el coposeedor que no respeta el derecho del otro, invadiría voluntaria y materialmente el derecho de otro, minando el carácter conjunto de la posesión para ir transformándose en poseedor excluyente y exclusivo frente al derecho del otro. f) El *animus domini* en la posesión es pleno y exclusivo, mientras que en la coposesión es limitado, compartido y asociativo. Y no puede ser de otra forma, porque dos personas, dos objetos o dos entes, desde el punto de vista lógico, no pueden ocupar al mismo tiempo el mismo lugar en el espacio. En cambio, en la coposesión, los varios coposeedores no tienen intereses separados, sino compartidos y conjuntos sobre la misma cosa, autolimitándose, ejerciendo la posesión en forma proindivisa, por ello su *animus* resulta preferible llamarlo *animus condomini*. g) No pueden equipararse la coposesión material, la posesión de comunero y la de herederos, porque tienen fuentes y efectos diversos. La coposesión puede estar unida o concurrir con o sin derecho de dominio; si se presenta con la titularidad del derecho de dominio, serán copropietarios sus integrantes. h) Los coposeedores “proindiviso” cuando no ostentan la propiedad pueden adquirir el derecho de dominio por prescripción adquisitiva cuando



demuestren los respectivos requisitos. De consiguiente, siguen las reglas de prestaciones mutuas en el caso de la reivindicación, acciones posesorias y demás vicisitudes que cobijen al poseedor exclusivo.

13. De todo lo expuesto, se llega a concluir que en la coposesión varias personas dominan la misma cosa, en consecuencia, el señorío no es ilimitado ni independiente, porque el otro coposeedor lo comparte y lo ejerce en forma conjunta e indivisa; se posee una cosa entera. Todos disfrutan y utilizan *con ánimus domini* el derecho al mismo bien concurrentemente

14. En el caso de autos, la Sala de mérito, ha señalado en la recurrida como sustento de su decisión, lo expuesto en los considerandos décimo, décimo primero y décimo segundo lo siguiente: “...este Colegiado advierte que cada uno de los codemandantes ocupa un área diferente de predio y que el mismo se encuentra dividido de facto; esto implica una exclusión material en cuanto a la posesión entre cada uno de ellos respecto de la porción del inmueble que individualmente vienen ocupando (...) Así y en función a lo establecido en el Segundo Pleno Casatorio, reseñado ut supra, la posesión individual de cada uno de los interiores en que, de facto, se ha dividido el predio sub materia, no puede ser catalogado como coposesión, por ausencia de homogeneidad de la posesión. Además, se concluye que tampoco se encuentra presente el requisito de homogeneidad en el origen de la coposesión, por cuanto los codemandantes accedieron, cada uno, a la ocupación del área del predio que pretenden usucapir, de forma diversa (...) todos los codemandados han solicitado la prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en el Jr. Sebastián Barranca N° 2543, Provincia y Departamento de Lima, pese a que ejercen una posesión individual sobre el inmueble dividido en partes...” (sic); conclusión que este Supremo Colegiado no comparte, pues el Ad quem, parte de la premisa de que según lo expuesto por los demandantes en su escrito de subsanación de demanda de fojas seiscientos catorce han señalado el modo y año de adquisición de la posesión (considerando noveno), para determinar en base a ello de que ocupan un área diferente del predio y que el bien sub litis está dividido; lo que resultaría en una exclusión material por cuanto la posesión de cada uno de los actores está individualizada; empero no toma en cuenta que del propio escrito de subsanación que menciona la Sala, el codemandante señor Wenceslao Bustamante Díaz, señaló que ingresó de guardián a fin de cuidar el inmueble que según ha sostenido constaba de algunos cuartos vacíos y construcciones de



material rústico, y que se le dio a vivir en el cuarto número dos, en tal sentido, se puede observar de la existencias de cuartos a que hace referencia la Sala de mérito cuyo origen son de material rústico y que forma un todo sobre el bien sub litis, y en los cuales cada uno de los demandantes ejercen la posesión; en tal sentido no se puede concluir que se haya hecho una subdivisión del bien y que existiera una exclusión material de la posesión de cada uno, pues para acreditarse ello debió basarse en otros medios probatorios que apoyen su teoría, como por ejemplo, una pericia o una inspección judicial, en la que se pueda determinar de manera fehaciente si existe la subdivisión por parte de cada uno de los demandantes que menciona y la realización de actos de posesión exclusiva sobre una porción del bien que rompa con la homogeneidad de la posesión a que se refiere el Segundo Pleno Casatorio Civil; sin embargo, no se observa que la Sala de mérito haya realizado tal labor teniendo en cuenta que los demandantes han sostenido que el espacio que ocupan es de manera provisional y que no existe una individualización permanente y definitiva pues, por sentido común y lógica, no pueden convivir de manera conjunta los coposesionarios en un solo cuarto por tener cada uno sus propias familias; siendo que lo que debe de probarse es que la coposesión sobre la totalidad del bien no está dividida o en realidad si se encuentra dividida; es decir, si los actores sin ser propietarios ejercen el animus y el corpus sin dividirse en partes materiales la propiedad. Debiendo hacerse hincapié, y que debe tomar en cuenta la Sala de que el ejercicio de la coposesión si bien es sobre todo el bien inmueble que no está dividido, tiene una limitación en el ejercicio de los demás coposedores, lo que no implica actos de exclusividad del bien como lo realiza un solo poseedor; siendo así, la Sala vulnera el deber de motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 122° inciso 3 del Código Procesal Civil. También deberá analizar la Sala el hecho de que si bien existe un contrato de arrendamiento entre el propietario original del predio y uno de los codemandantes; si ha probado en autos la continuación de esta relación de naturaleza contractual; así como los efectos jurídicos del fallecimiento del arrendador y la condición de arrendatario original, todo esto a la luz de nuestro ordenamiento civil.

15. Según el Segundo Pleno Casatorio Civil – Casación N. 2229-2008-Lambayeque, del veintitrés de octubre de dos mil ocho, en el considerando 30, ha señalado en esencia lo siguiente: “...en consecuencia no existirá coposesión en



aqueellos casos en que dos o más personas ocupen físicamente un bien pero el origen de la particular situación de cada uno de ellos sea diverso. Es en ese contexto que se verifica que no existe impedimento alguno en nuestro ordenamiento legal para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir un bien, puesto que la institución jurídica que de ello se originaría sería la de copropiedad. Se hace especial referencia a la homogeneidad en las posesiones para poder usucapir, dado que, de otro modo, si las posesiones son de calidades diferentes, obviamente no se puede decir que existe coposesión” (sic). Teniendo en cuenta lo expuesto en el presente pleno casatorio el Ad quem, señala que no existe homogeneidad en el origen de la coposesión pues los codemandantes accedieron a la posesión de manera diversa; sin que existe un desarrollo suficientemente motivado con relación a este tema, pues no basta con la sola mención de que existe una forma de entrar en la posesión de manera diversa o distinta, sin analizar lo expuesto en el pleno casatorio en mención, cuando señala “el origen de la particular situación de cada uno de ellos sea diverso” o “si las posesiones son de calidades diferentes, obviamente no se puede decir que existe coposesión”; en tal sentido no analiza la Sala en qué consiste las calidades diferentes de posesiones; siendo que para este Supremo Colegiado es posible que dos o más posesiones convivan sobre una cosa en tanto no exista conflicto; la concurrencia de posesiones se observa así en los casos en que sobre una misma cosa (unidad de objeto) conviven varias posesiones (pluralidad de poseedores) de distinta naturaleza o que incorporan facultades de ejercicio materialmente compatibles (heterogeneidad del poder ejercido sobre la cosa). Así, dos posesiones de distinta naturaleza, serían las del arrendador y el arrendatario, mientras que dos posesiones de contenido fácticamente compatible serían la del usufructuario de un bien y la de quien se sirviera de ese mismo inmueble con motivo de una servidumbre.

16. Además de lo precisado precedentemente, los órganos jurisdiccionales de instancia deben orientar su actuación a fin de cumplir con los fines del proceso establecidos en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, proceder a ordenar la realización de una inspección judicial y/o una pericia judicial con el fin de que se determine in situ si existe coposesión; y tener una apreciación exhaustiva e inmediata del inmueble y sus ocupantes que pretenden usucapir.



17. En este orden de ideas, se hace evidente que, al haberse vulnerado el contenido normativo del artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 122° inciso 3 del Código Procesal Civil, corresponde en aplicación de los artículos 171° y siguientes del Código Procesal anotado, a esta Suprema Sala declarar fundado el recurso y ordenar que la Sala Superior expida una nueva resolución conforme a ley.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas tres mil ciento setenta y dos, por Alejandro Pio Medina Valdez y otros; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas tres mil ciento cuarenta y cinco; **ORDENARON** que la Sala Superior de su procedencia expida nueva resolución con arreglo a ley, teniendo en cuenta lo expuesto en la presente sentencia; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos con la sucesión de Leonidas Naytte Morán viuda de Alfaro y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Intervino como ponente el Señor Juez Supremo Távara Córdova.

S.S. TAVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 2351-2017, AREQUIPA

Lima, diecisiete de mayo de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil trescientos cincuenta y uno – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. La demandante Judit Vanesa Quispe Chambi, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Se le declare propietaria del predio que actualmente ocupa en la Asociación Urbanizadora José Luis Bustamante y Rivero, Supermanzana 12, Manzana C, Lote 9, Sector V, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N. 01089473 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, y se cancele el asiento registral inscrito a nombre del demandado;

b) Alega que ingresó al inmueble el 25 de octubre de 1995 mediante un contrato de compraventa, viene ocupando el bien desde hace 17 años, en forma pacífica, pública y continua;

c) El inmueble está inscrito a nombre del demandado habiéndolo adquirido el 25 de julio del 2012; ha iniciado un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial que no prosperó por oposición del emplazado, luego de lo cual, la amenazó con atentar su integridad física, moral y emocional, consiguiendo se le otorgue garantías personales.

2. Valerio Pacco Castro en calidad de demandada, contesta la demanda alegando que:



a) Es propietario del inmueble sub litis con título inscrito; y que el anterior propietario y poseedor ha sido Alberto Florido Sánchez; es falso que la actora ocupe el bien desde el año de 1995 pues es recién que a partir del 2008 aparecieron construcciones y edificaciones en el bien, según se verifican de las fotos satelitales que ha ofrecido; la actora ha comprado el inmueble de Iván Alberto Gallegos Mendoza quien no aparece como titular del bien en los Registros Públicos.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia asignada con resolución quince de fecha veintiuno de marzo de dos mil quince, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Al considerar que la demandante ha acreditado haber ingresado al inmueble el 25 de octubre de 1995, y con las declaraciones testimoniales y prueba documental anexada en autos ha acreditado la posesión continua, pacífica y pública con animus domini respecto al bien sub litis, mientras que el demandado no ha acreditado haber interrumpido el curso de la prescripción adquisitiva de dominio.

III. SEGUNDA INSTANCIA

El demandado interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución número veintinueve de fecha nueve de marzo de dos mil diecisiete, fojas trescientos setenta y seis, confirma la apelada que declara fundada la demanda, al considerar que:

a) La actora adquiere el bien de quien no era registralmente el propietario, no impide incoar la acción ya que siendo una usucapión extraordinaria no se requiere de un título justo; si bien, el ex Juez de Paz de La Joya, manifestó en segunda instancia que el contrato de compraventa de la actora, en virtud al cual ingresó al bien, no fue redactado en su despacho y que sería falso, este luego se desdijo al señalar que sí llegó a certificar las firmas de los otorgantes;

b) Luego, la Sala concluye que durante el periodo de tiempo que la ley material exige para usucapir no ha sido interrumpido, pues la resolución de la Gobernatura



de local sobre garantías personales otorgadas en favor de la actora aconteció en un momento posterior a dicho periodo.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas setenta y cinco del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción normativa procesal del artículo 97 del Código Procesal Civil. Sostiene que en la sentencia impugnada no se ha valorado el acta de audiencia de conciliación del 10 de octubre del 2012, así como la Resolución número 382-2013 emitida por la Gobernatura Distrital de Cerro Colorado, de fecha 27 de mayo del 2013, documentos que demuestran que nunca existió posesión pacífica, puesto que la misma demandante reconoce haber sido amenazada, invitándola a conciliar, rompiéndose la posesión pacífica que dice tener. No se ha valorado la fotografía satelital del Google Earth del 25 de junio del 2008 respecto del predio materia de litis, en la cual se puede verificar que no hay construcción alguna ni acto de posesión, por tanto, el A quo no ha debido tomar en cuenta como posesión de la demandante, desde la suscripción del documento privado de compraventa de fecha 25 de octubre de 1995

b) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Alega que, al no haberse analizado el elemento relativo a la pacificidad de la posesión, ya que el acta de audiencia de conciliación del 10 de octubre del 2012, en el Juzgado de Paz del Cono Norte del Distrito de Cerro Colorado, celebrada entre la recurrente y la abogada de la demandante y la Resolución número 382-2013, emitida por la citada Gobernatura, demuestran que nunca existió posesión pacífica, pues la actora reconoce haber sido amenazada contra su integridad física, moral y emocional; agrega que con el recibo de caja- ingresos de fecha 24 de abril del 2010 se estaría acreditando que la posesión la viene ejerciendo desde tal fecha y no desde el 25 de octubre de 1995, como el a quo ha concluido.

2. Que, en el orden de las infracciones descritas antes indicadas, corresponde efectuar control casatorio sobre la primera de ellas, es decir, sobre la infracción del artículo 197 del Código Procesal Civil, sobre la regla de la valoración de la prueba,



la misma que exige que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; se trata de una “actividad de percepción por parte del juez de los resultados de la actividad probatoria que se realiza en un proceso.

3. Así, de acuerdo con esta actividad, la extracción de los resultados de la prueba y el juicio racional del juez sobre esa percepción, constituyen la base de la valoración de la prueba, de allí, la citada regla legal impone al juez la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba que constituyen en sí una secuencia integral, aunque en la motivación, sólo serán expresadas aquellas valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión.

4. En doctrina autorizada, se estima que la finalidad de la prueba como institución jurídica es la de permitir alcanzar el conocimiento acerca de la verdad de los enunciados fácticos del caso²; esta tarea, es típica de los jueces de mérito, esto es, examinar y verificar que los medios de prueba aporten elementos de juicio suficientes a favor de una proposición, sólo así, la proposición estará probada; sin embargo, la actividad de ofrecer, admitir, actuar y valorar la prueba se ejercita mediante reglas jurídicas y por tanto estas pueden ser objeto de control casatorio por este Supremo Tribunal, y por ello, su eventual infracción podrían afectar el derecho a probar de la parte que así lo invoca, en hipótesis tan diversas, como: no admitir arbitrariamente la prueba o no valorarla a pesar de su importancia y relevancia en el caso.

5. El recurrente sostiene que no se han valorado dos medios de prueba relativos a cuestionar la posesión pacífica y continua de la demandante, cuya usucapión del inmueble sub litis pretende en este proceso:

- el Acta de Audiencia de Conciliación de fecha 10 de octubre del 2012 practicada ante el Juzgado de Paz del Cono Norte, distrito de Cerro Colorado, celebrada entre la recurrente y la abogada-apoderada de la demandante.

- La Resolución N. 382-2013 (fojas 60), emitida por la Gobernatura distrital de Cerro Colorado del 27 de mayo del 2013. Estos documentos, según aprecia el impugnante, acreditan que la misma demandante admitió haber sido amenazada



por aquel con atentar contra la integridad física, moral y emocional, quebrándose el curso de la posesión pacífica invocada en la demanda.

6. Respecto al documento obrante a folios 60, que contiene la Resolución N. 382-2013-IN-ONAGI.DAP/DGCCAREQ-C.COLORADO del 27 de mayo del 2013, emitido por el Gobernador Distrital de Cerro Colorado, se advierte que la Gobernatura local, resolvió otorgar garantías personales a favor de la demandante Judit Vanesa Quispe Chambi y su menor hija, con el cese de cualquier acto que atente o vulnere los derechos protegidos por la Constitución, entre otras acciones impeditivas de relaciones personales del demandado con la actora; ahora bien, este documento, es un medio de prueba que no tiene entidad fáctica orientada a enervar aquel requisito de la usucapión, entre otros, el denominado “posesión pacífica”.

7. Este medio de prueba fue ofrecido por la demandante, quien justificó su presentación al señalar que en sede notarial (véase punto 5 de la demanda), inició un procedimiento de prescripción notarial, regulado por la ley especial, el mismo que no prosperó por la oposición del demandado, lo que motivó que éste le amenazará y por tal razón solicitó a la Gobernatura de su localidad “garantías personales e individuales”, no habiendo acudido aquel a ninguna de las citaciones, y por ello, pidió al Juez del primer grado, se le emplazase a través de edictos; así, del documento en cuestión, debe advertirse en relación a su pretendida vocación interruptiva que: a) Dicho documento no revela ningún acto de interrupción de la posesión que pueda devenir en una posesión no pacífica, b) Contiene una decisión de otorgamiento de garantías personales a favor de la actora, donde el demandado, quien invoca su calidad de propietario registral, no asiste a las citaciones del procedimiento administrativo, y por ello, no se evidencia que haya puesto de manifiesto su oposición a fin de interrumpir la posesión reclamándola como suya; c) Además, el documento ha sido ofrecido por la actora como parte de los argumentos de su pretensión, al señalar que luego de la petición no contenciosa de declaración de usucapión, el emplazado se opuso al trámite y amenazó a la actora, lo que revela que a dicha fecha la actora ya invocaba a su favor los requisitos previstos por el artículo 950 del Código Civil, una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años, siendo un despropósito entonces aludir a la preexistencia de un conflicto de relación entre la actora y el demandado que suponga la interrupción de la usucapión, luego de aquel período; y por último, d) La Sala de mérito, ha cumplido con realizar un juicio de valoración del documento



sub materia, ergo, es inexacto que no la haya hecho; y ciertamente, la Sala en sentido correcto advierte que las garantías otorgadas por la Gobernatura local, siendo del año 2013, no afecta el periodo que sostiene la demanda, por consiguiente, este Supremo Tribunal no advierte la vulneración del principio de valoración probatoria, siendo sustancial entonces, que la prueba que intente acreditar los actos de interrupción sea dentro del período de 10 años que establece el artículo 950 del Código Civil, tratándose de prescripción extraordinaria, y no de aquella prueba acontecida fuera de aquel.

8. En cuanto al documento referido al acta de conciliación de folios 165, de fecha 10 de octubre del 2012, al igual que el medio probatorio anterior ofrecido también por la demandante, describe la participación del demandado Valerio Pacco Castro, de un lado, y de otra parte, Obdulia Betsabeth Vilca Cruz, abogada de la actora, de quien se afirma que interviene en calidad de apoderada, donde se discute propuestas de tipo patrimonial sin llegar a ningún acuerdo.

9. Al respecto, cabe indicar diversas razones por las que se estima que el documento en mención no puede tener una entidad interruptiva en perjuicio de la usucapión promovida por la actora:

a) En la conciliación no participa la actora Judit Vanesa Quispe Sánchez, sino su abogada en calidad de representante; no obstante, no existe certeza del mismo documento la constancia referencial al tipo del poder de representación, pues no se precisa ni se describe las facultades que la letrada tuviera para llegar a un acto de disposición del patrimonio de la actora, teniendo en cuenta que nuestro ordenamiento jurídico exige para los actos de disposición de los bienes del poderdante un encargo indubitable y por escritura pública, según la regla del artículo 156 del Código Civil, lo que debe ser interpretado de estricto cumplimiento y concordante con el artículo 14 de la Ley de Conciliación, Ley 26872, que exige el carácter personalísimo de la concurrencia a la audiencia de conciliación, de modo que dicho acto en estricto sensu no la vincula sobre su contenido;

b) La pretensión de la actora se sustenta en la posesión del bien sub litis desde el 25 de octubre de 1995, y la fecha de la demanda 06 de junio del 2013, e incluso a la fecha de realización del acta de conciliación, ha transcurrido más de los 10 años



que exige el artículo 950 del Código material, por lo que, mérito interruptivo no tiene;

c) El acta de conciliación, además de no relevar nada per se en beneficio o perjuicio de algunas de las partes por la falta de acuerdo, no puede implicar interrupción del animus domini, como así lo tiene resuelto este Supremo Tribunal en otro caso similar en la Casación N° 1730-2013- Del Santa, sobre prescripción adquisitiva de dominio, de fecha 14 de marzo de 2014, que indica: “El reconocimiento de la condición de propietario, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio (en caso se atribuya a la conciliación un supuesto de reconocimiento), no constituye un acto contrario al animus domini, por cuanto éste se determina cuando el poseedor mantiene un comportamiento que suscita en los demás la apariencia de que es dueño”;

d) Por último, la prueba en mención, examinada en los términos expuestos por la presente ejecutoria, deviene en irrelevante e insustancial para acreditar o desestimar los enunciados fácticos de la tutela de prescripción adquisitiva de dominio, siendo ello así, la Sala de revisión no vulnera el enunciado normativo objeto de control casacional, ya que según este precepto, en la resolución únicamente serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten la decisión.

10. Ahora bien, en cuanto a la ausencia de valoración de la fotografía satelital de Google Earth del 15 de junio del 2008 del predio sub litis, obrantes a folios 139 a 144, por el cual se dice que se puede verificar que no hay en él, actos de construcción ni de posesión al año de 1995, fecha que el Juez de la causa no debió estimar como inicio de la posesión de la actora, debe señalarse que el Juez de primer grado en la sentencia (sexto considerando, folios 269) analizó diversa prueba documental, entre ellas las constataciones judiciales del predio por el Juez de Paz de Zamacola, de fojas 7 y 8, de fechas 30 de setiembre y 27 de mayo del año 2009, en virtud a las cuales estima que la actora ocupa el bien; en el mismo sentido, la Sala al confirmar la sentencia (considerando 3.6) considera que la actora, entre otro conjunto de medios de prueba documental y testimonial, arriban a la conclusión que la actora ha venido construyendo “poco a poco” su vivienda, siendo ello así, las fotografías de Google Earth, documentos por sí solas, no están



en la eventualidad de enervar la valoración de los jueces de mérito sobre la posesión de la iniciada por la demandante el año de 1995.

11. Esta Corte de Casación, asume que la prueba basada en la teledetección y la geoinformación, como son las fotografías satelitales de Google Earth, que constituyen un conjunto de técnicas que analizan los datos obtenidos por sensores situados sobre plataformas especiales o satélites, son virtualmente medios de prueba susceptibles de apreciarse para acreditar enunciados fácticos, siguiendo así la jurisprudencia más avanzada sobre este tópico, como es la Sentencia Casatoria del Supremo Tribunal Español³ (STS 3929/2012, del 30/05/12), pero “no basta con la mera aportación al expediente de la imagen gráfica, pues la gráfica en sí misma no es la prueba. Lo que tiene valor probatorio es el informe del técnico que lo suscribe, su testimonio experto y objetivo”. Así, del mismo modo que una “mamografía” o “radiografía” no es accesible al Juzgador si no viene auxiliada por el experto que la explique, las fotografías de folios 139 a 144 del presente caso, requería de tal actividad a fin de ser examinadas correctamente con el fin de ser oponible a la prueba documental y testimonial, cuya valoración por las instancias de mérito han servido para amparar la demanda.

12. En cuanto a la infracción del artículo 950 del Código Civil, alude el impugnante que la posesión no ha sido continua ya que según la constancia de fecha 10 de junio del 2015 (folios 279), el ex Juez de Paz de la Joya, Fausto Quirita Yauri, indicó que la compraventa que celebró la demandante y su vendedor no fue redactada en el local de su Juzgado, no se usaba computadora sino máquina de escribir y que la firma que subyace allí no es suya; sin embargo, este documento ha sido contradicho por otro documento del 06 de septiembre del 2016 (folios 338), suscrito por el mismo ex Juez de Paz, quién dijo haber sido inducido a error al haber suscrito el primer documento mencionado, aclarando que las partes le trajeron redactado el contrato, quienes le solicitaron la certificación de sus firmas; esta contradicción, ya ha sido advertida por la Sala de mérito en numeral 3.5 (folios 389), decantándose por la vigencia del contrato de compraventa del inmueble sub iudice, del 25 de octubre de 1995, lo cual, constituye una expresión del principio de no contradicción, que habilita excluir el mérito de la prueba de folios 279, en virtud al cual, se pretendió negar el citado contrato, por lo que cabe desestimar la infracción alegada, estando además ya examinado en sede de instancia este punto, a esta Corte de Casación por su configuración de control de legalidad



(nomofilaquia), le está reñida la actividad de reexaminar la prueba, lo que alcanza a la valoración del recibo de caja folios 24 a nombre de la actora, debiendo desestimarse también sobre este punto la infracción invocada.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandado Valerio Pacco Castro (fojas 436); **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución veintinueve, del 09 de marzo de 2017 (fojas 376), que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, dispone la cancelación de la inscripción registral en la ficha N. 01089473 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N. XII-Sede Arequipa, y manda que se inscriba la propiedad adquirida por la demandante, con lo demás que contiene. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley, en los seguidos por Judit Vanesa Quispe Chambi, con Valerio Pacco Castro, Yeni Mamani Huanca y Rocío Panuera Zela, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Conforman la Sala los Jueces Supremos señores De La Barra Barrera y Céspedes Cabala, por licencia de los Jueces Supremos señores Távara Córdova y Hurtado Reyes. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Huamaní Llamas.

S.S. HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL
PERMANENTE**

CAS. 20338-2017, DEL SANTA

Lima, veintiocho de mayo de dos mil diecinueve.

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número veinte mil trescientos treinta y ocho dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. Los demandantes Redondos Sociedad Anónima, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Son propietarios de del predio constituido por un área de trescientos sesenta y cinco puntos cero setenta y dos hectáreas, ubicado a la altura del kilómetro doscientos treinta y ocho de la Carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash;

b) Solicita la inmatriculación del predio a su nombre señala que, acredita su posesión desde enero de dos mil cuatro, por lo que ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio la propiedad en enero de dos mil catorce, al haber cumplido con los requisitos legales exigidos en el artículo 950 del Código Civil; Señala que una de sus principales actividades económica dentro del predio materia de usucapión es la crianza y venta de aves para consumo humano; Asimismo, el predio cuenta con instalaciones para los trabajadores, infraestructura y galpones para la crianza de aves.

2. El Procurador Público de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, contesta la demanda alegando que:



a) Al momento de calificar la demanda no se aplicó la disposición contenida en la Ley N. 29618, publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez, por la cual se declara imprescriptibles los bienes de dominio privado del Estado, presumiendo al Estado como poseedor de todos los inmuebles de su propiedad. Ello quiere decir, que la propia norma restringe que se proceda a la aplicación de esta figura sobre los bienes de propiedad estatal, sean de dominio público o privado, máxime, cuando la accionante presentó su demanda con fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, esto es, con posterioridad a la emisión de la referida Ley N. 29618;

b) Decisión que ha sido ratificada por la Sentencia Casatoria N. 4458-2011-ICA emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, en la que señala que la aplicación de la ley se efectúa a partir de su vigencia, por ende, aquellos procesos de tal naturaleza que se hayan iniciado con posterioridad a la dación de la norma, deben ser declarados improcedentes;

c) En efecto, la calidad de bien estatal se puede advertir de acuerdo al artículo 23 de la Ley N. 29151 y las pruebas aportadas en el escrito de demanda, como es la certificación de no inscripción registral del predio. Siendo así el Estado siempre tuvo el derecho de propiedad latente sobre el citado predio, por tanto, de acuerdo a lo manifestado la demanda planteada contiene una pretensión jurídicamente imposible, pues, la ley así lo manda.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha veintiséis de enero del dos mil diecisiete, se declaró la nulidad de oficio de todo hecho y actuado hasta la resolución número uno, y 2. Reponiendo el proceso al estado que corresponde y calificando la demanda con arreglo a ley, se declara improcedente la demanda por contener un petitorio jurídico y físicamente imposible, en los siguientes considerandos:

a) La empresa demandante ha precisado que el bien que pretende prescribir se trata de un inmueble no inscrito, en tal sentido, estando a la naturaleza de su pretensión resulta pertinente citar el artículo 1 de la Ley N. 29618, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez, que prescribe: “Se presume que el Estado es poseedor



de los inmuebles de su propiedad”; por lo tanto, al no encontrarse inscrito dicho bien, se presume que se encuentra en posesión del Estado;

b) Asimismo la citada ley en su artículo 2 señala que son imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, ley que tiene como fecha de vigencia veinticuatro de noviembre de dos mil diez, por lo tanto, su observancia es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial de conformidad con lo previsto en el artículo 109 de la Constitución Política del Perú, ya que no existe disposición que posterga su vigencia;

c) En tal sentido, teniendo en cuenta que la demanda fue presentada el cinco de agosto de dos mil dieciséis, se concluye que la demanda se encuentra inmersa en causal de improcedencia prevista en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil, en razón que contiene un petitorio jurídicamente y físicamente imposible, por tratarse de un bien privado del Estado que tiene la calidad de imprescriptible;

d) Finalmente, estando que en forma errónea se ha procedido a admitir la demanda a pesar de la prohibición legal prevista en el artículo 2 de la Ley N. 29618, se concluye que se ha incurrido en error insubsanable la cual debe ser declarado de oficio y reponiendo el proceso al estado que corresponde y calificando con arreglo a ley la demanda debe declararse improcedente la demanda.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, fojas doscientos cincuenta y cinco, confirma la apelada que declaro improcedente la demanda, al considerar que:

a) La parte accionante pretende que se le declare propietario por prescripción respecto del bien inmueble materia de litis; el mismo que, según su propio dicho lo poseen desde enero de dos mil cuatro, en consecuencia se tiene su dicho como una declaración asimilada; siendo así, a la fecha de vigencia de la Ley N. 29618 (veinticuatro de noviembre de dos mil diez), los accionantes aún no habían adquirido su derecho a prescribir; (diez años de posesión), puesto que el plazo que



se requiere lo habrían cumplido recién en el año dos mil catorce; cuando ya estaba vigente la ley; constituyendo un imposible jurídico la demanda interpuesta, en consecuencia, es aplicable lo previsto en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil, no resultando amparable el recurso de apelación de parte del recurrente, puesto que se sustenta en normas que no son aplicables al caso concreto y en cuanto al argumento consistente en que la resolución número siete que resolvió la nulidad deducida ha quedado consentida, ello no es impedimento para que el Juez de la causa en virtud del artículo 176 al advertir alguna infracción procesal insubsanable, aun cuando las partes no la hayan invocado, como ocurre en el presente caso declare la nulidad de oficio, por tanto, la resolución venida en grado ha sido expedida conforme a ley.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete, del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil, de los artículos 51, 73 y 138 de la Constitución Política del Estado, y el artículo 14 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; sostiene que la Sala Superior ha establecido que al constituir el bien inmueble materia de prescripción, un bien de dominio privado del Estado, el mismo es imprescriptible para el caso de autos, atendiendo al contenido normativo de la Ley N. 29618 al no haberse cumplido con los requisitos estipulados en el artículo 950 del Código Civil. Asimismo, como lo reconoce la Constitución Política del Estado, en aras de la seguridad jurídica el poder constituido no puede decir más de lo que el Poder Constituyente quiso decir, por lo que toda norma de rango infra constitucional debe ser interpretada desde y para la Constitución Política, motivo por el cual, en el caso que exista incompatibilidad entre la norma contenida en una ley y una norma contenida en la Constitución, el órgano constitucional debe preferir la segunda, tal como lo disponen los artículos 51 y 138 de la Constitución Política del Estado y el artículo 14 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; sin embargo, en el caso de autos se ha dejado de aplicar el artículo 73 de la Constitución Política del Estado, aplicando en forma indebida la Ley N. 29618, que es contraria a la norma constitucional antes mencionada, lo cual contraviene el ordenamiento legal. Finalmente, sostiene que, el artículo 73 de la



Constitución Política señala que los bienes de dominio público del Estado son imprescriptibles, por lo que contrario sensu, los de dominio privado no tienen esa característica, atribuyéndole dicha calidad en base a la Ley N. 29618, dejando de aplicar la norma constitucional antes mencionada y omitiendo realizar control difuso a pesar de haberse invocado en su demanda; es así que considera que la prescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado está prevista en la Constitución, aunque no expresamente, siendo esta la interpretación válida desde todo punto de vista legal; agregando que el Tribunal Constitucional ha indicado en la Sentencia N°006-97-AI/TC que los bienes de dominio del Estado se clasifican en bienes de dominio público y bienes de dominio privado; y que sobre éstos últimos se ejerce la propiedad como cualquier particular, esto es, con las normas del Código Civil. Por tanto, considera que el auto de vista resulta lesiva a sus derechos, porque se ha procedido a aplicar la Ley N. 29618 de forma genérica, sin realizar un análisis jurídico de la misma en base al ordenamiento constitucional, motivando que incorrectamente se ampare la conclusión de éste proceso de prescripción, alegando que a la entrada en vigencia de la acotada ley, el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, no se habría cumplido con el plazo de diez años, siendo la demanda improcedente, cuando ello está totalmente fuera de la realidad y del sistema jurídico, situación que convierte al auto de vista en nulo;

b) Infracción normativa por interpretación errónea de la Ley N. 29618; sostiene que la Sala ha efectuado una interpretación errónea de los alcances de la misma, pues, la ley en mención sería aplicable recién a los diez años de su entrada en vigencia, por lo que no es aplicable a las prescripciones que se iniciaron antes de su entrada en vigencia, como ocurre en el caso de autos, toda vez, que el recurrente inició su posesión pacífica, pública, continua y como propietario del bien sub litis en enero de dos mil cuatro; en ese sentido señala que la interpretación que ha realizado la Sala Superior en el auto de vista, afecta sus derechos, por cuanto, está otorgando efectos retroactivos a la Ley N. 29618, sobre situaciones jurídicas que se iniciaron antes de su entrada en vigencia, lo cual no se encuentra permitido por el ordenamiento jurídico.

2. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N. 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia



(finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N. 4197-2007/La Libertad y Casación N. 615-2008/Arequipa; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

3. Así, resulta pertinente relevar que el artículo 950 del Código Civil en su primer párrafo regula la prescripción adquisitiva larga, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad.

4. De igual forma el artículo 73 de la Constitución Política del Estado prescribe que “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”. El artículo 51 del citado texto normativo señala que “La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado”. El artículo 138 del referido texto indica que “La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes. En todo proceso, de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera. Igualmente, prefieren la norma legal sobre toda otra norma de rango inferior”. En esa misma línea, el artículo 14 de la Ley Orgánica del Poder Judicial reseña que “De conformidad con el artículo 236 de la Constitución, cuando los Magistrados al momento de fallar el fondo de la cuestión de su competencia, en cualquier clase de proceso o especialidad, encuentren que hay incompatibilidad en su interpretación, de una disposición constitucional y una con rango de ley, resuelven la causa con arreglo a la primera. Las sentencias así expedidas son elevadas en consulta a la Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, si no fueran impugnadas. Lo son igualmente las sentencias en segunda instancia en las que se aplique este mismo precepto, aun cuando contra éstas no quepa recurso de casación. En todos estos casos los Magistrados se limitan a declarar la inaplicación de la norma legal por



incompatibilidad constitucional, para el caso concreto, sin afectar su vigencia, la que es controlada en la forma y modo que la Constitución establece. Cuando se trata de normas de inferior jerarquía, rige el mismo principio, no requiriéndose la elevación en consulta, sin perjuicio del proceso por acción popular”.

5. Por su parte la Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, Ley N. 2961811 establece que “Artículo 1.- Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad”; y “Artículo 2.- Declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”.

6. Ahora bien, se tiene que en el caso de autos la parte accionante pretende que se le declare propietario del predio constituido por el área de trescientos sesenta y cinco punto cero setenta y dos hectáreas (365.0072 has), ubicado a la altura del kilómetro doscientos treinta y ocho de la Carretera Panamericana Norte del distrito y provincia de Huarmey, en razón a que tiene posesión del mismo desde enero de dos mil cuatro por lo que adquirió la propiedad en enero de dos mil catorce, esto es, por el lapso de diez años, precisando que dicho inmueble no se encuentra inscrito¹², tal como lo refiere en el numeral I y II de la demanda incoada, en tal virtud, solicita que se notifique con la demanda a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales por intermedio de su Procurador Público.

7. De lo antes expuesto, se advierte que, habiendo entrado en vigencia la Ley N. 29618 al día siguiente de su publicación, esto es, a partir del día veinticinco de noviembre de dos mil diez, y no existiendo *vacatio legis* en dicha disposición, resulta aplicable al caso de autos, pues, la línea de tiempo invocada por la actora para la usucapión de diez años es desde enero de dos mil cuatro hasta enero de dos mil catorce, por tanto, habiendo entrado en vigencia la citada norma en el mes de noviembre de dos mil diez, esto es, antes de que se diera cumplimiento al requisito legal de los diez años regulado en el artículo 950 del Código Civil, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N. 29618, en cuanto establece que los bienes inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, dispositivo legal que guarda estrecha relación y que resulta ser la norma de desarrollo del artículo 73 de la Constitución Política del Estado que regula la imprescriptibilidad



de los bienes de dominio público, motivo por el cual, las normas denunciadas por la casante no son de recibo.

8. Cabe precisar que si bien los artículos 51 y 138 de la Constitución Política del Estado, regulan la potestad del órgano jurisdiccional de ejercer el control difuso ante la incompatibilidad de una norma constitucional y una norma legal; sin embargo, dicha facultad es ejercida al momento de fallar sobre el fondo del asunto, tal como lo establece el artículo 14 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo tenerse en cuenta además el principio de presunción de constitucionalidad de la norma¹³, por cuanto la Ley N° 29618 tal como se ha sostenido en el considerando ut supra, resulta ser una norma de desarrollo del artículo 73 de la Constitución Política del Estado, pues, no se advierte que dicho dispositivo legal sea contrario a la norma constitucional, sino más bien, ésta complementa a la norma constitucional que presentaba un vacío normativo respecto a la imprescriptibilidad de los bienes públicos de carácter privado; consecuentemente, tampoco resultan atendibles las citadas normas denunciadas.

9. Finalmente, esta Sala Suprema considera que el auto de vista fue expedido con arreglo a derecho y motivado en forma adecuada, razonada y en estricta observancia del debido proceso, por cuanto, en nuestro ordenamiento las normas se aplican de manera inmediata, tal como lo dispone el artículo 103 de la Constitución Política del Estado, por lo que al haberse dispuesto mediante mandato legal la imprescriptibilidad de los bienes estatales inmuebles de carácter privado, lo pretendido por la parte accionante resulta ser un imposible jurídico, tal como lo han señalado las instancias de mérito; en tal virtud, corresponde desestimar el recurso de casación de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Redondos Sociedad Anónima, de fecha nueve de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos sesenta y dos, en consecuencia; **NO CASARON** el auto de vista de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y cinco; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El



Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Redondos Sociedad Anónima contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Pariona Pastrana

S.S. PARIONA PASTRANA, ARIAS LAZARTE, RUEDA FERNÁNDEZ, TOLEDO TORIBIO, BUSTAMANTE ZEGARRA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 367-2018, ICA

Lima, trece de noviembre de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número trescientos sesenta y siete del año dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. La demandante Donatila Yannet Ccaico Fernández, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) La recurrente ha venido y viene poseyendo, sin justo título y como propietaria, siendo que su posesión se originó en circunstancias que desde muy pequeña vivía en compañía de su madre, para que posteriormente su madre en el año dos mil uno se fue a vivir a la ciudad de Lima, quedándose en posesión del inmueble en compañía de su sobrino Emmanuel Armando Huarcaya Fernández, y de su menor hijo Stefano Leonardo Alberto Galván Ccaico, nacidos en su domicilio y bien materia de litis. Asimismo, la referida posesión sobre el inmueble se ha realizado en forma continua, pública y como propietario durante el plazo previsto por la ley para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria.

2. La Junta de Administración de los Bienes del Colegio Nacional San Luis Gonzaga, contesta la demanda alegando que:

a) La demandante supuestamente refiere que tiene la posesión del bien desde el dos mil cuatro, fecha en la cual paga autovalúo conforme es de apreciarse de dicho medio probatorio, sin embargo, dichos pagos efectuados por el periodo dos mil cuatro al dos mil trece, no acreditan la posesión que alega la demandante; pues se advierte de los boucher de pago de los tributos, que estos fueron inscritos el



veintiocho de mayo de dos mil trece, y pagados los derechos el treinta y uno de mayo de dos mil trece, consecuentemente solo acredita la posesión a partir de la fecha que inscribió el bien, esto fue el veintiocho de mayo de dos mil trece y pagado el derecho recién el treinta y uno de mayo de dos mil trece. Así también el Certificado de Posesión que otorga la Municipalidad data del año dos mil siete, y para el dos mil trece, fecha en que solicitó la vización de planos, no cumplía con el requisito de los diez años que exige la ley; menos aún, derecho o legitimidad para interponer demanda de prescripción adquisitiva;

b) En el mismo sentido la demandante solicita la Inspección del Predio materia de prescripción; ciertamente la demandante se encontraba en posesión, pero esta no data desde hace diez años; sino desde el veintinueve de mayo de dos mil trece, un día después de haber solicitado la inscripción y dos días después de haber pagado derecho de autoavalúo

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Haber valorado los medios probatorios que obran en autos y concluye que se encuentra acreditado que la demandante se encuentran en posesión del bien materia de prescripción por más de diez años, y que el inicio de la posesión se encuentra probado con las siguientes documentales: constancia de damnificado de fecha diez de octubre del año dos mil dos, Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Ica y Declaración Jurada de Autoavalúo del año dos mil cinco al dos mil trece; además la actora es continuadora de la posesión que ejercía su señora madre; por lo que, el inicio de la posesión se encuentra acreditado con el Certificado de Posesión de fecha de octubre de dos mil dos. También del Informe Pericial se desprende como conclusiones que la demandante se encuentran en posesión del bien materia de prescripción; asimismo señalan que la construcción de adobe tiene una antigüedad mayor a veinte años y que la antigüedad de la construcción con ladrillo y techo aligerado es de aproximadamente ocho a diez años, es así, que con ello se corrobora la continuidad;



b) Por último, se constata en autos con las declaraciones testimoniales que la posesión ejercida por la parte demandante, es de manera continua, pacífica y pública, dado que estas personas han manifestado que conocen a la demandante desde muy pequeña y por ser su vecina en algunos casos.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior, revoca la apelada que declara infundada la demanda, al considerar que:

a) La revisión exhaustiva de lo actuado y de los medios de prueba recaudados a la demanda, no es posible determinar la forma y circunstancias en que la actora toma de posesión del predio sub-litis; ni que dicho evento se haya producido en el año dos mil cuatro;

b) Siendo que, la prueba de este extremo resultaba indispensable para determinar la fecha de inicio para el cómputo de los diez años; pues, no se acredita la fecha en que se tomó posesión del predio, por lo tanto, no es posible llevar adelante el cómputo del plazo prescriptorio, en todo caso, la versión de la actora no está respaldada con ningún medio de prueba idóneo y objetivo;

c) además se indica que en la vista de la causa la abogada de la entidad demandada, señaló que la madre de la actora ingresó a poseer el inmueble sub litis en mérito de un contrato de arrendamiento, por lo cual, subsiste la incertidumbre en cuanto al ejercicio de la posesión en calidad de propietaria.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, del cuaderno de casación, por las causales de:

a) infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil;



b) De acuerdo al artículo 392-A del Código Procesal Civil, se declaró la procedencia excepcional por infracción al artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú.

2. Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

3. En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por el recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de casación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

4. El artículo 950 del Código Procesal Civil establece que “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”, entonces la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, que se trate de una posesión continua, pacífica, pública y con animus domini.



5. Asimismo, en relación a la usucapión, en el fundamento 43 del II Pleno Casatorio Civil, Casación N. 2229-2008-Lambayeque, precisa que: 43.- En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).

6. También resulta pertinente precisar que la debida motivación de las resoluciones judiciales, implica la exigencia que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, ello en concordancia con el artículo 139, numeral 5, de la Constitución Política del Perú, el mismo que prescribe que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión. La jurisprudencia nacional amplía el contenido de la motivación, señalando que una motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios de las partes; por tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación del hecho o in factum (en el que se establezcan los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndose en los supuestos facticos de la norma) y la motivación de derecho o in jure (en el que se selecciona una norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). Consecuentemente, una resolución judicial se considera motivada cuando cumple con un doble contenido, fundamentos de hecho y de derecho.

7. Ahora bien, respecto a la valoración de la prueba y la motivación, se tratan de conceptos diferentes, pero correlacionados. Valorar la prueba implica realizar un trabajo cognitivo, racional, inductivo y deductivo por parte del juez respecto de los hechos del proceso, con ella se determina el resultado de toda actividad probatoria



realizada por las partes, llegando a conclusiones que le sirven para resolver la litis. Con el trabajo de valoración de la prueba se llega a determinar la verdad o falsedad de los hechos importantes del proceso a partir de la actividad de las partes. En cambio, la motivación o justificación es el mecanismo –normalmente escrita- del que se vale el juez para hacer saber el resultado del trabajo de valoración de la prueba. Con la motivación se hacen evidentes –se hacen saber- las razones que llevaron al juez a emitir las conclusiones probatorias objetivas (las racionales y objetivas, dejando de lado las subjetivas) realizadas en la valoración de la prueba a partir de la actividad de las partes. La valoración de los medios de prueba se encuentra relacionada con la motivación de las resoluciones judiciales, ésta constituye un principio y derecho de la función jurisdiccional. La motivación es esencial en los fallos, ya que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues a través de su aplicación efectiva se llega a una recta impartición de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que pueda haber cometido el juzgador. La verificación de una debida motivación sólo es posible si de las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustentan la decisión, razones que justifiquen suficientemente el fallo, las cuales deben ser objetivas y completas; y, para la presentación de tales consideraciones se debe, atender a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, en donde las consideraciones deben ser extraídas de la evaluación de los hechos debidamente probados, lo cual supone una adecuada valoración de la prueba. Por consiguiente, una buena decisión judicial no solo requiere de una valoración adecuada del material probatorio, sino que además para complementar este trabajo valorativo se exige que ésta sea traducida correctamente en la parte argumentativa –escrita- de la sentencia. La motivación debe ser coherente con la valoración de la prueba, no se debe sostener ni menos ni más de lo que arroja el trabajo probatorio, de lo contrario encontraremos supuestos de motivación con defectos.

8. En esa línea de ideas, de la resolución emitida por la Sala Civil que es materia de impugnación, se puede advertir que, para sustentar la decisión de revocar la sentencia apelada y declararla infundada, ha expresado, en esencia que: a) no se acredita la fecha en que se tomó posesión del predio, no es posible llevar adelante el cómputo del plazo prescriptorio, en todo caso la versión de la actora no está



respaldada con ningún medio de prueba idóneo y objetivo; b) no existe ningún medio de prueba que acredite la forma y circunstancia en que tomó posesión del predio, y si bien presenta las constancias de pago del impuesto al patrimonio predial, empero se regularizaron en el año dos mil trece, siendo dicho recaudo es insuficiente para considerar que la actora sea diligente en la conservación y mantenimiento del bien por diez años; y c) en la vista de la causa la abogada de la entidad demandada, señaló que la madre de la actora ingresó a poseer el inmueble sub litis en mérito de un contrato de arrendamiento, por lo cual, subsiste la incertidumbre en cuanto al ejercicio de la posesión en calidad de propietaria.

9. Adicionalmente, tenemos que el Ad quem para emitir pronunciamiento final no ha considerado la posibilidad de ordenar actividad probatoria oficiosa a fin de determinar la verdad respecto de las afirmaciones sobre los hechos efectuados por la demandante, puesto que cuestiona la validez de la Constancia del diez de octubre de dos mil dos emitida por el Comité Provincial de Defensa Civil de la Municipalidad de Ica, empero, para tener certeza si dicho documento es veraz, con las atribuciones conferidas al juez pudo actuar como prueba de oficio el informe a la Municipalidad de Ica a fin de saber la procedencia y fecha cierta de dicho documento, así como solicitar un informe para definir desde cuando la actora se encuentra inscrita como contribuyente y con qué documentos sustenta su inscripción ante la entidad edil, ya que de la declaración jurada anual de autovalúo aparece como fecha de adquisición el uno de enero de dos mil tres, fecha que de ser cierta serviría de base para realizar el cómputo de los años que viene poseyendo el bien materia de prescripción la actora.

10. También se aprecia de la recurrida que el Ad quem toma como válidas las alegaciones del abogado de la parte emplazada respecto a que la madre de la actora habría entrado a vivir en el bien materia de litis en calidad de arrendadora, sin embargo, dicho argumento no ha sido sustentado, ni probado por la parte emplazada que alega dicho hecho, y pese a ello el Colegiado Superior lo ha tomado como cierto para sustentar su decisión y argumentar que subsiste la incertidumbre en cuanto al ejercicio de la posesión en calidad de propietaria, motivo por los cuales, al no haber sido dicho argumento plasmado en la contestación de la demanda a fin que sea absuelto y sometido al contradictorio de la parte contraria, existe vulneración del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil,



al haber fundado su decisión en alegaciones no efectuadas por las partes en la etapa postulatoria, y que además, no aparecen probadas.

11. En este orden de ideas, se evidencia que aun cuando los argumentos expuestos en la sentencia de vista tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, en realidad resulta inapropiado para justificar la decisión adoptada en ella por la Sala Superior, por estar fundadas en una apreciación parcial y subjetiva de la controversia; en consecuencia, siendo ello así, se hace patente que el referido pronunciamiento cuestionado vulnera el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como el derecho a la debida motivación; por consiguiente, a fin de garantizar la conjunta y razonada valoración de todos los medios probatorios aportados por ambas partes a efectos de comprobar determinados hechos para resolver con mayor solvencia el caso y con la mayor objetividad posible, evitando el abuso del derecho y del proceso y desviar el debate procesal, corresponde estimar el recurso de casación, declarando nula la sentencia de vista impugnada, debiendo la Sala Superior emitir un nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta los fundamentos expuestos en la presente resolución.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante Donatila Yannet Ccaico Fernández, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista expedida el treinta de noviembre de dos mil diecisiete. **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos contra el Colegio San Luis Gonzaga de Ica, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Hurtado Reyes.

S.S. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 3815-2017, LIMA NORTE

Lima, veintiuno de junio del dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil ochocientos quince de dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. El demandante Máximo Lliuya Gorpa, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Se encuentra en posesión del inmueble en mención desde el 15 de noviembre de 1989, en un área de 119.88 m², al cual ingresó aportando una cuota para gastos administrativos a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro sector “C” Parcela “C”, distrito de San Martín de Porres;

b) el inmueble aparece inscrito a nombre de la emplazada, como parte de un terreno de mayor extensión, el mismo que fue afectado por el Estado en beneficio del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, y mediante convenio entre la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI se formalizó la propiedad a petición de los pobladores, pero por efectos de un traslado registral los lotes aun aparecen a nombre de la emplazada, lo que le obliga a incoar la presente acción.

2. la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, contesta la demanda alegando que:

a) Es propietaria del inmueble sub litis con título inscrito. El demandante no acredita ejercer la posesión, pues sus medios de prueba como recibos de servicio



están a nombre de persona distinta del recurrente, lo mismo ocurre de la relación de poseedores enviado por la Directiva del Asentamiento Humano del cual es parte donde no coincide su nombre, además de diversas actas de acuerdo del mencionado asentamiento y también un acta de conciliación del 01 de marzo del 2000, se advierte que los pobladores a través de su junta directiva han reconocido como propietaria a la demandada, por lo que no se acredita el animus domini de la demandante.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia asignada con resolución número nueve de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil dieciséis, se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) En el presente caso el demandante cumple con acreditar el plazo de diez años que exige la norma, la misma que se desprende de la copia de su documento nacional de identidad, el recibo de servicio de agua emitido por SEDAPAL obrante a fojas 12, medios probatorios insertos en el proceso, los cuales indican una posesión desde el año 2002;

b) Respecto al elemento pacificidad: El demandante si bien viene ostentando la posesión del predio materia de prescripción, dicha posesión no ha sido pacífica, sino más bien se han generado conflictos, en el que la demandada en su condición de propietaria ha venido ejercitando su derecho de titular del predio de mayor extensión en el que se encuentra comprendido el lote en cuestión, y el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, del cual el demandante es integrante y morador, ha reconocido haber invadido el predio de mayor extensión; con lo que se concluye que aun cuando el hecho de la posesión fue conocida por terceros según actos públicos desarrollados por el actor ante instituciones públicas y privadas (recibos de servicio eléctrico y pago de tributos), no se cumple con el presupuesto de pacificidad que el exige el numeral 950 del Código Civil;

c) De otro lado, la posesión como propietario (animus domini) tampoco está probada, pues como se ha establecido en el considerando que antecede, la parte demandante, en su condición de moradora e integrante del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, ha reconocido que su posesión no se ha desarrollado



a título de propietaria, sino más bien ha reconocido que la demandante ha tenido tal condición, ello se evidencia de la comunicación remitida por la directiva del mencionado Asentamiento Humano (folios 97), en el que sus moradores expresaron su voluntad de comprar los lotes que venían ocupando, no habiendo la demandante acreditado haberse opuesto a dicha misiva y menos aún acredita que no forma parte de dicho asentamiento humano; razón por la cual las declaraciones testimoniales de Norma Salinas Esteban de Arias, Amelia Luque Bizarro y Jhonny Mondragon Cubas no causan convicción en la suscrita, dado que de las generales de ley de las mencionadas testigos y a lo expuesto por éstas, se advierte que también son moradores del aludido asentamiento humano, e incluso tienen interpuestos similares procesos judiciales sobre prescripción adquisitiva ante este Módulo Básico de Justicia, y como tal se encuentran en la misma posición que la actora como es el caso de la testigo Amelia Luque Bizarro, en tanto que los testigos Norma Salinas Esteban y Jhonny Mondragón Cubas sostienen que a pesar de no haber asistido a ninguna reunión convocada por los dirigentes del asentamiento humano, conocen de la situación del asentamiento humano al extremo de saber que éste cuenta con reconocimiento otorgado por la Municipalidad de Lima, la Municipalidad de San Martín de Porres y por el Congreso de la República; por lo que se concluye que en la parte demandante no se ha evidenciado una conducta de quien se considera propietaria del bien, razón por la cual la pretensión principal demandada deviene en infundada.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución sesenta y nueve de fecha veinte de marzo de dos mil diecisiete, fojas quinientos sesenta, confirma la apelada que declara infundada la demanda, al considerar que:

a) Es indudable que de la revisión de la sentencia venida en grado, en esencia se advierte que el demandante no cumple con el presupuesto de la pacificidad, y menos se conduce como propietario del inmueble de litis, pues ante la Junta Directiva de la Asociación han reconocido que esta es dueña del predio en comento.;



b) Es evidente que la posesión del demandante sobre el lote de litis a la luz de los hechos, no cumple con el requisito de pacificidad, sumado a que los reclamos de la Asociación demandada, llevaron a que los directivos del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, suscribieran los documentos de fs. 88 a 110, en lo que aceptaron la adquisición de los lotes de manera individual por cada uno de los poseedores, como se infiere;

c) El cuestionamiento formulado por el apelante, respecto a la legitimidad de los acuerdos arribados entre la Asociación demandada y el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, en el sentido que los directivos de este último no tenían representatividad; además, de establecer un panorama de no pacificidad en la ocupación de la posesión del predio de litis por parte del demandante; tampoco enerva la validez de dichos acuerdos, toda vez que contra tales acuerdos existe un proceso sobre nulidad de acto jurídico contra COFOPRI y la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, con número de expediente 5922-2012, tramitado ante el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, información obtenida del Sistema de Consulta de Expediente Judiciales de las Cortes Superiores al que tenemos acceso;

d) Aunado a esto, y como se infiere de la carta notarial de fojas 160 a 161, la Asociación emplazada extrajudicialmente requirió al demandante la restitución del predio de Litis, con lo que una vez más se demuestra que el demandante nunca ocupó pacíficamente el inmueble de Litis;

e) De lo analizado en el proceso, tampoco se advierte que el demandante haya estado en posesión del bien inmueble de litis como propietarios; por cuanto los directivos del Asentamiento Humanos Los Olivos de Pro, al que pertenece el demandante, han reconocido a la demandada como titular del predio de litis, como se deduce de los documentos de fojas 111 a 120, los cuales fueron ratificados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI;

f) No habiendo cumplido el demandante con demostrar que concurren los requisitos esenciales para la prescripción solicitada sobre el inmueble de litis, referidos a la posesión pacífica y a la posesión como propietario; carece de objeto de ocuparse respecto al cumplimiento de los otros requisitos exigidos por ley, para que opere la usucapión.



IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha cuatro de octubre del dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta y nueve del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción normativa procesal del artículo 950 del Código Civil. Refiere que si se computa desde la fecha de inscripción de la propiedad en los Registros Públicos, esto es el 22 de abril de 1998, el plazo de inscripción ha operado en exceso has la fecha de interposición de la demanda;

b) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado en concordancia con el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 inciso 4 del Código Procesal Civil. El Colegiado Superior no ha motivado ni fundamentado debidamente las razones por los que considera que los acuerdos de compraventa de lotes suscritos entre los representantes de la demandante con los representantes de la demandada surten eficacia y validez para la interrupción del elemento de pacificidad del accionante, “ como se acredita o en que consiste la participación del accionante en la suscripción de los acuerdos para considerar que el accionante ha reconocido la condición de propietaria a la demandada, y porque el reconocimiento de propietaria a la demandada interrumpe el elemento de pacificidad del accionante, no existe una justificación externa suficiente de la decisión del Colegiado;

c) Infracción normativa del artículo 188 del Código Procesal Civil. La Sala Superior no ha fundamentado las razones por las que considera que los medios probatorios ofrecidos por la accionante no acreditan la posesión pacífica y el animus domini del demandante;

d) Apartamiento del precedente judicial del II Pleno Casatorio Civil. Que la propiedad aun obtenida violentamente, pasa a ser pacífica una vez que cesa la violencia que instauro el nuevo estado de cosas, ya que los actos de violencia purgan en un año que es el plazo para que el afectado pueda ejercer las acciones posesorias.



2. En principio, debe señalarse que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. Por ello la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, debe evaluar si el Juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho.

3. En el caso de autos, al haberse declarado procedente las denuncias sustentadas en vicios in procedendo como vicios in iudicando, corresponde efectuar en primer término el análisis de la causal procesal, toda vez que de resultar fundada ésta, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de la causal material.

4. En tal sentido, el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene de una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí, que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

5. De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que: “El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues, que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido que el derecho a la



debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

6. Ahora, si bien es cierto en materia casatoria no corresponde a esta Sala Suprema analizar las conclusiones relativas a la valoración de la prueba; sin embargo, es factible el control casatorio tratándose de la infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria, entre ellas, las que establecen que el juez tiene la obligación procesal de valorar los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada conforme lo prevé el artículo 188 del Código Procesal Civil.

7. Analizando los argumentos procesales del recurrente, descritos en los acápites b) y c), se verifica que los mismos, no cuestionan únicamente la motivación y la valoración de los medios probatorios que debió contener la sentencia recurrida, sino aspectos de fondo de la controversia, como son la posesión pacífica y el animus domini, requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil; por lo cual, dichos argumentos, deben ser contestados de manera conjunta, con los fundamentos de fondo de las causales sustantivas, puntualizados en los acápites a) y d).

8. En ese sentido, es necesario precisar que la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser: “Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”. Por ello, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad; y es en ese sentido que se orienta el artículo 950 del Código Civil, cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

9. En materia de usucapión, de acuerdo al criterio asumido en el Segundo Pleno Casatorio, la posesión no deja de ser continua -es decir no se produce la



interrupción del plazo prescriptorio- cuando la posesión se ejerce con contradictorio, es decir cuando se produce contra el demandado una citación judicial en la que se discuta el derecho posesorio del bien. Ello en razón a que nuestro ordenamiento civil ha desconocido la figura denominada “interrupción civil”. El plazo de prescripción se interrumpe -en nuestro país- cuando el poseedor es privado de la posesión del bien; esta forma de interrupción se conoce como interrupción natural.

10. En cuanto a la posesión pacífica, el referido Pleno señala que ella se da: “cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza”. En esa línea interpretativa la posesión pacífica nada tiene que ver con que no se controvierta la posesión, de allí que Gonzales Barrón haya indicado que: “es muy común pensar que la interposición de una acción reivindicatoria hace cesar el carácter público de la posesión; sin embargo, este criterio debe rechazarse porque la discusión de la propiedad no altera el carácter pacífico de la posesión”. Y ello, porque como ha señalado Claudio Berastain Quevedo: “los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos”. La posesión pública implica “que esta se ejerce de modo visible, y no oculta, de modo que se pueda revelar exteriormente la intención de sujetar la cosa. La publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación posesoria ajena, pues basta la objetiva posibilidad, medida de acuerdo a los cánones sociales, de que cualquier tercero advierta la existencia de esa posesión. Finalmente, la posesión tiene que ser a título de propietario, debe poseerse el bien con animus domini; en otras palabras, haber poseído como propietario, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva. Diez Picaso citado por Gunther Gonzáles Barrón, en relación al animus domini refiere que: “hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o estándar de comportamiento dominial y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño.

11. Analizando la sentencia recurrida, se advierte que los fundamentos de la Sala de mérito para desestimar la pretensión del recurrente, está basado en falta de cumplimiento de tres requisitos que establece el artículo 950 del Código Civil, como son: 1) Requisito de pacificidad: La Asociación emplazada extrajudicialmente requirió al demandante la restitución del predio de litis, con lo



que se demuestra que el demandante nunca ocupó pacíficamente el inmueble de litis. 2) El tiempo de ley: En atención a que la posesión sobre el inmueble de litis ha sido controvertida, hasta el momento que interpusieron la demanda; permite acreditar que la parte actora no ha cumplido con el plazo de los diez años. 3) En calidad de propietario: Los directivos del Asentamiento Humano Los Olivos Pro, al que pertenece el demandante, han reconocido a la demandada como titular del predio de litis, como se deduce de los documentos de fojas 111 a 120, los cuales fueron ratificados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI.

12. Esta Sala Suprema evidencia que aun cuando los argumentos expuestos en la sentencia de vista tienen aspecto de contener una debida motivación, sustentada y razonada en su decisión, en realidad resulta insuficiente para demostrar una correcta administración de justicia, pues de sus fundamentos se ve una apreciación parcial de la controversia, además de una deficiente valoración de los medios probatorios presentados en el proceso por parte del actor, los cuales acreditan el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil; en consecuencia, siendo ello así, se verifica que la recurrida afecta el derecho fundamental al debido proceso consagrado por el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política, en su vertiente de derecho a la motivación, los cuales fueron denunciados en los literales b) y c) de la presente sentencia.

13. Respecto a los argumentos esbozados en los ítems a) y d) debe señalarse que en la sentencia impugnada, no se ha realizado un análisis correcto de los requisitos requeridos al demandante, para acreditar su derecho a prescribir el inmueble materia de litis. Así, el colegiado Superior concluye que el demandante ingreso a la propiedad de la asociación accionada de forma intempestiva e invadiendo el bien inmueble, conforme el acta de constatación de fecha 27 de mayo de 1991 (fojas 66); también es cierto, que tal posesión violenta del actor se convirtió en posesión pacífica al haber cesado la violencia a partir de la suscripción del acta de acuerdo de fecha 16 de junio de 1997, suscrito entre los representantes del Asentamiento Humano “Los Olivos de Pro Sector “C” y la Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro. Además, cabe agregar que, cuando ocurrió la toma del terreno sub litis, el afectado pudo haber ejercido las medidas legales para contrarrestar los actos de violencia, como es a través de las acciones posesorias (interdicto de recobrar), no obstante al haber dejado transcurrir más de un año



(artículo 601 del Código Procesal Civil), y al haberse realizado el acuerdo mencionado, se podría deducir que la posesión ostentada por el demandante es pacífica. Por tal motivo, conforme los argumentos expuestos, se concluye que el impugnante cumple con haber poseído el bien inmueble materia de controversia, de manera pacífica

14. Así también se verifica que el demandante ha presentado un conjunto de medios de prueba, como son: a) Constancia de posesión emitida por el A.H. Los Olivos de Pro Sector “C” S.M.P., donde se señala que este tiene la posesión del lote 14, con un área de 119.88 m² de la Mz L de la Calle Los Cipreses, desde el 15 de noviembre de 1989; b) Constancia de empadronamiento emitida por COFOPRI de fecha 28 de octubre de 1996; c) Diversos recibos de servicios públicos y pagos de impuesto predial y arbitrios. d) A todo esto se suma que el demandante tiene construida su casa donde vive con su familia como se puede ver a 27. En tal sentido, el demandante ha acreditado cumplir con el plazo de 10 años de posesión que señala la Ley, así como el haberse comportado en calidad de propietario, por lo que el análisis de la sala de mérito., no ha cumplido con valorar de manera conjunta los medios probatorios antes mencionados, lo que ha provocado se emita una sentencia, que vulnera el derecho del actor a la propiedad, la misma que está cautelada en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado.

15. En consecuencia, se hace evidente que la resolución de vista objeto de impugnación ha vulnerado el derecho de la demandante a un debido proceso, en su vertiente de derecho a la motivación; así también se ha verificado que los fundamentos expuestos por la Sala Civil, esto es sobre el elemento de pacificidad en la prescripción adquisitiva, difieren de los argumentos que como precedente judicial se ha emitido en el Segundo Pleno Casatorio Civil; por lo que corresponde estimar el recurso de casación, declarar nula la sentencia de vista, y actuando en sede de instancia, revocar la sentencia de apelada que declaró infundada la demanda, y reformándola declararla fundada, ello en base a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

V. DECISIÓN:



Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Máximo Lliuya Gorpa (fojas 613); **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución del 20 de marzo de 2017 (fojas 560), que confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda; actuando en sede de instancia **REVOCARON** la apelada; **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia declararon al recurrente propietario del lote de terreno ubicado en la Mz “L” lote 14 del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C pacerla C, Distrito de San Martín de Porres, inscrita en la Partida Registral N. 1173201 del registro de Propiedad Inmueble de Lima, con un área de 119.88 m². **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley, en los seguidos con la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Huamaní Llamas

S.S. TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 3784-2017, LA LIBERTAD

Lima, dos de octubre de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil setecientos ochenta y cuatro – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. La demandante Marina Lucrecia Javes viuda de Flores, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Se le declare propietaria por prescripción adquisitiva del terreno de 110.11 m² ubicado en calle Los Gremios N. 185-191 de la Urbanización Huerta Grande, distrito y provincia de Trujillo, el mismo que se encuentra inscrito en la partida registral N. 03041149 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo. Para sustentar su demanda, indicó que viene poseyendo de manera pública, pacífica y continua por más de cincuenta años el inmueble antes indicado, que inicialmente ejerció la posesión conjuntamente con su fallecido esposo don Carmelo Flores Niquin desde el año mil novecientos cincuenta y ocho y en el año mil novecientos ochenta y cuatro adquirieron la fábrica que se alza sobre el referido inmueble de su anterior propietario don Walter Demófilo Zavaleta Baltodano, mediante escritura pública de compraventa de casa urbana de fecha veintisiete de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, inscrita en la partida registral N. 03106111;

2. Samuel David Rentería Calderón y Zoila Marina Zababuru de Rentería, contestaron la demanda alegando que:

a) Niega que la demandante esté en posesión del inmueble en litigio por más de treinta años, ya que ninguno de sus propietarios lo ha transferido a su favor y



menos la han reconocido como tal; que si bien la actora menciona que adquirió la propiedad de la fábrica que se alza en el citado inmueble, este acto no reúne las características de un justo título, ya que la declaratoria de fábrica no ha sido extendida por ninguno de sus propietarios, motivo por el cual, su anotación preventiva en los Registros Públicos ha caducado de pleno derecho. Agrega que el título que ostenta la accionante (escritura pública de compraventa de fábrica de casa urbana) no le transfiere la propiedad, ya que el justo título debe ser un acto traslativo de dominio, no estar sujeto a causal de nulidad y tener existencia efectiva; que las partes han acudido en dos oportunidades a un centro de conciliación mucho antes de iniciado el presente proceso y que han interpuesto una demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de la actora, motivo por el cual no se cumple con el requisito de la posesión pacífica;

b) Finalmente, señalaron que la prescripción ha sido interrumpida al demandarse el desalojo por ocupación precaria en el expediente N. 3906-2008, donde la actora ha reconocido que Samuel David Rentería Calderón y Zoila Marina Zababuru de Rentería son los actuales propietarios del bien en litigio, en mérito de la compraventa celebrada el diecisiete de julio de dos mil ocho, inscrita en el asiento C00004 de la partida registral del inmueble en controversia.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha veintiocho de junio de dos mil doce, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) El transcurso temporal de diez años se acredita con los siguientes documentos: testimonio de escritura pública de compraventa de fábrica de casa urbana, de fecha veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro; certificado emitido por el Servicio de Administración Tributaria de Trujillo – SATT, de fecha veinticuatro de abril de dos mil ocho, el cual informa que la demandante declaró el predio en litigio, siendo la declaración jurada más antigua la del año mil novecientos ochenta y cuatro; carta 027-2008-SEDALID, expedida por SEDALID que informa que la actora como usuaria del servicio cuenta con una antigüedad mayor a diez años, declaraciones juradas de auto avaluo de fojas veinte a cuarenta y tres, y otros que se mencionan a folios mil veintisiete; asimismo, el juzgado tomó en consideración que a la fecha de la inspección judicial realizada en autos la demandante continúa



en posesión efectiva del bien, por lo que debe presumirse su continuidad, así como las testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas; con lo que concluye que en el caso concreto el derecho de propiedad operaría desde el año mil novecientos noventa y cuatro;

b) De otro lado, consideró el juez de la causa que para desvirtuar el requisito de la pacificidad los codemandados han presentado copias de los actuados del proceso de desalojo seguido contra la actora en el expediente N. 3906-08, del acta de conciliación extrajudicial de fecha veintisiete de junio de dos mil siete y el certificado de contribuyente N. 097-2009-SAAT de fecha cinco de octubre de dos mil nueve; sin embargo, dichas documentales datan del año dos mil siete, dos mil ocho y dos mil nueve, esto es, cuando la usucapiente Marina Lucrecia Jave viuda de Flores ya había adquirido la propiedad del inmueble en litigio desde el año mil novecientos noventa y cuatro.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Elevados los autos en consulta en virtud de lo dispuesto por el artículo 408, inciso 2, del Código Procesal Civil, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, en sentencia expedida el dos de agosto de dos mil dieciséis, de fojas mil noventa y dos, resolvió desaprobando la sentencia de primera instancia, tras considerar que:

a) No hubo animus domini (en concepto de propietario) de la demandante porque adquirió la fábrica de la casa o construcción de material recuperable, sabiéndose que la propiedad correspondía a terceros de acuerdo a lo consignado en la cláusula tercera del testimonio de escritura pública de compraventa de una fábrica de casa urbana, otorgada el veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro por Walter Demofi lo Zavaleta Baltodano a favor de los esposos Carmelo Flores Niquin y Marina Lucrecia Jave Macen de Flores (fojas dos), en la que se deja constancia que el terreno o bien directo en que está construida corresponde y es de propiedad del Concejo Provincial de Trujillo. Por ende, no pudo tener el animus domini del inmueble ni la intencionalidad de poseer como propietario al adquirirlo de un tercero no propietario del terreno.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:



1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha nueve de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento ocho del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil;

b) infracción del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado.

2. Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

3. En principio, el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. “En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)”⁴. Este derecho, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa.

4. “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o



procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”.

5. En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

6. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado en la STC N. 000728-2008-PHC/TC-Lima, expedida el trece de octubre de dos mil ocho, que: “El derecho a la de da motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.



7. En tal contexto, debe indicarse que si bien no se encuentra dentro de la esfera de facultades de esta Corte de Casación el reexamen de los hechos y de los medios de prueba que sirvieron de sustento a la decisión emitida por las instancias de mérito, no es menos cierto que en algunos casos las consideraciones fácticas de éstas pueden adolecer de una arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba derivando así en una motivación aparente, lo cual faculta a esta Sala Suprema a revisar la actividad procesal en materia de prueba a fin de resguardar que ésta sea valorada debidamente en su pertinencia, idoneidad, utilidad y licitud.

8. Conforme lo ha establecido el Máximo Intérprete de la Constitución, el derecho a probar es uno de los componentes elementales que forman parte del derecho a la tutela procesal efectiva: “Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado”.

El Código Procesal Civil establece en su artículo 188 que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; asimismo, en su artículo 197 prescribe que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. Así tenemos que al valorar la prueba debe existir una motivación suficiente que explique razonablemente la decisión adoptada, lo cual no se satisface si se advierte que se hubiese dejado de valorar alguno de los medios probatorios esenciales ofrecidos y actuados en el proceso, o que éstos hubiesen sido valorados deficientemente tergiversando su real naturaleza.

9. Analizados los argumentos que sustentan la denuncia invocada, se verifica la concurrencia de vicios que afectan el derecho a la debida motivación de las



resoluciones judiciales y el debido proceso, así como al derecho fundamental a la prueba, pues se aprecia que la Sala Superior determinó que la posesión que ejerce la demandante sobre el predio en controversia no es en concepto de dueño o con ánimo de propietaria, esto al haber adquirido la fábrica de la casa o construcción conociendo que la propiedad del terreno correspondía a un tercero ajeno a dicha compraventa, sustentando dicha decisión únicamente en la escritura pública de compraventa de fábrica de casa urbana situada en la calle Gremios N. 185 de la ciudad de Trujillo, distrito y provincia del mismo nombre, departamento de La Libertad, otorgada por el señor Walter Demófilo Zavaleta Baltodano a favor de los esposos Carmelo Flores Niquín y Marina Lucrecia Jave Macen de Flores, de fecha veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro, obrante a fojas dos, precisando que en la cláusula tercera de dicho instrumento las partes consignaron que el terreno era de propiedad del Concejo Provincial de Trujillo; por tal razón, el Colegiado Superior resolvió desaprobado la sentencia de primera instancia elevada en consulta, sin analizar y valorar los medios probatorios en su conjunto y de manera razonada a tenor de lo dispuesto por el precitado artículo 197 del Código Procesal Civil. En efecto, se tiene que el órgano jurisdiccional de segundo grado no ha justificado de forma suficiente por qué las pruebas ofrecidas por la demandante no resultan válidas para demostrar sus argumentos, máxime si se tiene en consideración que en este caso concreto no se ha invocado la prescripción adquisitiva corta con sustento en un justo título y la buena fe conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil, y que según lo indicado por la demandante viene ejerciendo la posesión del predio en litigio desde el año mil novecientos cincuenta y ocho, lo cual indicaría que la referida escritura pública de compraventa de fábrica del veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro no sería el hecho o circunstancia que dio origen a la toma de posesión, así como que los titulares registrales del inmueble en controversia serían otras personas naturales mas no el Consejo Provincial de Trujillo; por tal motivo, no se explica por qué el Colegiado Superior, a fin de determinar si en el caso presente concurre o no el requisito del animus domini, soslaya el análisis y valoración del material probatorio consistente en el certificado emitido por el Servicio de Administración Tributaria de Trujillo que deja constancia que la demandante se encuentra inscrita como contribuyente y viene declarando el predio en controversia, siendo la declaración jurada más antigua del año mil novecientos ochenta y cuatro; así como la declaración jurada de autoavalúo del año mil novecientos noventa de fojas veintiséis; y la constancia de facturación de



suministro eléctrico que data del año mil novecientos noventa y siete de fojas diecinueve, entre otros anexados con la demanda que dieron sustento a la decisión contenida en la sentencia elevada en consulta. Debiendo realizar un análisis y valoración individual y luego conjunta del material probatorio aportado por la actora y decidir con la motivación adecuada si corresponde declarar o no a la demandante propietaria por prescripción, no resultando plausible el argumento relacionado a la titularidad de la fábrica por parte de la demandante para desestimar la pretensión, pues lo que hay que comprobar a partir de la prueba aportada es si la parte actora cumple con cada una de las exigencias del artículo 950 del Código Civil.

10. De otro lado, el recurso de casación ha sido admitido de manera excepcional al verificarse, de la información obtenida del sistema de consultas del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC, que la codemandada Zoila Marina Zabarruru de Rentería falleció el trece de septiembre de dos mil catorce, situación que obliga a realizar el trámite de la sucesión procesal correspondiente a fin que los herederos comparezcan al proceso y puedan ejercitar todos sus derechos procesales, evitando así cualquier situación de indefensión que pudiera derivar en futuras nulidades; por lo que una vez remitidos los autos a la Sala Superior, corresponderá que se dé trámite a la sucesión procesal de la causante antes mencionada previo a la emisión de la sentencia de vista o, en su defecto, se nombre curador procesal conforme a lo regulado por el artículo 108, inciso 1, del Código Procesal Civil.

11. En consecuencia, habiéndose expedido la sentencia de vista infringiendo los dispositivos legales y constitucionales antes señalados, se encuentra incurso en causal de nulidad insubsanable conforme lo dispone el artículo 171 del Código Procesal Civil, por lo que corresponde declarar fundado el recurso de casación y declarar la nulidad de la sentencia de vista impugnada, debiendo el Colegiado Superior emitir nuevo pronunciamiento con arreglo a los hechos y al derecho teniendo en cuenta lo establecido en la presente ejecutoria suprema.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil, declararon:



FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante Marina Lucrecia Javes viuda de Flores, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, que desaprobó la sentencia elevada en consulta que declaró fundada la demanda; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad y los devolvieron. Por licencia y vacaciones de los señores Jueces Supremos Távara Córdova y Calderón Puertas – respectivamente-, conforman esta Sala Suprema los señores Jueces Supremos Ordoñez Alcántara y Céspedes Cabala. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Hurtado Reyes.

S.S. HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, ORDOÑEZ ALCÁNTARA, CÉSPEDES CABALA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 808-2017, CUSCO

Lima, veinticinco de setiembre del dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número ochocientos ocho - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. La demandante María Luisa Loayza Pacheco, interpone demanda de nulidad de trámite de prescripción adquisitiva declaración de propietarios, fundamentándola en:

a) Solicita se ordene la nulidad del procedimiento administrativo seguido por Francisca Cajigas de Loayza ante COFOPRI respecto del lote 13 de la Manzana G del Jirón Jaquihuana del Centro Poblado de Izcucacha del Distrito y Provincia del Anta del Departamento de Cusco;

b) El predio sub litis lo adquirió su padre Manuel Jesús Loaiza Valdeiglesias, mediante Escritura Pública el 22 de setiembre de 1942;

c) El 02 de mayo de 1944 contrajo matrimonio con la madre de la demandante Paulina Pacheco Carpio, tuvieron cinco hijos, tres de ellos murieron a temprana edad;

d) El 01 de setiembre de 1962 se casa con la demandada Francisca Cajigas de Loaiza y el 31 de mayo de 1995, fallece su padre Manuel Jesús Loaiza Valdeiglesias;

e) No obstante que el bien sub litis pertenece a todos los herederos de su fallecido padre, conforme al testamento otorgado el 16 de marzo de 1951, entre ellos la



recurrente; la demandada inicia un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio;

f) En dicho procedimiento la demandada faltó a la verdad, infringió el principio de veracidad, violó el debido procedimiento.

2. La Procuraduría Pública del COFOPRI, contesta la demanda alegando que:

a) De acuerdo a lo señalado con el Decreto Supremo N. 013-99-MTC, el procedimiento que realizó COFOPRI para el saneamiento físico legal del predio que se solicita, fue otorgado conforme a ley; y que bajo los alcances de la nulidad del acto jurídico pretende anular un procedimiento administrativo, lo cual no es permitido de acuerdo al ordenamiento legal.

3. Francisca Cajigas de Loaiza, por escrito de fecha 20 de mayo de 2016, se apersona y formula:

a) nulidad de lo actuado alegando lo siguiente: La demandante pretende la nulidad del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio ejecutada por COFOPRI lo cual no es atendible por cuanto no es la vía para cuestionar dichos actos conforme al artículo 17 de la Ley de COFOPRI solo puede ser cuestionado vía arbitral.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia asignada con resolución diecinueve de fecha seis de setiembre de dos mil dieciséis, se declaró fundada la nulidad, en consecuencia nulo todo lo actuado e improcedente la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) De conformidad con lo establecido en la Cuarta Disposición Transitoria Complementaria y Final del D.S. N. 039-2000-MTC “Cuarta.- En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 17 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N. 009-99-MTC, precisase que una vez expedido el título de propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano será improcedente la



interposición de cualquier acción, pretensión o procedimiento alguno destinado a cuestionar la validez del referido título e inscripción y, por lo tanto, del derecho de propiedad contenido en el mismo.

Los jueces procederán de oficio o a pedido de parte a declarar la improcedencia de la demanda destinada a cuestionar la validez del título de propiedad otorgado por COFOPRI, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal. En tal sentido, el interesado que considere vulnerado su derecho con la expedición del referido título de propiedad por parte de COFOPRI sólo podrá solicitar el pago de una indemnización de daños y perjuicios, la cual será asumida por el titular del derecho inscrito. Precisase que en tanto no se instale el Sistema Arbitral Especial, la referida solicitud deberá ejercitarse en vía de acción ante el poder judicial como demanda de indemnización de daños y perjuicios, la cual deberá dirigirse únicamente contra el titular del derecho inscrito y se tramitará conforme a las reglas establecidas en el Código Procesal Civil. El plazo para el ejercicio de la referida acción se computará a partir de la inscripción del título de propiedad en el Registro Predial Urbano. Iniciado el referido proceso, COFOPRI será notificado respecto de la existencia del mismo, pudiendo apersonarse al mismo en calidad de tercero coadyuvante del demandado, conforme a lo previsto en el Artículo 97 del Código Procesal Civil”;

b) Estando a la norma citada y casación N. 27-2009-Cusco de la Corte Suprema, la pretensión de la ciudadana María Luisa Loayza Pacheco es un imposible jurídico, quedándole sólo postular una pretensión indemnizatoria autónoma (no accesoria como se hizo), en cuanto a la pretensión subordinada, se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 87° del Código Procesal Civil

III. SEGUNDA INSTANCIA

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución veinticinco de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, confirma la apelada que declaró fundada la nulidad, en consecuencia, nulo todo lo actuado e improcedente la demanda, al considerar que:



a) Verificado el escrito de apelación, se aprecia que el apelante no objeta la existencia de un mandato legal que impida la procedencia de su pretensión demandada, sin embargo, la calificada de inconstitucional, y solicita que en ejercicio de control difuso de constitucionalidad sea inaplicada para el presente caso;

b) En principio cabe precisar que lo pretendido por la parte demandante es la nulidad del título otorgado en mérito a procedimiento administrativo ante COFOPRI, del inmueble sub litis; advirtiéndose entonces que se trata de la titulación de un predio urbano;

c) Entonces, la pretensión así postulada, resulta improcedente, conforme lo regula expresamente el Decreto Supremo N. 039-2000-MTC, en cuya cuarta disposición transitoria, complementaria y final establece: “Cuarta.- En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 17 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N. 009-99-MTC, precisase que una vez expedido el título de propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano será improcedente la interposición de cualquier acción, pretensión o procedimiento alguno destinado a cuestionar la validez del referido título e inscripción y, por lo tanto, del derecho de propiedad contenido en el mismo;

d) Los jueces procederán de oficio o a pedido de parte a declarar la improcedencia de la demanda destinada a cuestionar la validez del título de propiedad otorgado por COFOPRI, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal;

e) En consecuencia, al compartir el Tribunal con la parte decisoria de la resolución apelada, debe ser confirmada, siendo pertinente indicar que en casos similares dicha Sala Civil resolvió de idéntico modo que en el presente caso.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha ocho de enero de dos mil diecisiete, del cuaderno de casación, **por las causales de:**



a) **Infracción normativa de la Cuarta Disposición Transitoria Complementaria y Final del Decreto Supremo 039-2000-MTC y contravención a la jurisprudencia vinculante emitida por el Tribunal Constitucional.** Alega que la Sala de mérito sustenta su fallo en una norma que ha sido declarada inconstitucional a través de una acción popular signada con el número 1285-2006, vulnerándose con ello el derecho al debido proceso; que en todo caso el Ad quem ha debido efectuar el control difuso de la Constitución, a fin de garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

2. Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico – ratio decidendi- en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

3. Si bien, se alega infracción de la resolución cuestionada por aplicación indebida de una norma de carácter material, también lo es que de los fundamentos de la denuncia se observa que lo que se está cuestionando es la emisión de una decisión basada en un razonamiento deficiente que afecta la tutela jurisdiccional efectiva, por lo que es desde esta perspectiva que ha de analizarse el desarrollo del debido proceso y determinarse si en efecto corresponde anular la decisión adoptada.

4. Al subsumir la denuncia precedente (contenida en el segundo fundamento jurídico) cabe anotar que la misma guarda relación con la vulneración al principio probatorio, así como la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales. En ese sentido, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.



5. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

6. Siendo así, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuya expresión es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro lado, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

7. El artículo 22° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establece que las Salas Especializadas de la Corte Suprema, ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial “El Peruano”, de las ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales. Los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República pueden excepcionalmente apartarse en sus resoluciones jurisdiccionales, de su propio criterio jurisprudencial motivando debidamente su resolución.

8. La Sala de Derecho constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante ejecutoria recaída en el expediente N. 12852006 Lima, sobre Acción Popular de fecha 11 de mayo de 2007, confirmó la sentencia de primera instancia en el extremo que declaró fundada en parte la demanda que declaró inconstitucional la aplicación de la Cuarta Disposición Final del Decreto Supremo N. 039-2000.MTC del Reglamento de Normas que regulan la Organización y Funciones de los Órganos del COFOPRI, responsables del



conocimiento y solución de medios impugnatorios y del artículo 17 del Decreto Supremo N. 009-99MTC.

9. Conforme a lo regulado por el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio y defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso.

10. De la revisión de autos se advierte transgresión al debido proceso en tanto que la Sala Superior confirmó la decisión del juez de la causa, declaró nulo lo actuado e improcedente la demanda sin observar que con dicha disposición afecta el derecho de la parte actora a solicitar tutela jurisdiccional efectiva. Pues, para negar la pretensión incoada, aplicó en forma más que indebida las Disposiciones reguladas por el la Cuarta Disposición Final del Decreto Supremo N. 039-2000.MTC del Reglamento de Normas que regulan la Organización y Funciones de los Órganos del COFOPRI, responsables del conocimiento y solución de medios impugnatorios y del artículo 17 del Decreto Supremo N. 00999MTC, sin tener en cuenta que tal dispositivo fue declarado inaplicable por inconstitucional por la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante ejecutoria recaída en el expediente N. 12852006 Lima, sobre Acción Popular de fecha once de mayo de dos mil siete, pues teniendo en cuenta, lo indicado y resultando evidente que en el presente caso existe una confrontación de derechos, el órgano superior se encuentra en la capacidad suficiente que bajo un control difuso pueda decidir si el derecho petitionado por la actora le corresponde, más no puede sostener la improcedencia del acceso al proceso bajo la aplicación de un dispositivo cuya eficacia ha sido dejada sin efecto por la Corte Suprema como ya se explicó; más aún, si tampoco se sustentan las razones que pudo tener el Ad quem para apartarse de la sentencia emitida conforme a los alcances previstos por el Artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en este contexto corresponde amparar el recurso de casación, declarar la nulidad de la decisión expedida en segunda instancia y revocando la decisión del juez de la causa se reforme y se declare infundada la nulidad planteada y se disponga la continuación del proceso conforme a su estado.

V. DECISIÓN:



Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por María Luisa Loayza Pacheco; en consecuencia, **NULO** el auto de segunda instancia, expedido por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, el 03 de enero de 2017. Actuando en sede de instancia **REVOCARON** la decisión apelada su fecha 06 de setiembre de 2016, que declaró fundada la nulidad; nulo todo lo actuado hasta el auto admisorio de demanda y declaró improcedente la demanda; reformando la misma, declaró **INFUNDADA** la nulidad formulada por Francisca Cajigas de Loaiza y ordenaron se continúe el proceso conforme al estado del mismo. **DISPUSIERON**: la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad funcional; en los seguidos con Francisca Cajigas de Loaiza y COFOPRI, sobre nulidad de trámite de prescripción adquisitiva, declaración de propietarios y cancelación de asiento registral. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema Huamani Llamas.

S.S. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZARRAGA, CÉSPDES CABALA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 1521-2017, LIMA

Lima, diecinueve de junio de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil quinientos veintiuno – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. La demandante Matilde Balbín Tomas, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Refiere en su demanda que el inmueble se encuentra dentro de un área de mayor magnitud, inscrito en la Partida N. 42191159 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. - Manifiesta que el quince de febrero de mil novecientos sesenta y tres, su fi nado padre conjuntamente con Hermógenes Balbín Tomas y doña Otilia Martínez Romero, adquirieron el lote N° 18 de la Manzana T-1 mediante el contrato de compraventa, sin que a la fecha se haya regularizado su transferencia y que con fecha trece de mayo de mil novecientos setenta y dos suscribieron la cláusula adicional precisando que el área del inmueble es de 2784 m², área que aparece en la partida electrónica pertinente;

b) Indica que su padre falleció el diecinueve de octubre de mil novecientos setenta y ocho, fecha desde la cual se encuentra en calidad de propietaria del inmueble materia del proceso y posteriormente tomó posesión del inmueble, es decir, desde mayo de mil novecientos noventa y ocho, donde ha construido su vivienda en tres niveles como se puede apreciar de la inspección realizada en el lugar. - Además, señala que ocupa el bien conjuntamente con su hijo de nombre Hugo Lambruschini Balbín, por más de doce años; sin embargo, la demandada aparece como propietaria en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima ya que el emplazado en



ningún momento ha regularizado la compra venta realizada a favor de su padre y los otros compradores y tampoco se ha apersonado al inmueble que ocupa, debido a que tiene pleno conocimiento que tiene la calidad de heredera de quien en vida fue su padre Alejandro Balbín Carhuamaca. - Señala que una forma de probar la posesión del inmueble es con las declaraciones juradas de auto avalúo y recibos de pago del impuesto predial y los tributos ante la Municipalidad de Chorrillos, razones por las cuales considera que ha cumplido con los requisitos exigidos por Ley para la adquisición de la propiedad adquisitiva de dominio.

2. Se aprecia que se declaró la rebeldía de la demandada y mediante resolución de folios doscientos ochenta y dos se tuvo por establecida la relación jurídica procesal entre la demandante y la Compañía Inmobiliaria La Campiña Sociedad Anónima como demandada en el proceso.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia contenida en la resolución número cincuenta y siete de fecha nueve de noviembre de dos mil quince se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Si bien, la demandante ha presentado como pruebas declaraciones testimoniales y pruebas como las constancias de posesión, copia del contrato de compra venta (según el cual la Compañía Inmobiliaria La Campiña en representación de la Compañía Inmobiliaria San Sebastián Sociedad Anónima prometió vender a favor de Otilia Martínez Romero, Hermógenes Balbín Tomas y Alejandro Balbín Carhuamaca el inmueble sub litis), la copia de la denuncia fiscal efectuada por la demandante de fecha veinticinco de setiembre de dos mil nueve y la Partida Registral N. 23936585 del Registro de Sucesión Intestada, donde figura como heredera Matilde Balbín Tomas, no se debe perder de vista que la propia demandante ha sostenido ser propietaria del bien sub litis como heredera de su padre, y por ello, no puede pretender se le declare heredera exclusiva del mismo, pues de conformidad a lo dispuesto en el artículo 985° del Código Civil, ninguno de los copropietarios pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.



b) Finalmente, la demandante no logró acreditar ser propietaria exclusiva por más de diez años, en consecuencia no se cumple con el requisito establecido en el artículo 950° del Código Civil, declarando infundada la demanda.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior, revoca la apelada que declara fundada la demanda, al considerar que:

a) De la valoración de todos los medios de prueba incorporados al proceso, se acredita que la demandante en condición de coheredera ha ejercido la posesión sobre una parte del predio que le correspondía a su fallecido progenitor, quien conjuntamente, con Hermógenes Balbín Tomas y Otilia Martínez Romero lo adquirieron de la Compañía Inmobiliaria San Sebastián, a través de un contrato de promesa de venta de fecha quince de febrero de mil novecientos sesenta y tres, el mismo que nunca se perfeccionó;

b) Además, hace referencia que la posesión ejercida por la actora respecto del bien sub litis data de mil novecientos noventa y ocho, que es la fecha en la cual declaró ante la Municipalidad Distrital de Chorrillos la primigenia construcción realizada sobre el primer piso del bien y que dicha posesión ha continuado de manera ininterrumpida hasta el ocho de marzo de dos mil once, fecha de la interposición de la demanda, además su posesión no ha sido controvertida y acreditó de manera suficiente que ha ejercido actos de posesión sobre el inmueble de forma continua, pacífica y pública como propietaria del bien conforme lo establece el artículo 950° del Código Civil, razones por las cuales revocan la sentencia materia de apelación y reformándola declaran fundada la demanda.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veintiséis de setiembre de dos mil diecisiete, del cuaderno de casación, **por las causales de:**



a) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 14) de la Constitución Política del Estado¹, artículos 32, 683, 714, 755 y 442 inciso 56 del Código Procesal Civil. Indica que la Sala Superior al emitir la resolución número treinta y siete, vulneró las normas denunciadas, recortándole el derecho de defensa y del contradictorio, pues no obstante haberse admitido su apersonamiento a través de su apoderado quien señaló su domicilio real y procesal, este no fue debidamente notificado, pues se emplazó al recurrente en el domicilio consignado en la ficha RENIEC y no en el domicilio de su apoderado, por ser este quien lo representaba, por tanto, se dejaron de aplicar los artículos 68°, 71° y 75°, así como el artículo 158 parte in fine del Código Procesal Civil.

b) Infracción normativa de los artículos 660, 969 y 985 del Código Civil. Señala que el propio casante reconoció que el área de terreno que pretende prescribir perteneció a su progenitor, por lo que al ser heredero conjuntamente con la demandante y su hermano Lino Balbín Tomas, el bien tiene la condición de copropiedad conforme disponen los artículos 660 y 969 del Código Civil, constituyendo declaración asimilada. Agrega que el artículo 985 del mismo cuerpo de leyes, establece que no procede ni cabe la prescripción entre condóminos.

2. Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

3. En principio, el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. “En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que



lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...). Este derecho, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”.

4. Es necesario hacer referencia a que “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera.

En las de carácter sustantivo, están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”.

5. En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados -además- a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.



6. Así también, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por el recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de casación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

7. Dicho ello, se procederá al análisis de la infracción contenida en el literal A) anteriormente descrito, el mismo que guarda relación con la emisión de la resolución número treinta y siete, la cual declara infundada la nulidad deducida por el litis consorte necesario pasivo Hermógenes Balbín Tomas. Al respecto, se tiene como antecedente, que el referido señor Hermógenes Balbín Tomas, hermano de la demandante, mediante escrito de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce (fs. doscientos dos), solicita su intervención litisconsorcial, señalando su domicilio procesal la Casilla N. 2272 del Colegio de Abogados de Lima, pedido proveído mediante resolución N. 14 del once de abril de dos mil doce y notificado a la dirección antedicha como se aprecia de la cédula de notificación que obra a fojas doscientos setenta. Posteriormente, mediante escrito de fecha veintiocho de junio de dos mil doce (fojas trescientos ochenta y nueve), don Edwar Segundo Huamán Landa, se apersona al proceso en representación de Hermógenes Balbín Tomas, en mérito al poder otorgado por este, inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes de los Registros Públicos, el A quo emitió la resolución de fecha trece de julio de dos mil doce, declarando inadmisibles su incorporación al proceso y le otorga un plazo de dos días a efectos que cumpla con subsanar las omisiones, bajo apercibimiento de rechazo, resolución que fue notificada en la Avenida Venezuela N° 625, oficina 702 del distrito de Breña, domicilio procesal señalado en el escrito de apersonamiento del apoderado, tal como se desprende de la cédula de



notificación que obra a fojas cuatrocientos cuarenta y cuatro. Con los antecedentes referidos y revisando los fundamentos de la casación se denuncia que la resolución número treinta y siete se habría expedido vulnerando normas de orden constitucional y legal, habida cuenta que las resoluciones veintisiete y veintinueve emitidas por el A quo no se habrían notificado en el domicilio procesal señalado por el apoderado, esto es la Avenida Venezuela N° 625, oficina 702 del distrito de Breña. En relación a ello, y de la revisión minuciosa de los actuados, se aprecia que, si bien, la resolución N. veintisiete¹⁰ fue notificada de manera errónea a la Casilla del Colegio de Abogados de Lima N. 2272, dicho error fue subsanado mediante la expedición de la resolución N. veintiocho, la cual ordena que se notifique a don Hermógenes Balbín Tomas en el domicilio procesal señalado en el escrito de apersonamiento de su apoderado, mandato que fue cumplido, tal como se aprecia de la cédula de notificación que obra a fojas quinientos sesenta y ocho de autos. Siendo así, hasta este punto, no existe mayor afectación al derecho a la defensa, en relación a una presunta notificación errónea de la Resolución N. veintisiete, por cuanto, es evidente que el error incurrido fue subsanado por mandato expreso del A quo en resolución subsiguiente. Asimismo, en cuanto a la errónea notificación que se habría producido en relación a la notificación de la Resolución N. veintinueve¹², cabe señalar que a fojas quinientos setenta, se aprecia la cédula de notificación dirigida a Hermógenes Balbín Tomas, la cual se efectuó en la Avenida las Gaviotas N. 968 del Distrito de Chorrillos – Lima, domicilio real del referido demandado, esto por disposición expresa del A quo, quien refirió en la resolución N. veintisiete que el emplazamiento con la demanda y demás recaudos se debe efectuar en el domicilio real del demandado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 431° del Código Procesal Civil, que señala: “El emplazamiento del demandado se hará por medio de cédula que se le entregará en su domicilio real, si allí se encontrara”; siendo así, se pone en evidencia que la notificación respecto de la resolución N. veintinueve, se efectuó conforme al mandato expreso del Juzgado, decisión que se ajusta a los parámetros contenidos en el mencionado artículo 431° de la norma procesal civil, habida cuenta que la referida notificación efectuada en el domicilio real fue declarado por Hermógenes Balbín Tomas ante el RENIEC, siendo así, dicha notificación surte todos sus efectos jurídicos, máxime que el artículo 155° del Código Procesal Civil, señala que el acto de notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones; siendo así, en el caso en concreto, se ha cumplido dicha finalidad, y en consecuencia el recurrente tuvo la oportunidad



para ejercer plenamente su derecho a la defensa, razón por la cual la resolución número treinta y siete que declara infundada la nulidad deducida por el litis consorte se expidió sin vulneración a las normas de orden constitucional o legal, no advirtiéndose infracción normativa alguna, por cuanto, resulta claro que no cualquier imposibilidad de ejercer los medios de defensa producen un estado de indefensión reprochada por el contenido constitucionalmente protegido por el derecho, y sólo será relevante cuando la indefensión alegada anule cualquier posibilidad de defensa de una de las partes procesales, lo cual no se produjo en el caso en concreto, advirtiéndose con claridad que las notificaciones se cursaron al domicilio real del casacionista, y por ende este tomó conocimiento de su contenido, razones por las cuales no estamos ante el supuesto de afectación en el ejercicio de sus derechos e intereses, siendo así, este extremo del agravio propuesto debe ser declarado infundado.

8. Por otro lado, En relación al análisis de la infracción denunciada en los artículos 66013, 96914 y 98515 del Código Civil; se debe anotar que la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda fue revocada por el A quem, argumentado en el fundamento séptimo, que resulta pertinente la aplicación de la Casación N° 2229-2008 – Lambayeque, en el extremo que define conceptos sobre la usucapión propiamente y la usucapión extraordinaria, la misma que está referida a que esta debe ser continua, pacífica, pública y que el recurrente debe conducir como propietario el inmueble. Asimismo, en el fundamento.

9. el A quem realiza un recuento de los medios probatorios incorporados al proceso, así como el informe pericial, el acta de inspección judicial y las declaraciones testimoniales tomadas en Audiencia, concluyendo que de la valoración de las mismas resulta manifiesto que la demandante ha ejercido posesión sobre parte del predio que le correspondía a su fallecido progenitor, quien conjuntamente con Hermógenes Balbín Tomas y Otilia Martínez Romero adquirieron el bien de la Compañía Inmobiliaria San Sebastián, a través de un contrato de compra venta que nunca se perfeccionó y destaca que la posesión de la demandante data de mil novecientos noventa y ocho, fecha en la que declaró ante la Municipalidad de Chorrillos la construcción del primer piso, y que la referida posesión habría continuado hasta el ocho de marzo de dos mil once, además, argumenta que su posesión no habría sido controvertida, razones por las cuales resuelven revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declaran



fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. Al respecto, se aprecia de la sentencia de vista, que al momento de declarar fundada la demanda, se procede a evaluar los medios probatorios de manera aislada, por cuanto obvia emitir pronunciamiento en relación a la Inscripción de la Sucesión Intestada del causante Alejandro Balbín Carhuamaca, contenida en la Partida N. 23936585 de los Registros Públicos, quien es padre de la demandante, y el mismo que adquirió el inmueble sub litis con fecha quince de febrero de mil novecientos sesenta y tres. Siendo así, y de la revisión de dicha sucesión, se aprecia que fueron declarados como herederos Matilde Balbín Tomas, Hermógenes Balbín y Lino Balbín Tomas, advirtiéndose en el presente caso que el A quem no emitió pronunciamiento en relación a dicho medio de prueba, resaltando que el bien sub litis forma parte de la masa hereditaria del fallecido don Alejandro Balbín Carhuamaca, soslayado en el análisis el contenido y alcances que pudiera acarrear el contenido del artículo 985° del Código Civil, relativo a que la acción de partición es imprescriptible y que ninguno de los copropietarios pueden adquirir por prescripción los bienes comunes y el artículo 660° que hace alusión a que desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores, habiendo limitado el análisis a la valoración de los elementos constitutivos que dan derecho a la usucapión, sin que se aprecie mínimo pronunciamiento en relación a la condición de coheredera que tiene la demandante, conjuntamente con sus hermanos Hermógenes y Lino, más aun, que la sentencia de primera instancia fue declarada infundada -precisamente- bajo el argumento que el referido artículo 985° del Código Civil importa que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes, siendo así, deviene en imperativo que la Sala Superior emita pronunciamiento en relación a dicho extremo. En mérito a lo expresado, el recurso de casación debe ser amparado y procederse a declarar la nulidad de la decisión recurrida a efectos que el Ad quem cumpla con emitir pronunciamiento, bajo los parámetros expuesto en la presente sentencia.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:



FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Hermógenes Balbín Tomas, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete, expedida por la Quinta sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, y **ORDENARON** que la mencionada Sala Superior emita nuevo fallo conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia. **DISPUSIERON** la publicación de la presente sentencia en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad y los devolvieron. En los seguidos por Matilde Balbín Tomas, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviniendo como ponente, el señor Juez Supremo Hurtado Reyes.

S.S. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 235-2015, LIMA

Lima, cinco de octubre de dos mil diecisiete.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número doscientos treinta y seis - dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. HECHOS:

1. El demandante Carlos Andrés Prada Gómez interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio fundamentándola:

a) Que, viene poseyendo el inmueble sin justo título y como propietario de manera continua, pacífica y pública desde el treinta de marzo de mil novecientos noventa y uno, conforme consta del contrato de compraventa suscrito con el anterior propietario, Andrés Edgard Prada Merino y esposa.

b) El anterior propietario venía ocupando el inmueble desde el cinco de enero de mil novecientos setenta y tres, conforme consta del contrato de compraventa y traspaso suscrito con el anterior propietario Rolando Egocheaga Alvarado, por lo que sumados los plazos posesorios sólo de su transferente hacen un total de más de treinta y un años, excediendo en demasía el plazo necesario que se requiere para la prescripción adquisitiva de dominio.

c) Solicitó ante el Notario Público Dr. Marcos Vainstein Blanck, en vía de procedimiento de prescripción adquisitiva la usucapión del inmueble materia de la presente demanda.

d) Con fecha veintiuno de marzo del año dos mil cinco, el señor Carlos Sánchez Manrique se apersona a la Notaría, se opone al procedimiento notarial de dicha prescripción, razón por la cual el Notario Público informa de esta oposición al



Colegio de Notarios de Lima, por lo que se ve obligado a iniciar este proceso judicial.

e) Que el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio tiene un área de cuatro mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados con ochenta y cuatro centímetros cuadrados, con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el norte con cuarenta y nueve metros lineales, ochenta y dos centímetros lineales; por el sur con cuarenta y nueve metros lineales setenta y un centímetros lineales; por el este noventa metros lineales con ochenta y seis centímetros lineales y por el oeste con ochenta y siete metros lineales y nueve decímetros lineales, perímetro doscientos setenta y siete metros lineales con cuarenta y ocho centímetros lineales.

2. Los demandantes Sucesión de Carlos Sánchez Manrique contestan la demanda alegando los siguientes fundamentos:

a) Que su sociedad conyugal es la legítima propietaria del lote que formó parte del terreno rústico denominado Villa Baja, de un área de 129,150 metros cuadrados, inscrito a fojas cuatrocientos ochenta y siete, página trescientos ochenta y cinco del tomo ciento treinta y tres, predio que formó parte de la Lotización Rústica Villa Baja, ubicada en el Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima.

b) Que un área de dicho terreno de diecisiete mil noventa metros cuadrados ha sido cercada con material precario por parte del demandado, impidiéndole el ejercicio de su posesión, siendo dicha posesión indebida debido a que la sustentan sin ser propietarios, sin mediar relación contractual alguna con su parte.

c) El área materia de litis forma parte de un gran proyecto de habilitación urbana industrial residencial, el mismo que se encuentra en plena ejecución, el nombre de la urbanización es “Urbanización Las Flores de Villa”, lo cual está impidiendo la formalización de dicha urbanización.

II. PRIMERA INSTANCIA

Por resolución número cincuenta y cuatro, su fecha once de abril de dos mil catorce, el Juez del Trigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, dicta la sentencia de primera instancia, obrante a



fojas novecientos ochenta y tres, declarando fundada la demanda, en consecuencia, declara al demandante, propietario del inmueble materia de la demanda.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución número cincuenta y nueve, de fecha trece de noviembre de dos mil catorce revoca la apelada que declara fundada la demanda reformándola la declaró Improcedente, al considerar que:

a) Que, habiéndose determinado que el demandante no ha demostrado haber tenido la posesión por el plazo de diez años, es decir, a partir del catorce de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro o del treinta de marzo de mil novecientos noventa y uno, con el animus domini; tanto más si las declaraciones de los testigos Pablo Huapaya Mendoza y Jorge Orlando Quispe Escobar, tienen intereses contrapuestos con el propietario registral Carlos Sánchez Manrique, que al fallecer es representado por la sucesión, ya que el primero de los nombrados ha sido parte demandada en un proceso de reivindicación y el segundo ha sido testigo en diversos procesos judiciales de prescripción adquisitiva en contra del fallecido Carlos Sánchez Manrique, tal como se puede verificar en la continuación de la Audiencia de Pruebas de fecha seis de enero de dos mil seis, obrante de fojas cuatrocientos cincuenta y cinco a cuatrocientos sesenta y dos.

b) Corroborando la falta de probanza de la posesión en su calidad de propietario desde la fecha antes indicada, en tal virtud, la pretensión debe ser declarada improcedente a efecto de que el accionante cumpla con establecer y acreditar su posesión como propietario, con las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Sustantivo, careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre los demás requisitos esbozados en la norma sustantiva. Respecto a la posesión de bien materia de la usucapión.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA



1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y tres del cuadernillo de casación, **por las causales de:**

a) **Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**, señala que no se ha cumplido con expedir una sentencia que contenga una valoración razonada, habiéndose ignorado los indicios reflejados en los medios probatorios referidos a las declaraciones y pagos del impuesto predial, así como en los pagos del servicio de luz, y finalmente, al que se desprende del hecho que el anterior poseedor y propietario - cuestión no discutida- sea su padre, Andrés Edgard Prada Merino. Agrega que para rechazar la existencia del animus domini, la sentencia de vista únicamente alega que el contrato de compraventa del treinta de marzo de mil novecientos noventa y uno, por el cual adquirió de su padre la posesión y propiedad del bien, no tiene fecha cierta. Ello, implica una valoración aislada de un solo medio probatorio, dejando de lado los demás medios de prueba que podrían contradecir tal conclusión, máxime si la legalización de dicho documento data de mil novecientos noventa y ocho. Añade que tampoco ha existido una contrastación de la inspección ocular realizada en el proceso de título supletorio.

2. Que en el caso de autos el recurrente cuestiona la validez de la sentencia contenida en la resolución número cincuenta y nueve, su fecha trece de noviembre de dos mil catorce, que revocó la sentencia de fecha once de abril del dos mil catorce, que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, en consecuencia, declaró al demandante propietario del predio materia de la demanda y reformándola declaró improcedente la demanda.

3. Que, como infracción normativa denuncia que la sentencia recurrida vulnera el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, norma que establece que constituye principio y derecho de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y en concreto del ámbito de la valoración de la prueba prevista en el artículo 197 del Código Procesal Civil, afectando también el derecho a la motivación de las resoluciones, previsto en el artículo 139 inciso 5 de la Carta Magna, infracciones que por resolución de fecha ocho de marzo del presente año han sido declaradas procedentes, correspondiendo analizarlas en fondo.



4. Asimismo el artículo 139 inciso 5 de nuestra Constitución Política del Estado, señala que el deber de motivar los autos y sentencias judiciales, constituye principio y garantía para impartir una correcta y justa administración de justicia, que los jueces que ejerzan jurisdicción motiven adecuadamente sus sentencias, conforme ha fijado nuestro Tribunal Constitucional uno de los principios básicos para convivir en un Estado Constitucional de Derecho lo constituye el de la proscripción de la arbitrariedad, que exige que el poder se ejerza razonablemente, debido a ello las resoluciones que contienen decisiones judiciales, en este caso una sentencia, deben encontrarse debidamente sustentadas en razones que fluyen de los hechos aportados por las partes y de la pruebas ofrecidas, admitidas, actuadas y valoradas, que generen convicción en el Juez, argumentos destinados a sustentar lo justa que debe ser su decisión.

5. También ha señalado el Tribunal Constitucional, que las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”. Pero ello no implica la exigencia al Juez de expedir una sentencia extensa, profusa, sino debidamente sustentada en los hechos y pruebas más trascendentes que le permitan justificar su decisión.

6. El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Norma Fundamental, implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el ejercicio del poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.



7. Desde esa concepción, la motivación consiste en una serie de argumentos jurídica, fáctica y racionalmente válidos, que exigiría que la decisión asumida por el juez se infiera de las premisas expuestas (justificación interna), y que las premisas fácticas sean verdaderas y las premisas normativas correctas (justificación externa).

Dicho de otro modo, la decisión debe ser lógica, es decir, deducirse de las premisas contenidas en la argumentación, guardar correspondencia con los medios probatorios actuados en el proceso y la norma o normas aplicadas conformes con la Norma Fundamental y demás disposiciones normativas vigentes.

8. Que, el Tribunal Constitucional en la sentencia expedida el cuatro de junio de dos mil doce, en el proceso 01557-2012-PHC/TC, en su considerando dos ha establecido “Tal como lo señaló este Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el expediente N° 010-2002-AI/TC el Derecho a la Prueba forma parte de manera implícita del Derecho a la Tutela Procesal Efectiva: en la medida en que los justiciables están facultados para presentar todos los medios probatorios pertinentes, a fin de que puedan crear en el órgano jurisdiccional la convicción necesaria de que sus argumentos planteados son los correctos. En tal sentido este Tribunal ha delimitado el contenido del derecho a la prueba: “(...) se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios, y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tengan en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado (STC Exp. N° 6712-2005-HC/TC, Fundamento 15) “.

9. Volviendo al caso concreto, el recurrente afirma que el fallo cuestionado alega como razón para rechazar la suma de plazos posesorios el hecho que el Ministerio de Agricultura haya remitido en mil novecientos noventa y ocho una notificación dirigida al anterior propietario ya mencionado, esto es, pretende refutar un hecho fáctico como es la posesión con un hecho jurídico formal, razonamiento que vulnera las reglas de la lógica y de la propia naturaleza de la posesión.



Seguidamente añade que tal circunstancia evidencia una falta de transmisión válida de la posesión, lo cual es una incongruencia lógica adicional pues en base al citado acto formal deriva una consecuencia en el ámbito meramente fáctico de la posesión, agregando que con relación al requisito de la apreciación conjunta se observa del considerando tres punto nueve que para rechazar la exigencia del animus domini, la sentencia de vista únicamente alega que el contrato de compraventa de fecha treinta de marzo de mil novecientos noventa y uno, por el cual el demandante adquirió de su padre la posesión y propiedad del bien, no tiene fecha cierta, lo cual implica una valoración aislada de un solo medio probatorio, dejando de lado los demás medios de prueba.

10. Que revisada la sentencia de vista, se verifica que la Sala Superior para justificar la decisión de la resolución recurrida, esencialmente en el considerando tres punto ocho, realiza una valoración aislada de los medios probatorios ofrecidos por las partes, específicamente por la parte demandante, incumpliendo la exigencia establecida por el artículo 197 de nuestro Código Procesal Civil que al haber optado en materia de valoración de pruebas por el sistema razonado que exige que las pruebas sean valoradas en forma conjunta ha afectado la exigencia del respeto al debido proceso y al derecho a una tutela jurisdiccional efectiva.

11. Situación similar se produce en el considerando tres punto nueve, en el que para desvirtuar el animus domini invocado por la parte demandante y arribar a la conclusión que carece de fecha cierta y por tanto no acredita la posesión desde su celebración, lo valora en forma aislada, sin hacer referencia a otros medios probatorios presentados por esta misma parte.

12. Todas las razones expuestas justifican la infracción normativa denunciada por vulneración al debido proceso y al deber de motivación de las resoluciones judiciales, correspondiendo declarar fundado el recurso propuesto y reenviar el proceso hasta la Sala Superior, ordenándose que expida nueva resolución.

V. DECISIÓN:

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon:



FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Carlos Andrés Prada Gómez, obrante a fojas mil cuarenta, en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha trece de noviembre del dos mil catorce, obrante a fojas mil veintisiete; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo, previa subsanación de las infracciones descritas en la parte considerativa de la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Andrés Prada Gómez contra la sucesión de Carlos Sánchez Manrique y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Por vacaciones del señor Juez Supremo Calderón Puertas integra este Supremo Tribunal la señora Jueza Suprema Céspedes Cabala. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Távara Córdova.

SS. TÁVARA CÓRDOVA, HUAMANÍ LLAMAS, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, SÁNCHEZ MELGAREJO, CÉSPEDES CABALA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 4927-2015, LA LIBERTAD

Lima, siete de agosto de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil novecientos veintisiete del año dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. HECHOS:

1. Los demandantes Freddy Edward Ganoza Orezzaoli, interpone demanda de prescripción adquisitiva, fundamentándola en:

a) El recurrente alega que se encuentra en posesión del bien desde el nueve de julio de mil novecientos noventa y siete en forma pacífica continua, pública e ininterrumpida como propietario a mérito de dos contratos de compra venta que fue adquirido en fracciones y en tiempos distintos de manera onerosa; puesto que, con fecha nueve de julio de mil novecientos noventa y siete mediante contrato de compraventa del propietario registral José Antonio Manucci Vega, el recurrente adquirió un lote de terreno signado con el número 01 Predio Santa Rosa, ubicado en la Sección B, Lote II, Sector El Alambre, con área de 220 m², e inscrito en la ficha N° 17859 de Registros Públicos; y con fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y siete, mediante contrato de compraventa del vendedor propietario registral José Antonio Manucci Vega, compró el segundo lote de terreno signado con el número 02, Lote 02, ubicado en la Sección B, Sector El Alambre, con área de 220 m², e inscrito en la ficha N° 17859 de Registros Públicos.

b) En mérito de los referidos contratos solicita se le declare propietario del área total 2,232.01 mt² al haber transcurrido más de diez años y asimismo refiere que existe una edificación de material noble, con servicios de agua, luz y desagüe, además adjunta la memoria descriptiva y plano de ubicación y perimétrico en el cual se aprecia que el bien materia de prescripción se ubica en el Sector el Alambre,



Zona IV, Sección B, Lote II, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de la Libertad, y tiene como área 2,232.01 m², el cual se encuentra en posesión de su persona e hijos.

2. Los emplazados contestan la demanda fundamentándola:

a) haber adquirido la propiedad del predio materia de litis por adjudicación en pago, debido a que el predio se encontraba afectado con embargo, a mérito del Expediente N.º 494-2008, seguido por el demandado Paul Estefan Sato Nestares contra José Antonio Manucci Vega, propietario originario registral, sobre Pago de Beneficios Sociales, ordenando las resoluciones sentenciales de primera y segunda instancia que el demandado pague la suma de cuarenta y siete mil trescientos quince con dieciséis dólares americanos.

b) además, alega que no es cierto que el demandante haya poseído el predio materia de litis de forma continua, pacífica e ininterrumpidamente, toda vez que le han interpuesto varios procesos sobre su ilegal posesión, como el tramitado en el Expediente N.º 4090-2001, sobre Reivindicación que instauró don Paúl Estefan Sato Nestares contra el hoy demandante, Freddy Edward Ganoza Orezzaoli, demanda que fue declarada improcedente.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia se declaró fundada la demanda fundamentando su decisión e los siguientes considerandos:

a) Que sobre la propiedad materia de prescripción adquisitiva respecto al bien inmueble ubicado en Sector El Alambre Zona IV, Sector B, Lote II, Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, inscrito en la Partida N.º 04017897 - Tomo 524, Folios 292 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Libertad, cuya área total es de 2,232.01 m²; y ordena que se cancele la inscripción a nombre de los anteriores propietarios del inmueble antes referido inscrito en la Partida N.º 04017897 - Tomo 524, Folios 292 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º V Sede Trujillo; y se proceda con la inscripción de la propiedad a favor del demandante en el Registro de Propiedad Inmueble de la referida Zona Registral.



b) Basa su decisión en que se ha determinado el cumplimiento de los presupuestos que establece la ley, esto es, ha ejercido la posesión de bien, de manera continua, pacífica y pública como dueño por más de cinco años, calculado a partir del nueve de julio de mil novecientos noventa y siete, por lo que corresponde estimar la demanda declarando el derecho adquirido del actor.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Los demandados interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida y el *Ad quem* resuelve revocar la sentencia apelada y reformándola, declararon infundada la demanda, al considerar que:

a) fundamenta el argumentando de tal decisión en el último párrafo del cuarto considerando de la apelada, “Como se observa, con los medios probatorios ofrecidos por el demandante se colige que éste viene poseyendo el inmueble ubicado en el sector San Judas Tadeo, y no en el que señala en su demanda, toda vez que no existe medio probatorio ofrecido, admitido y actuado en autos que acredite la vinculación entre el Alambre y San Judas Tadeo.

b) Además, tampoco acredita poseer 2,232.01 m² de los 2,998.27 m² que sería el área total del predio materia de litis, como consecuencia de los contratos obrantes de la página 20 a 21 y 23, respectivamente, toda vez que con estos actos jurídicos se le ha vendido dos lotes con área de 220 m² cada uno, lo que hace un total únicamente de 440 m².

c) Corresponde precisar que en la Inspección Judicial no se acredita el metraje del bien sobre el que vendría poseyendo el demandante, ya que la verificación se ha hecho a simple vista, conforme se constata del contenido del Acta obrante de la página 262 a 269”. Además, en el quinto considerando de la apelada señala: “(...) el demandante alega en su demanda que pretende “ser declarado propietario, al haber transcurrido más de diez años que la ley prevé [...]”, es decir, invoca la posesión larga, por lo que considera que no tiene justo título; entonces, es en ese sentido que debe ser analizado el caso concreto.



d) Ahora bien, la Jueza de la causa concluye en el considerando sexto de la recurrida que el demandante ha realizado actos posesorios sobre el bien materia de litigio por más de cinco años, desde el 09 de julio del año 1997 al 09 de julio del año 2001 (cuatro años) y del 09 de julio del año 2006 al 15 de julio del año 2008 (dos años), lo que no ha sido cuestionado y/o desvirtuado por el demandante; “pero, es el caso que el propio actor invoca la prescripción larga”, esto es: posesión continua, pacífica, pública y con *ánimus domini* por diez años; entonces, se verifica que hasta la fecha de interposición de la demanda (11 de julio del año 2008) no han transcurrido los diez años de posesión que se requiere; si esto es así, la demanda deviene en infundada, no siendo necesario analizar si se cumple los demás presupuestos para que se configure la institución jurídica invocada, en la medida que todos ellos deben concurrir conjuntamente.”

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

2. En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por el recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de casación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples



irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú. Además, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal y sustantivo, debiendo absolverse, en principio, las denuncias de carácter procesal respecto a la debida motivación y el debido proceso, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal deberá verificarse el reenvío, imposibilitando el pronunciamiento respecto a las demás causales (artículos 330, 331 y 333 del Código Procesal Civil).

3. Siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción. Al respecto, se debe señalar que, el debido proceso establecido en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, en concordancia con el artículo 139° numeral 5) de la Constitución Política del Perú, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, la exigencia de motivación suficiente constituye una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales citados líneas arriba.

4. Además, estando a que la presente acción versa sobre prescripción adquisitiva de un inmueble, por lo cual, es de aplicación lo previsto en el artículo 950 del Código Procesal Civil que establece: “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.”, entonces la prescripción adquisitiva de dominio también llamada usucapión es el modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño, y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, que se trate de una posesión continua, pacífica y pública.

5. Consecuentemente, la prescripción adquisitiva de dominio para bienes inmuebles y muebles se divide en ordinaria (corta) y extraordinaria (larga) y según el plazo previsto en los artículos 950 y 951 del Código Civil. Respecto a la prescripción adquisitiva ordinaria, sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y cómo propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. En cuanto a la prescripción adquisitiva extraordinaria, este tipo de prescripción se da por la posesión ininterrumpida de algo, esto produce la adquisición del dominio. A diferencia de la ordinaria no se exige ni buena fe, ni justo título para llegar a la posesión. A cambio se exige un mayor plazo de tiempo de posesión ininterrumpida.

6. En la resolución emitida por la Sala Civil se puede advertir que el *Ad quem*, para sustentar la decisión de revocar la estimatoria de la demanda de autos, ha expresado, en esencia que la posesión del demandante sobre el bien materia de litis no se encuentra debidamente identificado, pues difiere entre el indicado en el petitorio del demanda con los recibos Sedalib, con la partida electrónica del bien, con el plano de localización del inmueble y respecto al área que refiere haber comprado (440 m²) con el área que pretende prescribir (2,232.01 m²).

7. Es así que, del escrito de demanda, de los medios de pruebas aportados por las partes y de lo actuado en autos, se aprecia lo siguiente:

a) en el petitorio solicita la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en Mz. B 0002 C.V San Judas Tadeo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, con área total 2,232.01 m², a mérito de haber comprado de su propietario original pretendiendo ser declarado propietario al haber transcurrido más de diez años tal como la ley prevé, sin embargo, lo pretendido por el actor resulta incongruente, puesto que primero pretende una prescripción ordinaria a mérito de los contratos de compra venta por un área de 440 m² y a la vez aduce



que posee el bien materia de litis por el área de 2,232.01 m², pretendiendo ser declarado propietario al haber transcurrido más de diez años, lo cual es una prescripción larga o extraordinaria; y segundo: el inmueble del que solicita la prescripción se encuentra ubicado en Mz. B 0002 C.V San Judas Tadeo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, empero, tanto de la memoria descriptiva, planos de ubicación y localización, así como de la partida del bien materia de litis se indica como ubicación el Sector el Alambre, Zona IV, Sección B, Lote II, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, dirección que difiriere del petitorio

b) Asimismo, dadas las referidas inconsistencias, y a fin de emitir una decisión de acuerdo a ley, el *A quo*, no solo debió realizar una inspección en el predio, sino que además debió de contar con el apoyo técnico de peritos ingenieros a fin de corroborar el área exacta que posee el demandante y la ubicación cierta del bien inmueble a usucapir

c) Dada la incongruencia entre el petitorio de la demanda y los fundamentos de hecho, respecto a que si se solicita una prescripción ordinaria o extraordinaria (corta o larga), el *A quo* debió de proponer como un punto controvertido ello, a mérito de ello resolver el caso con mayor solvencia.

8. En este orden de ideas, se evidencia que aun cuando los argumentos expuestos en la sentencia de vista tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, sin embargo, conforme a lo antes expuesto, no se puede emitir un pronunciamiento válido en autos, sin antes haber actuado en el proceso todas las pruebas pertinentes, todo ello a fin de emitir un pronunciamiento no solo válido, sino que con la actuación de todos los medios de prueba idóneos; en consecuencia, siendo ello así, se hace patente que los referidos pronunciamientos afectan el derecho fundamental al debido proceso consagrado por el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política, en su vertiente del derecho a la motivación y el debido proceso; correspondiendo por tanto estimar el recurso de casación, declarar nula la sentencia de vista e insubsistente la sentencia apelada de fecha dieciséis de mayo de dos mil catorce a fin de que el Juez emita nuevo pronunciamiento con mayor solvencia del caso, con previo cumplimiento de lo expresado en la presente resolución y con la mayor objetividad posible, evitando el abuso del derecho y del proceso y desviar el debate procesal.



V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 396° del Código Procesal Civil declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Freddy Edward Ganoza Orezza; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha dieciséis de mayo de dos mil catorce. **ORDENARON** que el juez de la causa emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos contra Paul Estefan Sato Nestares y otra, sobre prescripción adquisitiva; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Hurtado Reyes.

S.S. TAVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 1934-2016, LIMA

Lima, seis de abril de dos mil diecisiete.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número un mil novecientos treinta y cuatro del año dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. HECHOS

1. Mediante escrito de fecha diez de julio de dos mil doce, Federico López Portal, interpone demanda de reivindicación, fundamentándola:

a) La demandada Claudina Valverde Estrada y los que se encuentren en posesión del bien, le restituyan su inmueble sito en Jr. Los Chancas N° 237 Parcela “A” Mz “H1” lote 19 de la primera zona de la Urb. Tahuantinsuyo, Distrito de Independencia, Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N° PO 1190852.

b) Señala que adquirió el inmueble materia de litis el tres de junio de mil novecientos sesenta y siete, siendo pagado en cuotas mensuales a la Empresa de Administración de Inmuebles Emadi, hasta su cancelación total; es por ello, que se suscribió la minuta del contrato de compraventa y cancelación del precio el veintidós de octubre de mil novecientos setenta. Al haberse pagado el monto total, se extendió el testimonio de compraventa, el cual está inserto en autos.

c) La demandada vivía por caridad desde el año mil novecientos sesenta y cinco en la casa de su padre Primitivo López Mansilla en el inmueble sito en Urb. Perú lote 05, zona 1 Barrio La Esperanza- San Martín de Porres, cumpliendo labores domésticas a favor de su padre. Pero resulta, que cuando su padre se separa de su esposa Isaura García Pachas, en el año mil novecientos setenta, empezó a tener una relación sentimental con la demandada, con quien llegó a tener cuatro hijos. Como



su señor padre era jubilado y no le alcanzaba el dinero, le pidió lo acogiera con su pareja y sus cuatro hijos en el inmueble materia de reivindicación, a lo cual accedió con la condición que alquilara su casa de San Martín de Porres y se pueda ayudar, por lo que ingresó en su domicilio en el año mil novecientos setenta y cinco hasta el año mil novecientos noventa.

d) En el año mil novecientos noventa decidió viajar a los EE.UU., pero antes de viajar decidió reducir aún más el ambiente que ocupaba, a fin de que su padre pueda alquilar unos cuartos y poder ayudarse; cada cierto tiempo, regresaba al país y se quedaba en su casa haciendo mejoras, siendo así, en algunas oportunidades personalmente compró material para construir, también compró material para los acabados y contrató albañiles para realicen dichos trabajos, y le daba dinero a su padre para que comprara materiales.

e) En el año dos mil cuatro, su padre fallece y retornó para su sepelio; y, luego de los funerales, la demandada le solicitó le ayude a sus hermanos y los lleve a los EE. UU. Tal es así, que gestionó la visa y los llevó a los tres últimos hijos para que trabajen con él, solventando los gastos y los alojó en su vivienda en New York. Posteriormente le solicitó a la demandada la entrega del bien, y esta le respondió que, al terminar el alquiler de la casa de San Martín de Porres, le entregaría dicho inmueble, dicha promesa no se concretó hasta el año dos mil siete.

f) En el año dos mil ocho, sus hermanos se salieron de su casa y se fueron a vivir a otro estado, y ante esta conducta es que decide regresar al Perú a ver su casa, lo cual ni siquiera pudo ingresar pues había cambiado la chapa. Ese mismo año, la invitó a conciliar emitiéndose la respectiva acta por falta de acuerdo de las partes. La demandada desde el uno de abril de dos mil diez, radica en EE.UU. tal y conforme se puede apreciar en el certificado de movimiento migratorio. El inmueble de su propiedad, está actualmente en poder de inquilinos, que le pagan merced conductiva a la demandada.

2. Mediante escrito de fecha trece de setiembre de dos mil doce, la demandada Claudina Valverde Estrada, absuelve el traslado de la demanda, bajo los siguientes fundamentos:



a) Señala que fue su esposo Primitivo López Mansilla quien canceló las cuarenta y un cuotas mensuales a la Empresa de Administración de Inmuebles EMADI con el fruto de su trabajo, pues era empleado del seguro social, de la cual antes de fallecer era pensionista; el demandante, en ese tiempo tenía veintidós años y como chofer no podía haber pagado la inicial ni las cuotas del predio. El inmueble materia de litis lo compró su esposo y lo puso a nombre del demandante y su esposa Elena Basilio Curi, bajo el compromiso de efectuar el cambio posteriormente a nombre de su finado esposo. El accionante, jamás vivió en el predio, pues este vivía en cerro de Pasco en la casa de su suegra. Señala que no ingresó al inmueble que se reclama por caridad como alega el demandante, sino en su condición de esposa del que en vida fue Primitivo López Mansilla, con quien tuvo cuatro hijos. En el año dos mil cuatro fallece su esposo Primitivo López Mancilla, por lo que nunca se ha transferido el inmueble como se había acordado, por renuencia del demandante.

3. Puntos Controvertidos: Por Resolución N° 08 de fecha tres de julio de dos mil catorce, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

1. Establecer el derecho del demandante de reivindicar el bien materia de litis.
2. Establecer si la demandada tiene o no título alguno que justifique el derecho a poseer el bien sub litis, oponible al título del demandante. Resolución N° 10, mediante Resolución N° 10 del dos de octubre de dos mil catorce, se resuelve acumular de oficio los procesos signados con los N° 01843-2010, sobre prescripción adquisitiva y N° 01727-2012, sobre reivindicación, que se tramitan en esa judicatura, en un solo proceso, tramitándose bajo el expediente N° 01727-2012.

4. Demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

Pretensión: Mediante escrito de fecha seis de setiembre de dos mil diez, , Claudina Valverde Estrada, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, solicitando se le declare propietaria del bien inmueble ubicado en Jr. Los Chancas N° 237 Parcela “A” Mz “H1” lote 19 de la primera zona de la Urb. Tahuantinsuyo, Distrito de Independencia, Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N° PO 1190852; demanda dirigida contra Federico López Portal y Elena Basilio Curi, fundamentándola en:



a) Señala que el predio fue adquirido primigeniamente por Federico López Portal y su esposa Elena Basilio Curi, mediante acto jurídico de transferencia de dominio de su anterior propietario Empresa de Administración de Inmuebles, el mismo que fue elevado a escritura pública el treinta de noviembre de mil novecientos setenta y quedó inscrito en el asiento 1 de fojas cuatrocientos nueve del tomo dos mil trescientos sesenta del Registro de Propiedad de Lima, el catorce de febrero de mil novecientos setenta y uno.

b) Sin embargo, desde hace más de treinta años consecutivos e ininterrumpidos, viene ejerciendo la posesión del bien inmueble ubicado en Jr. Los Chancas N° 237 Parcela A Mz H-1 lote 19 de la Primera Zona de la Urb. Popular Tahuantinsuyo-Independencia-Lima. Deja constancia que su finado esposo Primitivo López Mancilla siempre vivió en dicho inmueble desde su compra puesto que según su información fue él quien adquirió el inmueble a favor del demandado Federico López Portal, cuando éste era todavía muy joven, vale decir desde el tres de junio de mil novecientos sesenta y siete.

c) A inicios de mil novecientos ochenta, la recurrente de manera definitiva tomó posesión del bien inmueble, al formalizar una relación extramatrimonial con Primitivo López Mancilla, en todo ese periodo su posesión ha sido de buena fe, pública, pacífica y con animus dominis, sobre el terreno de 200 m² y sobre todas las construcciones que fueron levantadas por la demandante y su esposo, conforme lo acreditan de la documentación que se adjunta a la presente demanda.

d) Durante todo ese tiempo la recurrente y su esposo actuaron como propietarios, pagando el impuesto predial correspondiente, así como los servicios de agua potable, de Luz, construyendo piso por piso la casa, pagando los derechos a la asociación de propietarios de Tahuantinsuyo, cuando lo requerían, cumpliendo con lo establecido en el artículo 950 del Código Civil.

e) El catorce de junio de dos mil dos, estando vivo su esposo Primitivo López Mansilla, iniciaron el proceso individual de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio, ante COFOPRI, el cual se le asignó el Exp. 019-02-CN-PRES, lamentablemente este trámite quedó suspendido el ocho de



noviembre de dos mil dos y archivado de manera definitiva por COFOPRI. El veintiuno de junio de dos mil cuatro falleció su esposo Primitivo López Mansilla.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha catorce de noviembre de dos mil catorce, emitió sentencia declarando improcedente la demanda acumulada sobre reivindicación, propuesta por Federico López Portal y fundada la demanda acumulada de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Claudina Valverde Estrada, por los siguientes fundamentos:

1. Sobre la demanda de prescripción adquisitiva de dominio:

a) Según se advierte de la partida de matrimonio obrante a fojas cuarenta y seis, la demandante Claudina Valverde Estrada, contrajo matrimonio civil con el extinto Primitivo López Mancilla, cuyo acto data del seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho. Producto de dicha relación extramatrimonial y luego formalizado a través del instituto del matrimonio en cuestión, procrearon a Cesar Benancio López Valverde, Luis Primitivo López Valverde y Carmen Gloria López Valverde, quienes nacieron el treinta de abril de mil novecientos setenta y seis, tres de abril de mil novecientos setenta y ocho y siete de abril de mil novecientos ochenta y ocho, respectivamente, en tanto los dos primeros aparecen bautizados el diez de julio de mil novecientos ochenta y el último el veinte de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, bajo la particularidad que en la celebración de dichos actos religiosos se consigna como domicilio el predio en controversia.

b) En este mismo orden, de los impuestos prediales, se desprende que, desde el año mil novecientos ochenta y cinco, tanto el extinto Primitivo López Mancilla, así como la demandante Claudina Valverde, vienen asumiendo el pago por dichos conceptos; siendo preciso e indispensable señalar que, estando a la unión de hecho y luego matrimonial que sostuvieron ambos, es innegable que no existe ninguna discrepancia en torno a la posesión del bien por parte de ellos de manera conjunta. En consecuencia, se halla suficientemente acreditado que la demandante, conjuntamente con el causante aludido, ejercen posesión continua, pacífica y pública como propietarios desde hace más de diez años. Sobre la demanda de Reivindicación.



c) Habiéndose amparado la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, es de aplicación lo previsto en el artículo 927° del Código Civil, cuya norma señala: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción”; ergo, no cabe análisis alguno sobre los hechos en los que reposa la aludida pretensión, pues, esta resulta manifiestamente improcedente.

III. SEGUNDA INSTANCIA:

El demandante (reivindicacion) interpone demanda de apelación, contra la sentencia antes referida que al ser absuelta por el superior mediante resolución de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, confirmó la sentencia apelada, al considerar, declarar improcedente la demandada de reivindicación interpuesta por Federico López Portal contra Claudina Valverde Estrada. Revocaron la misma sentencia, en el extremo que declaró fundada la demandada de prescripción adquisitiva de dominio reformándola, la declaró infundada. Considerando lo siguiente:

a) Por los medios probatorios a la demanda de usucapión y actuados en el proceso, bien podría prosperar dicha pretensión, empero, no puede hacerlo porque dicha demandante no ha acreditado el concurso del requisito de haberlo poseído como propietaria, a título personal, y por más de diez (10) años, bajo cuyo supuesto ha incoado la demanda. En su demanda, Claudina Valverde Estrada afirma que la posesión del bien la inició junto a cónyuge que en vida fue Primitivo López Mansilla en el año mil novecientos ochenta, lo que continuó hasta su fallecimiento ocurrido en fecha veintiuno de junio del dos mil cuatro. En tal sentido, aquello revela que la posesión del bien, al menos hasta el veintiuno de junio del dos mil cuatro, no fue realizada a título personal o exclusivo por Claudina Valverde Estrada sino junto al citado fallecido. Dicha circunstancia denota también que a la fecha de demanda (seis de setiembre del dos mil diez), dicha persona no era poseedora por más diez (10) años, de manera continua, pública y pacífico el bien, y menos como propietaria exclusiva, por lo que la demanda deviene infundada.

b) Sobre la demanda de reivindicación, interpuesta por Federico López Portal, si bien ha acreditado ser propietario del bien sub litis con la copia literal de la Partida P01192565 del Registro de Predios de Lima; no obstante, se debe denegar la



pretensión, por cuanto, dicha inscripción registral alude solo a un lote de terreno, sin edificaciones.

c) De tal manera, si la parte demandante pretende la restitución del lote de terreno, y edificaciones existentes, es su deber probar que éstos también le pertenecen.

IV. RAZONAMIENTO DE LA COROTE SUPREMA

1. Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, la demandada Claudina Valverde Estrada y el demandante Federico López Portal, interpusieron recurso de casación, mediante escritos de fecha nueve de noviembre de dos mil quince y doce de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil trescientos veinticinco y mil trescientos sesenta respectivamente. Este Supremo Tribunal, mediante resoluciones de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, declaró procedente los referidos recursos por las causales de: Claudina Valverde Estrada:

a) Infracción normativa de los artículos 950 y 952 del Código Civil. Refiere que, en el presente caso, se ha probado con el bagaje de pruebas acopiadas y corroboradas con las testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas, que ha cumplido en exceso con el plazo legal de posesión, toda vez que viene conduciendo el inmueble en controversia como propietaria por más de treinta y cuatro años; y las pruebas aportadas no han sido cuestionadas por la parte emplazada.

b) Infracción normativa de los artículos 2122 y 1996 inciso 3 del Código Civil. Señala que no ha existido interrupción del plazo prescriptorio, porque nunca ha existido la pérdida de la posesión, en consecuencia, los fundamentos del colegiado referente a la interrupción de la prescripción ante el trámite legal ante COFOPRI o muerte de López Mansilla, en nada enerva para perder la posesión, porque ya había surtido efecto la prescripción adquisitiva de dominio por más de diez años sobre el terreno materia de litigio a favor de la actora.

Añade que según el artículo 2122 del Código Civil, la prescripción iniciada antes de la vigencia del mencionado código sustantivo, se rige por las leyes anteriores, empero si desde que entra en vigencia transcurre el tiempo requerido en él para la prescripción, esta surte sus efectos, aunque por dichas leyes, necesitara un lapso



mayor; en el presente caso la demanda data del seis de setiembre de dos mil diez, fecha en la cual a la vigencia del Código Civil, había transcurrido el plazo de diez años que exige el artículo 950 del Código Civil. Todo ello habría afectado el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva. Federico López Portal.

c) Infracción normativa del artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Estado, y de los artículos 923, 927 y 938 del Código Civil. Refiere que, como propietario, con las atribuciones de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, entregó el bien a su fallecido padre en derecho de uso, pero ello impedía que el derecho de uso se extienda a la familia del causante incluido a la actora. Indica que por trabajo viajó al extranjero y que está probado que es propietario de las edificaciones y del terreno; máxime, si no existe ninguna demanda de nulidad de acto jurídico que cuestione su título de propiedad, resultando contradictorio el argumento de la actora que ha construido y que a la vez pretende la prescripción adquisitiva. Señala que la demandada ingresó al inmueble de su propiedad como empleada de hogar cuando aún su padre tenía otro compromiso, y reconoce textualmente que recién se casó el seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho con su padre, cuando él ya era una persona de tercera edad con ochenta y dos años.

Agrega que la accesión artificial que prevé el artículo 938 del Código Civil, es inherente al propietario del bien, operando el principio que atribuye al propietario del suelo el dominio de todo lo que se une o adhiere a él y que lo accesorio sigue la suerte del principal; sin perjuicio de ello, la ley ha otorgado al propietario del terreno el mecanismo idóneo para obtener la restitución del bien y no es otro que el de la accesión industrial o edificaciones, que se rige por lo regulado en los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil, siendo que la contraparte no ha acreditado que la propiedad de las construcciones sean de su propiedad, por cuanto el terreno y la edificación constituyen una sola unidad inmobiliaria, de ahí que la pretensión de reivindicación resulta fundada.

2. En el caso particular, y como se ha adelantado, se han declarado procedentes los recursos de casación, interpuesto por Claudina Valverde Estrada y Federico López Portal, procediendo a resolver en primer lugar el recurso de ésta, al contener solo causales sustantivas.



3. Atendiendo a la infracción normativa invocada por la recurrente, cabe precisar que la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser “Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión.”

4. El Artículo 950 del Código Civil establece que: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. (...). En suma, la Usucapion viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley.

5. Empero, para que este derecho de propiedad, sea declarado como tal, se necesita recurrir ante el órgano jurisdiccional correspondiente, a fin de que lo reconozca; en tal sentido, el artículo 952 del Código Sustantivo, prescribe los siguiente: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.

6. La recurrente al denunciar infracción normativa de los artículos 950 y 952 del Código Civil, señala de manera central que con los medios probatorios que ha presentado al proceso, acredita en exceso el tiempo de diez años de posesión, respecto del inmueble ubicado en Jr. Los Chancas N° 237 Parcela “A” Mz “H1” lote 19 de la primera zona de la Urb. Tahuantinsuyo, Distrito de Independencia, Provincia y Departamento de Lima. Sin embargo, del análisis del proceso, se advierte lo siguiente:

La impugnante alega haber sostenido primero una relación convivencial y después contrajo matrimonio con don Primitivo López Mansilla (padre del señor Federico López Portal); esta relación se desarrolló entre el año mil novecientos ochenta a dos mil cuatro, año en la cual ocurre el deceso de su ex cónyuge.



De los medios probatorios que obran en autos, entre las fechas antes referidas, figuran el pago de impuesto predial y arbitrios del inmueble sub litis a nombre del señor Primitivo López Mansilla, pagados entre los años mil novecientos ochenta y cinco al dos mil cuatro, los mismos que obran a fojas setenta y seis a ciento veintiocho.

La recurrente, presenta su demanda de prescripción adquisitiva, a título personal y no en representación de la sucesión de Primitivo López Mansilla, por lo que, los medios probatorios, que deben ser merituados a su favor, son los presentados a partir del veintiuno de junio de dos mil cuatro, fecha del deceso de su ex cónyuge. De esta manera, se verifica: 3.1. Constancia de posesión de fecha doce de julio de dos mil diez, 3.2. Constancia de posesión de fecha diecisiete de febrero de dos mil cinco, 3.3. Declaración jurada a nombre de la casante con fecha dos mil ocho, 3.4. Recibos de pago de impuesto predial y arbitrios a nombre de la impugnante de fecha dos mil cinco al dos mil diez.

7. En ese sentido, los medios probatorios a nombre de la recurrente que datan desde el año dos mil cinco al dos mil diez, no confirman que esta cumpla con acreditar haber estado en posesión del bien materia de litis por el plazo de diez años, en calidad excluyente de única propietaria, pues los documentos señalados entre los años mil novecientos ochenta y cinco al dos mil cuatro, están a nombre de don Primitivo López Mansilla, de quien la recurrente no actúa en representación, por lo tanto, no deben ser considerados a su favor. En tal sentido, debe declararse infundada la casación en este extremo.

8. Sobre la Infracción normativa de los artículos 2122 y 1996 inciso 3 del Código Civil, la casante señala que no ha existido interrupción del plazo prescriptorio, porque nunca ha existido la pérdida de la posesión; en consecuencia, los fundamentos del Colegiado referente a la interrupción de la prescripción por el trámite legal ante COFOPRI o muerte de López Mansilla, en nada enerva para perder la posesión, porque ya había surtido efecto la prescripción adquisitiva de dominio por más de diez años sobre el terreno materia de litigio a favor de la actora. Asimismo, agrega que el artículo 2122 del Código Civil, se rige por las leyes anteriores, empero si desde que entra en vigencia transcurre el tiempo requerido en él para la prescripción, esta surte sus efectos, aunque por dichas leyes, necesitara un lapso mayor.



9. Conforme lo expuesto, de la sentencia recurrida se verifica, que en ningún considerando se ha debatido la interrupción del plazo de prescripción en contra de la recurrente, más bien, se ha hecho referencia en el considerando sétimo, que la recurrente junto con su ex cónyuge Primitivo López Mansilla han seguido un trámite administrativo ante COFOPRI, con fecha catorce de junio de dos mil dos, buscando prescribir el inmueble en conflicto. Sobre la infracción del artículo 2122 del Código Civil, no se indica de qué manera incide en la controversia, si este dispositivo legal está referido a las reglas de prescripción y caducidad iniciadas antes de la vigencia del Código Civil, que no es materia de análisis en el presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio. De esta manera, el recurso propuesto por doña Claudina Valverde Estrada, debe declararse infundado.

10. Habiéndose emitido pronunciamiento del recurso de casación de doña Claudina Valverde Estrada, corresponde emitir pronunciamiento del recurso presentado por Federico López Portal, el mismo que denuncia la infracción normativa del artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Estado, y de los artículos 923, 927 y 938 del Código Civil, señalando que no existe ninguna demanda de nulidad de acto jurídico que cuestione su título de propiedad, resultando contradictorio el argumento de la actora que ha construido y que a la vez pretende la prescripción adquisitiva. Agrega que la accesión que prevé el artículo 938 del Código Civil, es inherente al propietario del bien, operando el principio que todo lo que se une o adhiere a la propiedad, también pertenece al propietario. La contraparte no ha acreditado la propiedad de las construcciones, por cuanto el terreno y la edificación constituyen una sola unidad inmobiliaria.

11. El Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una



valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí, que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional .

12. De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que “El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”.

13. En el presente caso, mediante sentencia de fecha catorce de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas mil ciento cincuenta y nueve, el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró improcedente la demanda de reivindicación interpuesta por el casante, sosteniendo que habiéndose amparado la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, a favor de Claudina Valverde Estrada es de aplicación lo previsto en el artículo 927° del Código Civil, cuya norma señala: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción.

14. Apelada la sentencia antes referida, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Lima Norte, por resolución de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, confirmó la sentencia apelada, que declaró improcedente la demanda de reivindicación, sustentando su decisión en que, si bien ha acreditado ser propietario del bien sub litis con la copia literal de la Partida P01192565 del Registro de Predios de Lima; no obstante, se debe denegar la pretensión, por cuanto, dicha inscripción registral alude solo a un lote de terreno, sin edificaciones. De tal manera, si la parte pretende la restitución del lote de terreno, y edificaciones existentes, es su deber probar que éstos también le pertenecen.



15. Sin embargo, examinada la sentencia expedida por la Sala de mérito, fluye con suma claridad que esta no ha motivado adecuadamente su decisión, por cuanto no ha dado razones suficientes, que justifiquen confirmar la resolución apelada que declaró improcedente la demanda de reivindicación del recurrente, a pesar de haberse denegado la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio propuesta por la demandada Claudina Valverde Estrada. Además, no ha cumplido con valorar de manera conjunta los medios probatorios presentados por el recurrente, como son la copia literal del predio en controversia, que acredita que dicho bien está a su nombre, obrante a fojas setecientos noventa y tres a setecientos noventa y siete, así como el pago que ha realizado por impuesto predial y arbitrios, que aparecen a fojas setecientos noventa y ocho y setecientos noventa y nueve.

16. Asimismo, si bien la Sala Superior decidió confirmar la sentencia apelada, señalando de manera sucinta que el recurrente no acreditó ser propietario de lo construido sobre el predio materia de reivindicación, no se advierte que ese órgano jurisdiccional haya compulsado adecuadamente los medios probatorios que presentó, incurriendo en infracción al debido proceso, pues la sentencia no fue adecuadamente motivada, omitiendo pronunciarse adecuadamente sobre la accesión industrial o de edificaciones, que se rige por lo regulado en los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil, por cuanto al estar en una vía lata, las partes podrán debatir y probar si las construcciones ya se encontraban en el inmueble antes de ser entregadas al poseedor, o si fueron edificadas con materiales de propiedad del ocupante, y si las mismas se levantaron mediando buena o mala fe. Por tanto, debe anularse la sentencia de vista, en el extremo que confirmó la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda de reivindicación, presentado por el casante Federico López Portal.

17. En ese sentido, es evidente que también debe declararse la insubsistencia de la sentencia de primera instancia, a fin que el Juez de la causa proceda a emitir pronunciamiento de fondo sobre el petitorio de reivindicación presentado por el recurrente Federico López Portal, analizando de manera conjunta el caudal probatorio, presentado por ambas partes, cautelando de esta manera, el derecho de doble instancia que protege el artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

V. DECISIÓN



Por tales las consideraciones expuestas y de conformidad con el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Claudina Valverde Estrada, de fecha nueve de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas mil trescientos veinticinco; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 492 de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, de folios mil trescientos siete, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el extremo que revocó la apelada que declaró fundada la demandada de prescripción adquisitiva de dominio; reformándola, la declaró infundada; y,

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Federico López Portal, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil trescientos sesenta; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 492 de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, de folios mil trescientos siete, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el extremo que confirmó la sentencia apelada, que declaró improcedente la demandada de reivindicación; en consecuencia, **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha catorce de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas mil cientos treinta y siete, en el citado extremo. 3. **ORDENARON** que el juez de la causa emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Federico López Portal contra Claudina Valverde Estrada, sobre reivindicación. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo.

SS. TÁVARA CÓRDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, SÁNCHEZ MELGAREJO.

EL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO CALDERON PUERTAS ES COMO SIGUE:



Discrepo del voto del Señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo en el extremo que declara infundado el recurso de casación interpuesto por Claudina Valverde Estrada, por las siguientes razones:

1. El fundamento para declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva es que “no (se) ha acreditado el concurso del requisito de diez (10) años” (considerando & 1.5).

2. En efecto, la Sala Superior estima que la posesión del bien hasta antes del fallecimiento de Primitivo López Mancilla (21 de junio del 2004), cónyuge de la demandante, no fue realizada a título personal o exclusivo por Claudina Valverde Estrada sino junto al citado fallecido” (considerando & 1.10).

3. Estimo que tal criterio es errado en tanto, en los términos del Segundo Pleno Casatorio Civil, nada obsta para que existiendo “a) La unidad del objeto sobre el que ostentan el poder los coposeedores y b) La homogeneidad del poder, es decir, de la posesión” se pueda usucapir el bien.

4. Por otra parte, el referido Pleno Casatorio Civil habla de una coposesión que podría originar una copropiedad, sin examinar el supuesto que sea la sociedad conyugal la que posea el bien. Ese es, a mi criterio, el tema relevante que debió ser discutido. Esto es ¿quién debe lograr la prescripción adquisitiva en una sociedad conyugal? ¿Solo uno de los cónyuges? ¿Si ello es así no se perjudicaría al otro? ¿La adquisición es para la propia sociedad en el sentido que se trata de una comunidad de bienes? Y si uno de ellos fallece (como en el presente caso) ¿no puede prosperar la prescripción porque ellas se derivan a sus herederos? Y si esto es así ¿los herederos tienen la condición de poseedores en el mismo grado del inmueble que pretenden usucapir y ejercen la posesión con el mismo título? (fundamento 50 del Segundo Pleno Casatorio Civil).

5. Como quiera que ninguno de esas interrogantes ha sido respondido en el recurso de casación, considero que existe motivación aparente de la sentencia, por lo que corresponde declarar la nulidad de la impugnada a fin de que se emita nuevo pronunciamiento. Por tales fundamentos y conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil, debe declararse:



FUNDADO el recurso de casación presentado por Claudina Valverde Estrada de fecha nueve de noviembre de dos mil quince (pagina mil trescientos veinticinco), **NULA** la sentencia de vista de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince (pagina trescientos siete, **ORDENANDO** que la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Lima Norte emita nuevo fallo con arreglo a lo precisado en la presente; **DISPONIENDO** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a ley; en los seguidos por Federico Lopez Portal con Elena Basilio Curi y otra, sobre reivindicación y prescripción adquisitiva de dominio.

S. CALDERON PUERTAS



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 1498-2014 JUNIN

Lima, cuatro de abril de dos mil diecisiete.

I. HECHOS

1. El demandante Isaac Pablo Matos Sotelo interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Por escritura pública de compraventa de buena fe y a título oneroso con fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos ochenta, el recurrente y su cónyuge han adquirido el inmueble, otorgado por Hermila Tovar de Garoesco y Octavio Garoesco Constantinesco, con una extensión superficial de 3,476.00m², pero que a la fecha se ha reducido a la extensión superficial de 2,712.70 m², debido al ensanche de la Av. Circunvalación y la apertura de otras calles adyacentes.

b) Indica que durante todo este tiempo ha tenido posesión directa, continua, pacífica y pública, habiendo construido un inmueble de material rústico. En la actualidad, el inmueble tiene como titular registral a Cofopri.

2. El Procurador Público de la Municipalidad Distrital de El Tambo, contesta la demandan alegando que:

a) Debe declararse infundada, pues el actor no adjunta documentos a fin de acreditar la posesión pública y pacífica.

b) Asimismo señala que el actor interpone demanda a título personal, pero solicita que el inmueble se inscriba a favor de él y su esposa, no cumpliendo con adjuntar un solo documento que acredita la condición de casado.

3. El Procurador Público de Cofopri, absuelve la demanda, sustentándola en:



a) Se declare infundada la demanda, señala que Cofopri, no tiene título dominal sobre el predio, por lo que no les alcanzaría los efectos de la sentencia debiendo ser excluido de la relación jurídica procesal.

b) Asimismo, sostiene que el demandante debió iniciar un procedimiento contencioso administrativo y no en la vía civil, a fin de regularizar su derecho de propiedad.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia de fecha quince de octubre de dos mil trece se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes fundamentos:

a) La posesión del actor es desde hace más de treinta años y ello se encuentra corroborado con la declaración de los testigos, así como con el testimonio que obra en autos.

b) Además en autos existe un certificado de posesión expedida por la Municipalidad Provincial de El Tambo, donde se determina una posesión a favor del demandante de catorce años.

III. SEGUNDA INSTANCIA

El Procurador Público de COFOPRI, apela la sentencia antes referida que al ser absuelta por la Sala Superior mediante resolución de fecha diecinueve de marzo de dos mil catorce, revoca la sentencia de primera instancia y, reformándola, la declara improcedente, al considerar que:

a) La escritura pública de compraventa, presentado por el actor, se verifica un acto jurídico oneroso, del cual ha dado fe un notario público. Siendo así la condición o situación jurídica del demandante es la de propietario del inmueble, por lo que no es un simple poseedor del inmueble.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. El recurso de casación fue declarado procedente, por las causales de:



a) **Infracción normativa al artículo 122.4 del código procesal civil.** la Sala Superior no se ha pronunciado sobre el fondo del asunto ni sobre todo lo alegado por el impugnante, Cofopri.

Con respecto a la falta de pronunciamiento sobre el fondo, tal denuncia debe ser descartada, porque la Sala Superior puede analizar la existencia de los presupuestos procesales necesarios para emitir el pronunciamiento de fondo.

Tal facultad se la otorga el último párrafo del artículo 121 del código procesal civil en estos términos: “Mediante la sentencia el juez pone fin a la instancia o al proceso, en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal”. Es verdad que la Sala Superior no ha invocado el artículo procesal que permite la declaración de improcedencia, pero ello no acarrea nulidad alguna porque en sede casatoria es posible realizar la motivación adecuada.

En tal sentido, debe considerarse que, en los términos de la sentencia impugnada, la declaración de improcedencia se efectuó por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio (un propietario no puede lograr que se le declare nuevamente propietario por prescripción adquisitiva), conforme lo prescribe el artículo 427 del código procesal civil. En cuanto a que no hubo pronunciamiento sobre lo expuesto por COFOPRI se observa que se trata de agravio ajeno y no propio, requisito indispensable para la procedencia de todo tipo de recurso, lo que se desprende de lo expuesto en el numeral 358 del código procesal civil.

Hay que reparar aquí que solo se descarta la infracción procesal denunciada, sin que ello importe que no deba analizarse la infracción material.

2. El justo título “es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien (...), que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto válido (...) pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo”. Por otra parte, hay buena fe, conforme lo prescribe el artículo 906 del Código Civil, “cuando el poseedor cree



en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”.

3. La Sala Superior ha declarado improcedente la demanda señalando que el demandante ostenta un documento de compraventa por el cual tendría ya la condición de propietario del inmueble que pretende usucapir. Siendo ello así, se tiene: El predio objeto de prescripción es el ubicado en la Av. Circunvalación s/n, actualmente Prolongación Cajatambo s/n, cuadra 2, antes Barrio Tres Esquinas, distrito de El Tambo - Huancayo. Dicho predio en la actualidad se encuentra dentro de un área mayor, inscrito registralmente a nombre de COFOPRI. Sin embargo debe tenerse en cuenta que ello es de manera temporal y no supone la propiedad, pues la actuación de COFOPRI se limita a la formalización de los predio que se le ha adjudicado, conforme el Decreto Legislativo N° 803. Si bien COFOPRI es el titular del área donde se encuentra ubicado el inmueble materia de litigio, lo que supondría que toda formalización respecto de dicha área debe estar cargo de dicha entidad, nada impide que se utilicen los mecanismos judiciales para que se pueda lograr la usucapión del bien. En el presente caso, el demandante adjunta a su demanda el Testimonio de compraventa de fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos ochenta, mediante la cual Hermila Tovar Garoesco y Octavio Garoesco Constantinesco, venden a su favor y el de su cónyuge el inmueble materia de litigio, dicha minuta se encuentra legalizada por el notario. El referido acto jurídico no ha sido cuestionado por la parte demandada, sin embargo, la propiedad fue transferida a terceras personas, registrada a favor de ellos, apareciendo como último titular registral. De otro lado, el predio, formaría parte de un área mayor, del denominado fundo rústico “La Estrella”, por lo que conforme lo ha señalado la Oficina Registral de Huancayo “ante la inexistencia de planos en los archivos institucionales no es posible afirmar si alguno constituye antecedente registral inmediato del predio materia de consulta; asimismo la partida se encuentra cerrada al haber COFOPRI asumido jurisdicción sobre ella”. En esa perspectiva, para este Tribunal Supremo, la compraventa que se escolta como prueba no ha sido presentada para indicar que ya se es propietario, sino como medio de prueba para acreditar la existencia de justo título y el momento de posesión del bien. Ello se infiere de la historia registral manifestada en la demanda, advirtiéndose de la ficha respectiva que al momento de la transferencia a favor de los demandantes por sus vendedores (26 de setiembre de 1980) estos ya habían vendido el bien a “Centromin Perú” (ficha c 4) el 25 de julio de 1980, apareciendo



luego otros titulares. En tal sentido, o la compraventa no ha generado efectos transmitivos, o se invoca la figura de la “prescripción del propietario”. En uno como en otro caso, la Sala Superior yerra al declarar improcedente la demanda, pues si es lo primero no hay obstáculo alguno que impida la prescripción adquisitiva pues el título se trae a guisa de prueba, y si es lo segundo, la usucapión no se solicita como medio de prueba de la propiedad, sino como nuevo y autónomo modo de adquisición de la propiedad. Tal error lo ha llevado a declarar improcedente la demanda, por lo que corresponde emitir el pronunciamiento de fondo del caso.

4. La existencia del justo título y la buena fe ha quedado verificado por los siguientes medios probatorios: El propio testimonio de compraventa aludido. El Certificado Municipal de Posesión de Predio, por el cual la Municipalidad Distrital de El Tambo, deja constancia que el demandante viene pagando el impuesto predial respecto al inmueble materia de litigio, desde el año mil novecientos noventa y seis hasta la actualidad (2010); esto es, más de catorce años. La memoria descriptiva (visación para saneamiento de titulación), en los que se describen los perímetros y linderos del predio materia de litigio. La actuación del demandante de pretender regularizar la propiedad del inmueble mediante prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, que demuestra la buena fe y la actuación pública con la que ha venido conduciendo el predio. El acta de inspección judicial, que hace constar que el demandante se encuentra en posesión del predio materia de litigio. Las declaraciones testimoniales de Santiago Víctor Pun Tacsá, Trinidad Sedano Flores y Gladys Limaymanta Llamoya; quienes afirman que el demandante y su cónyuge son poseedores del predio materia de litigio hace más de treinta años.

5. Por consiguiente, los medios probatorios señalados en el considerando anterior, y los expuestos en el considerando séptimo de la sentencia de primera instancia, corroboran la posesión continua y pública del demandante y su cónyuge Magda Minaya Pacheco Matos.

6. Finalmente, se observa que en su escrito de apelación COFOPRI señaló que no se ha acreditado la posesión y que debe operar la Ley 29618 que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. El primer punto ha sido contestado en el considerando quinto de la presente



sentencia; en cuanto al segundo tema debe indicarse que la referida ley entró en vigencia el 25 de noviembre del 2010, por lo que no resulta aplicable a la presente demanda, en tanto se ha determinado que la posesión pacífica, pública, continua y a título de propietario se inició hace más de 30 años, de forma tal que siendo la prescripción adquisitiva declarativa al momento de la vigencia de la ley ya se había operado la usucapión.

V. DECISIÓN:

Por tales fundamentos, y de conformidad con el artículo 396 inciso 3° del Código Procesal Civil declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Isaac Pablo Matos Sotelo, mediante escrito de fecha veintiocho de mayo de dos mil catorce (página doscientos setenta y nueve); en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de, expedida por la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, de fecha diecinueve de marzo de dos mil catorce; y actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia del quince de octubre de dos mil trece (página doscientos treinta y dos), que declara fundada la demanda. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos con Cofopri, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Calderón Puertas. Por impedimento de la señora Juez Supremo Tello Gilardi, integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo De La Barra Barrera.

SS. TAVARA CORDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CALDERON PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 2507-2016, LIMA NORTE

Lima, trece de setiembre de dos mil diecisiete.

I. HECHOS

Se trata del recurso de casación interpuesto por Elva Luz Ferreyros Lozano contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número doscientos ochenta y cuatro, de fecha diecinueve de junio de dos mil quince, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la cual aprueba la sentencia venida en consulta contenida en la Resolución número veinte, de fecha seis de enero de dos mil quince que declaró fundada la demanda.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema, por resolución de fecha veintidós de julio de dos mil dieciséis, ha declarado la procedencia ordinaria del recurso de casación interpuesto por la causal de: Infracción normativa material del inciso 4 del artículo 219 y artículo 2012 del Código Civil e infracción normativa procesal de los incisos 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; alegando que se transgrede su derecho por cuanto se implico dicho precepto legal. Pues se expidió sentencia de vista sin resolver oportunamente el escrito por el cual comunico su calidad de heredera a la Sala Superior. Siendo así; y de haberse aplicado dicha norma se hubiera procedido a su emplazamiento donde podría ejercer su derecho de defensa.

III. RAZONAMIENTO DE LA SUPREMA SALA

1. Conforme se aprecia del expediente Juan Alberto Zevallos Rodríguez interpone demanda, y solicita que se declare a su favor propietario por Prescripción Adquisitiva de Dominio respecto del Inmueble sito en el Plan Integral Cueto Fernandini, Lote 8 de la Manzana P, del Pueblo Joven Santa Rosa del Naranjal, Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima que se encuentra inscrito en la Partida número PO1060081 del Registro de Predios de la Zona



Registral número IX Sede Lima a nombre de Guillermo Ferreyros Farro. Refiere en concreto haber adquirido el predio sub materia de su anterior transferente José Pacifico Cercado Acuña, no obstante, al haberse desentendido este último del saneamiento del referido bien es que interpone la presente acción de prescripción adquisitivo de dominio contra Guillermo Ferreyros Farro quien figura como propietario titular inscrito en Registros Públicos.

2. Efectuados los tramites que corresponden a la naturaleza del proceso, en rebeldía del demandado Guillermo Ferreyros Farro así como del litisconsorte necesario pasivo José Pacifico Cercado Acuña, las instancias de merito han declarado de manera uniforme fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio al haber establecido que el accionante ha ejercido posesión continua, pacífica y pública como propietario respecto del bien inmueble sub litis por más de diez años a mérito del reporte histórico de recibos expedidos por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, así como de los actos públicos desarrollados por el actor ante instituciones públicas y privadas, las declaraciones testimoniales prestadas en autos, la Memoria Descriptiva de las edificaciones efectuadas, Planos de Ubicación y Localización del referido predio, suscritos por ingeniero colegiado visados por autoridad municipal.

3. La doctrina ha conceptualizado el debido proceso como un derecho humano fundamental que asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente tiene el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes o terceros legitimados, sino a suministrarla con determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo.

4. El principio del debido proceso contiene el derecho a la motivación escrita de las resoluciones que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú garantiza que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de



la potestad de Administrar Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa.

5. La Constitución Política del Perú reconoce el derecho de defensa en el inciso 14 del artículo 139, en virtud del cual se garantiza que los justiciables, en la protección de sus derechos y obligaciones, cualquiera sea su naturaleza (civil, mercantil, penal, laboral, etc.), no queden en estado de indefensión. Por ello, el contenido esencial del derecho de defensa queda afectado cuando, en el seno de un proceso judicial, cualquiera de las partes resulta impedida, por concretos actos de los órganos judiciales, de ejercer los medios necesarios, suficientes y eficaces para defender sus derechos e intereses legítimos.

6. En el contexto legal, la solemnidad de los actos procesales y su observancia obligatoria han sido igualmente concebidos por el legislador en las normas del Código Procesal Civil vigente como de carácter imperativo y de ineludible cumplimiento, en la medida que tales actos constituyen un instrumento orientado a salvaguardar derechos fundamentales elevados a rango constitucional, los mismos que por estar referidos al derecho de defensa, trasciende el interés particular, así como a todo el ordenamiento jurídico en su conjunto.

7. Uno de los fundamentos de la causal por infracción normativa procesal invocada por la recurrente Elva Luz Ferreyros Lozano se relaciona con su falta de emplazamiento en el presente proceso pese a que, según refiere, se apersonó de manera oportuna al mismo, comunicando al órgano jurisdiccional su condición de nueva propietaria del predio sub litis al haber sido declarada heredera del demandado Guillermo Ferreyros Farro.

8. En efecto de los presentes actuados, se llega a verificar que la denuncia procesal efectuada por la recurrente en este extremo de su recurso de casación merece ser amparada, toda vez que de la revisión de autos aparece que la impugnante Elva Luz Ferreyros Lozano, no obstante haber solicitado, con anterioridad a la emisión de la sentencia de vista, su apersonamiento al proceso mediante escrito con fecha de ingreso veinte de mayo de dos mil quince el 2015 (fs. 266), al considerarse la nueva titular del predio sub litis, sin embargo, dicha solicitud no fue proveída de manera oportuna por la Sala Superior pese a que inclusive el propio demandante



mediante escrito de fecha dieciocho de junio de dos mil quince ante la misma sala superior, había corroborado lo argumentado por la recurrente al haber anexado la Partida Registral de sucesión intestada del causante Guillermo Ferreyros Farro la misma que señalaba como nueva titular del predio sub litis a la recurrente Elva Luz Ferreyros Lozano en su condición de hija del referido causante.

9. La secuencia de los hechos expuestos, evidencia una flagrante vulneración al debido proceso y, particularmente, al derecho de defensa de la recurrente Elva Luz Ferreyros Lozano, al no habersele dado la oportunidad de cuestionar la sentencia emitida en primera instancia no obstante que su apersonamiento a la litis fue con anterioridad a la emisión de la sentencia de vista, además que no pudo tomar conocimiento oportuno de las resoluciones expedidas en segunda instancia y por consiguiente ejercer igualmente su derecho de defensa, tal como lo establece el artículo 155 del Código Procesal Civil, sobre todo de la sentencia de vista de fecha diecinueve de junio de dos mil quince, toda vez que los actos procesales ocurrido en dicha instancia de revisión nunca le fueron notificados en el domicilio procesal señalado por la recurrente para tal efecto, lo que acarrea la nulidad de la sentencia emitida por contravenir, además, el derecho constitucional de defensa reconocido en el inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; razón por la cual el primer extremo de la causal procesal merece ser amparado, debiendo retrotraerse el proceso hasta el momento en que se configuró el vicio advertido.

10. Siendo así, atendiendo a que por efecto de esta decisión la sentencia de vista deviene en nula, carece de objeto analizar la infracción normativa de las normas materiales también declaradas procedentes.

IV. DECISIÓN:

Que, estando a las consideraciones que anteceden y a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Elva Luz Ferreyros Lozano; **CASARON** la sentencia impugnada; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número doscientos ochenta y cuatro, de fecha diecinueve de junio de dos mil quince, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **MANDARON** que la Sala Superior



renueve los actos procesales afectados con nulidad y notifique debidamente a la recurrente en el domicilio procesal señalado en autos a los efectos de que haga valer su derecho de defensa conforme corresponda. **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Alberto Zevallos Rodríguez con Elva Luz Ferreyros Lozano y otros, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.

S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA.



**LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 3515-2017, LA LIBERTAD

Lima, veinticuatro de mayo del dos mil dieciocho

I. HECHOS:

1. La demandante Luz América Odar Ecurra, interpone demanda, alegando lo siguiente:

a) Solicita se le declare propietaria por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble ubicado en la Calle José Ignacio Reaño (Sin numeración de Finca) Lote 12, Manzana 31 de la Urbanización José Ignacio Reaño del Centro Poblado de Distrito y Provincia de Chepén, sin encontrarse registrado en SUNARP, careciendo consecuentemente de ficha registral o partida electrónica registral, pero que presenta un área de 365.16 m² y con linderos: Frente Calle José Ignacio Reaño, en línea recta AB con 16.64 m.l, fondo con la Calle los Tres Mangos en línea recta CD con 16.33 m.l, derecha entrando con Lote n.º 13, en línea recta AB, en dos tramos rectos de 1.06 ml y 21.24 ml respectivamente y por la izquierda Entrando con Lote n.º 11 en línea recta Ad de 22.06 m.

b) La demandante manifiesta que posee el bien desde hace más de 25 años, habiendo ingresado al mismo en el mes de junio de 1982, al encontrarse en abandono, desconociendo a su propietario ya que nadie lo reclamó, por entonces indica que era un solar, donde ha realizado algunas edificaciones y desde entonces lo posee en forma pacífica y pública, y en calidad de propietario.

c) Desconoce quién sería la persona que tiene derechos sobre el bien, puesto que a nivel de vecindario se indica que este fue adquirido en venta por un policía quien había fallecido.

d) En el mes de abril del año en curso, es que aparece el demandado quien le cursa una carta notarial quien le inicio acciones judiciales indicando ser propietario del citado inmueble, los mismos que no prosperaron.



2. el demandado Elio Aníbal Flores Espinoza solicita el Abandono del Proceso y extinción del Derecho pretendido, alegando que:

a) Señala que, en el año 2008, la demandante interpuso en su contra demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, promovándose la causa n.º 2008-434, la cual fue admitida por el Juez del Juzgado Mixto de Chepén, pero por inercia de la actora, esta mediante Resolución n.º 04 del 30 de enero de 2009, se declaró el abandono del proceso y se dispuso el archivo en el modo y forma de ley.

b) Refiere que con fecha 21 de septiembre de 2009, la demandante solicitó el desglose y devolución de sus anexos y por segunda vez, esto es, con fecha 28 de marzo de 2011, inició otro proceso en su contra, sobre la misma materia, generándose así el expediente n.º 2011-234, el cual se admitió con fecha 10 de mayo de 2011; sin embargo, el 05 de enero de 2012, por Resolución n.º 04 se declaró el abandono del proceso, disponiéndose el archivo de los actuados.

c) La demandante ha planteado, en dos oportunidades, demandas por prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo bien y contra la misma persona que es el demandado, y, en ambos casos el juzgado ha declarado el abandono del proceso; en consecuencia, en el presente caso se ha incurrido en la hipótesis y consecuencia, previstos y sancionados en el artículo 351º del Código Procesal Civil. Escrito de Absolución de la demandante al pedido de extinción del derecho. LUZ AMÉRICA ODAR ESCURRA, mediante escrito de fecha 14 de enero de 2013 absuelve el traslado del escrito de extinción del proceso señalando lo siguiente.

d) Si bien se declaró en abandono en dos oportunidades los procesos que promovió en contra del demandado, cierto es que ello se produjo por la situación económica precaria por la que atravesaba. - A la fecha, a la actora se le ha concedido el beneficio de auxilio judicial, mientras que la emplazada atribuyéndose una calidad de propietaria que no puede acreditar pretende beneficiarse del inmueble. - La presente causa es un proceso de prescripción adquisitiva donde no opera la causal de prescripción para accionar, situación que debe tenerse en cuenta en mérito al artículo II del Título Preliminar del Código Civil, en donde se señala que la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho.



II. PRIMERA INSTANCIA.

Mediante sentencia de fecha 25 de abril de 2016, declaró fundada la demanda de demandado, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Es necesario señalar que si bien toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, este derecho debe hacerse observando las normas que regulan el proceso civil, como es el caso de autos; siendo esto así, se tiene que el artículo 351° de Código Procesal Civil, castiga a la parte que por inacción de su derecho a permitido que el proceso sea declarado en abandono de la instancia, cuyas consecuencias son que no puede volver a solicitar tutela jurisdiccional efectiva en su primera oportunidad, sino hasta después de un año y en segunda oportunidad se extingue el derecho pretendido; siendo que, en caso de autos se ha configurado dichas consecuencias, primero porque la demandante con fecha 01 de agosto de 2008, interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra el demandado Elio Aníbal Flores Espinoza, por ante el Juzgado Mixto de Chepen, generándose el expediente n.° 434-2008, que admitida la instancia con fecha 08 de agosto de 2008, se dispuso el emplazamiento del demandado, trámite que se vio paralizado desde el día 18 de septiembre de 2008, que se emite la resolución número tres, hasta el 30 de enero de 2009, en que se expidió la resolución número cuatro, mediante la cual se declaró en abandono de la instancia el proceso, conforme se advierte el expediente acompañado descrito anteriormente, sin que la parte demandante haya cuestionado dicho acto procesal, al contrario solicitó el desglose de anexos, configurándose la primera premisa de la norma legal glosada.

b) Sin embargo la accionante después de haber transcurrido más de un año del abandono del primer proceso 434-2008, volvió a solicitar tutela jurisdiccional efectiva con fecha 03 de mayo de 2011, ante el Juzgado Mixto de Chepén, sobre prescripción adquisitiva de dominio, generándose el expediente n.° 234-2011, proceso que fuera admitido a trámite y contenido el traslado al demandado, precisándose que la acción es contra el mismo demandado y sobre el mismo inmueble; proceso que volvió a quedar paralizado lo que motivo que por resolución número cuatro de fecha 05 de enero de 2012, dicho juzgado declare el abandono de la instancia, conforme se ha verificado el expediente acompañado, sin que la actora impugne la decisión judicial; siendo esto así, dicho acto jurídico ha adquirido la calidad de cosa juzgada conforme lo prescribe el artículo 123° del



Código Procesal Civil, habiendo quedado extinguido el derecho de la accionante, al haberse configurado el segundo supuesto del artículo 351° de la norma procesal glosada, lo que impide volver a solicitar tutela jurisdiccional efectiva contra el mismo demandado y por la misma materia; en consecuencia, al haber nuevamente accionado en el año 2012, su acción resultaba un imposible jurídico al existir una prohibición que limita el derecho de acción y petición de la doctora, por lo tanto la solicitud del demandado deviene en fundada.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha 20 de septiembre de 2016, confirma la apelada que declara fundada la demanda, al considerar que:

a) Constituye hecho no necesitado de prueba que en dos procesos de usucapión previos al que nos ocupa, seguidos entre las mismas partes y sobre el mismo objeto y derecho, se declaró en abandono, decisiones que constituyen cosa juzgada formal. A la vista de tales decisiones, el juez de origen declaró extinguido el derecho de propiedad pretendido por la demandante.

b) El primero de los argumentos impugnatorios que cuestionan la decisión extintiva es claramente impertinente: ni la situación económica de la demandante ni el motivo que la animó a incoar este o los anteriores procesos han sido invocada por el juez para declarar la extinción, o se relacionan, siquiera indirectamente, con ella.

c) El segundo reproche de la apelante corre igual suerte que el anterior: no puede reclamarse la existencia de una sentencia en los procesos previos porque el abandono, precisamente, se declara mediante auto, y no por sentencia.

d) La Sala rechaza igualmente el tercer agravio, pues del texto del segundo párrafo del artículo 351° del Código Procesal (“...se ordena la cancelación de los títulos del demandante, si a ello hubiera lugar”) resulta meridiano que la extinción del derecho pretendido no está anulada a que dicho esté contenido en algún título: sólo si este existiera el juez ordena su cancelación.



IV. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA:

El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha 15 de septiembre de 2017, del cuaderno de casación, por las causales de:

a) Infracción normativa de los Artículos 139° inciso 5) de la Constitución Política del Perú, 350° inciso 3) del Código Procesal Civil y 950° y 952° del Código Civil. Alega que en el auto de vista se infringe el principio del debido proceso, ya que no se observa la naturaleza de imprescriptibilidad que tiene todo proceso sobre prescripción adquisitiva, al sostener que es aplicable lo prescrito en el segundo párrafo del artículo 351° del Código Procesal Civil, sin haberse analizado que dicha declaratoria de abandono es improcedente, en mérito a la aplicación adecuada de lo prescrito por el artículo 350° inciso 3) del Código Adjetivo.

Agrega que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de fechas ocho y nueve de julio de dos mil dieciséis, ha sostenido que: “ En los procesos en los que se discuten pretensiones vinculadas al derecho de propiedad a las atribuciones que se deriven de este derecho real, como por ejemplo los procesos de otorgamiento de escritura pública, prescripción adquisitiva o desalojo por precario no es posible declarar el abandono del proceso, ya que en esencia se trata de una pretensión que no puede ser afectada en el tiempo, ya que se encuentra habilitada para ser postulada sin importar el transcurso del tiempo, esto significa, que se trata de pretensiones imprescriptibles; aunque la ley no la considere de forma taxativa en este sentido. Su propia naturaleza y no la ley, es la que las califica como imprescriptibles”.

Finalmente sostiene que, en este caso, aunque la ley no considere que se trata de pretensiones imprescriptibles, debe atenderse así, de lo contrario se encontrarían afectadas por el plazo de prescripción señalado en el artículo 2001 inciso 1) del Código Civil y no se podrían postular después de transcurrido los diez años, los que sería un contrasentido y una fl agrante negativa al derecho de la tutela judicial efectiva.



Por lo cual, en estos casos corresponde aplicar la causal de improcedencia del abandono prevista en el artículo 350° inciso 3) del Código Procesal Civil que señala que no procede el abandono en los procesos en los que se tramitan pretensiones imprescriptibles, aun cuando la ley no las califique de esa forma”.

2. Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios in procedendo e iudicando, por lo que al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto) dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma -esto es, si se declara fundado el recurso de casación- deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto, ello en armonía con lo dispuesto por el Artículo 388° numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: “(...) indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado”. Y, si bien, la casacionista no indica sí su pedido es anulatorio o revocatorio, esta Sala Suprema Civil, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

3. Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico –ratio decidendi- en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

4. Incursionando en los argumentos que sustentan la denuncia casatoria, el análisis debe circunscribirse en establecer la incongruencia en el que incurre el razonamiento adoptado por la Sala de mérito, por cuanto aplicando el segundo párrafo del artículo 351° del Código Procesal Civil, se pronuncia respecto a un extremo distinto a la procedencia o no del abandono peticionado.



5. Respecto a la denuncia formulada contenida en el numeral III de la presente resolución, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los Artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

6. El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuya expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

7. A fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, “el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no sólo explique, sino que



justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”.

8. Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, sólo puede ser calificada como válida en tanto que ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso, puesto que sólo la fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la litis. Y si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquéllas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

9. Por el derecho de acción quien pretende involucrar una pretensión en un proceso, solicita al Estado el otorgamiento de tutela jurisdiccional, este por su parte la debe otorgar resolviendo el conflicto de intereses puesto a su conocimiento. Su ejercicio no se puede condicionar, por eso es que cuando se ejercita no se puede determinar si el actor cuenta con la razón suficiente para activar al órgano jurisdiccional, lo relevante es el ejercicio de un derecho fundamental es el ejercicio de un derecho fundamental (vigente y necesario para cualquier sujeto de derecho) por el cual solicitamos (el derecho de petición) la solución de un conflicto. En ese sentido, la acción real proporciona al titular de un derecho real la facultad de dirigirse judicialmente y de manera directa, contra el bien o la cosa que es objeto de su derecho. La acción real facilita la reipersecutoriedad al conferir a su titular el poder de activar la maquinaria judicial para restituirle en su derecho.

10. El decurso del tiempo como fenómeno jurídico y más concretamente como hecho jurídico, tiene especial relevancia en cuanto que puede ser extintivo de una relación jurídica, ya porque da lugar a la constitución de una nueva como la prescripción usucupativa, pues también puede extinguir la pretensión que deriva del derecho integrado a ella, como es la prescripción extintiva o porque puede



extinguir el derecho mismo, como es la caducidad. Es decir, que en el Derecho Civil peruano, todo prescribe o todo caduca a menos que la propia ley señale –de manera expreso lo contrario, por lo que es necesario delinear las nociones de prescripción y caducidad.

11. Ahora bien, se suele denominar en un sentido amplio “Prescripción”, a aquellos fenómenos que parecen consistir en una modificación que experimenta determinada situación jurídica con el transcurso del tiempo. En ese contexto la prescripción no puede ser acogida de oficio por el juez, sino que debe ser alegada por quien se encuentre interesado de valerse de ella.

12. Lo dicho nos permite demarcar la idea de prescripción a partir de dos perspectivas: (i) Desde el punto de vista estructural o extintiva, ésta constituye un límite del derecho subjetivo (poder reconocido al sujeto). Todo derecho debe ser ejercitado dentro de un periodo de plazo razonable puesto que es antisocial y contrario a fin o función para el que ha sido concedido el ejercicio retrasado o la inercia; y, (ii) Desde el punto de vista funcional, la prescripción es una facultad del interesado para repeler el ejercicio intempestivo, perspectiva que permite apreciar claramente que en la prescripción se protege, un interés particular muy concreto, esto es el interés de la persona de no verse expuesta a reclamaciones antiguas de las cuales ha perdido la memoria, pues el silencio ha creado una objetiva y razonable confianza de que el derecho o la facultad no sería ya ejercitados.

13. En cuanto a la usucapio, la prolongación de un estado de hecho durante cierto tiempo no produce directamente la extinción de un derecho, sino que la misma trae como consecuencia la anulación de otro con el cual está en colisión. El tiempo sirve de medida de la duración de un hecho creador de derechos que al nacer suplantando a otros anteriores. Siendo así, la acción reivindicatoria, tiene un límite, ya que no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción, lo cual supone que podrá oponerse con éxito la usucapio cuando la misma se hubiere cumplido.

14. Si bien existen elementos comunes entre la prescripción adquisitiva y extintiva, como el tiempo, la importancia de la diferencia entre presentes y ausentes, interrupción y suspensión, no es menos cierto que también hay diferencia entre las mismas: (i) en principio la usucapio exige, la posesión efectiva y a título de dueño



de un tercero o sea del usucapiente, en tanto que la prescripción extintiva se dunda y se consuma en la sola inercia del titular; (ii) la prescripción extintiva se aplica a los derechos creditorios y a los personales; mientras que la usucapión a los derechos reales, (iii) El transcurso de la prescripción liberatoria solo puede comenzar útilmente desde el momento en que el titular del derecho puede hacerlo valer, el transcurso de la usucapión, desde el momento en que otro surja una posesión del derecho de propiedad; y (iv) la prescripción extintiva extingue, por el transcurso de un plazo que en principio es de diez años, por el contrario la usucapión hace adquirir derechos y no se refiere sino a los derechos reales. Aspecto que se encuentra previsto por el Artículo 2001° numeral 1) del Código Civil.

15. En lo que respecta a la caducidad, la misma es definida como el instrumento mediante el cual el transcurso del tiempo extingue el derecho y la acción correspondiente, en razón de la inacción de su titular durante el plazo prefijado por la ley o la voluntad de los particulares. En la caducidad se protege el interés general en una pronta certidumbre de la situación pendiente de la facultad de modificación. La caducidad es automática y el juez puede acogerla de oficio. Para la caducidad basta con que el acto de ejercicio sea extemporáneo sin más. En cambio, en la prescripción el acto de ejercicio tiene que ser además intempestivo, es decir objetivamente inesperado dado el tiempo transcurrido.

16. Acorde a lo regulado por el Artículo 346° del Código Procesal Civil, la doctrina define al abandono - conocido como caducidad de la instancia- como el cese voluntario del trámite procesal durante los lapsos que la ley determina. Y, para que opere ello, la norma nos remite a tener en cuenta los siguientes presupuestos: (i) la permanencia del proceso, en primera instancia, más no contempla dicha permanencia en segunda instancia; (ii) la inactividad procesal absoluta, entendida como la permanencia del proceso, sin que se realice acto que lo impulse. No obstante, ello, se configura también el abandono, si aun existiendo actividad, ésta no sea jurídicamente idónea para activar el proceso, como aquellos supuestos de inoperancia regulados en la parte final del artículo 348° del Código Procesal Civil.

17. La inactividad se mide a través de determinados plazos que la norma regula en cuatro meses, para cuyo fin deben considerarse las siguientes reglas: a) el proceso se inicia con la presentación de la demanda y no con la citación de esta, nótese que este último supuesto es importante para el computo de la interrupción de la



prescripción a que hace referencia el inciso 3) del Artículo 1996 del Código Civil; b) los plazos de caducidad corren durante los días inhábiles pero no se descontarán el tiempo en el que el proceso hubiere estado paralizado, por acuerdo de las partes por el juez, como sería el caso de la suspensión convencional a que se refiere el Artículo 319° del Código Procesal Civil, porque el Juez lo haya dispuesto expresamente como sería el caso de llamamiento como fraude a que se refiere el artículo 106 del Código acotado. c) El plazo se computa desde la fecha de la última petición de las partes o resolución que tuviera por efecto impulsar el procedimiento; y, d) el plazo se suspende cuando por razones de fuerza mayor o en virtud de cualquier otra causa, las partes se encuentran posibilitadas o inhabilitadas para activar la marcha del proceso.

18. La declaración de abandono opera de oficio o a solicitud de parte o de tercero legitimado, aunque la norma no precise a qué tipo de parte se refiere activa o pasiva, se dice que sólo el demandado se encuentra facultado para pedir el abandono, porque el actor carecería de interés jurídico en provocar la extinción de un proceso que el mismo ha generado.

19. Conforme a lo previsto en el artículo 350 numeral 3) del Código Procesal Civil, el abandono se declara improcedente en los procesos en que se contiendan pretensiones imprescriptibles.

20. Para determinar si estamos frente a una resolución carente de motivación, el Tribunal Constitucional ha señalado: “(...) que en el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la motivación de resoluciones judiciales, ésta debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, de modo que los medios probatorios del proceso en cuestión, sólo puedan ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis (...)”.

21. Si bien el artículo II del Título Preliminar del Código Procesal Civil, prevé que el juez tiene el deber de impulsar el proceso por sí mismo y es responsable por cualquier demora ocasionada por su negligencia, también lo es que dicho precepto



legal en modo alguno autoriza al órgano jurisdiccional a sustituir a las partes en los derechos, obligaciones y cargas procesales que les corresponde, pues la iniciativa en el proceso civil corresponde a las mismas, de tal modo que la tramitación y la oportuna conclusión del proceso interés básicamente a dichos justiciables y si estos no impulsan el proceso no existe razón jurídica válida para que el juez lo haga de oficio.

22. El artículo 123° del Código Procesal Civil, establece que una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando: no procede contra ellos otros medios impugnatorios que los ya resueltos o las partes renuncian expresamente a interponer medios impugnatorios o dejan transcurrir los plazos sin formularlos. La cosa juzgada solo alcanza a la parte de quienes deriven sus derechos. Sin embargo, se puede extender a los terceros cuyos derechos dependan de las partes o a los terceros de cuyos derechos dependan los de las partes, si hubieren sido citados con la demanda, la resolución que adquiere la calidad de cosa juzgada es inmutable.

23. De lo actuado en el decurso del proceso, se advierte lo siguiente: Respecto al expediente n.° 434-2008: Por escrito de fecha 01 de agosto de 2008, la actora pretende se le declare propietario del inmueble ubicado en la Calle José Ignacio Reaño, Lote 12 MZ 31 Chepén, la misma que mediante Resolución n.° 04 de fecha 30 de enero de 2009, se declaró el abandono del proceso. Sobre el expediente n.° 234-2011: Por escrito de fecha 03 de mayo de 2011, la demandante por segunda vez pretende se la declare propietario del inmueble ubicado en la Calle José Ignacio Reaño, Lote 12 MZ 31 Chepén, la misma que mediante Resolución n.° 04 de fecha 05 de enero de 2012, se declaró el abandono del proceso.

24. La Sala Superior si bien confirmando la decisión impugnada colige que al existir dos procesos en los cuales se declaró el abandono del proceso – respecto de la misma pretensión- el derecho de acción del impugnante, se encuentra extinguida porque a su entender se da la concurrencia de los supuestos previstos por el artículo 123° del Código Procesal Civil, no es menos cierto que dicho razonamiento incurre en vicios que ameritan su nulidad, por contener una motivación con contenido aparente que vulnera el artículo 139° numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado. Siendo esto así y, en mérito a las disposiciones previstas por el artículo 396° primer párrafo del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema actuando en sede de instancia debe proceder a emitir nuevo pronunciamiento. Sin embargo, a fin de



no dilatar más el presente proceso, esta Sala Suprema procede a pronunciarse por las causales sustantivas, a fin de verificar si las mismas han sido interpretadas correctamente, a fin de dilucidar la materia en controversia.

25. En tal sentido, el artículo 2001° numeral 1) del Código Civil, comprende dentro de las acciones a aquellas de naturaleza real a efectos de declarar su extinción o caducidad, cierto es que, esta Sala Suprema teniendo en cuenta la pretensión de usucapión invocada en la demanda y pese a carácter real, considera que no le es aplicable los alcances que la acotada figura legal prevé para su propósito -esto es, que el derecho a demandar la prescripción adquisitiva de dominio, prescriba a los diez años o en su defecto la misma haya caducado- por cuanto esta protege el interés de la persona de no verse expuesta a reclamaciones antiguas, aspecto que pese a ser materia de cuestionamiento en el escrito de apelación no ha sido observado por el órgano superior quien ratificó la decisión adoptada por el juez de instancia, por lo que debe procederse a revocar la misma y reformando declarar su improcedencia.

26. En cuanto a la aplicación de las disposiciones reguladas en el artículo 123° del Código Procesal Civil, para declarar la extinción de la pretensión, porque a consideración del órgano de mérito – quien ratificando la decisión del juez- con los dos procesos que la demandante instauró sobre la prescripción adquisitiva de dominio que cayeron en abandono, se acredita la cosa juzgada, prevista en el artículo 351 de dicho cuerpo normativo, cierto es, que la interpretación que ambas instancias realizan se efectúan de manera restrictiva de derechos, como es el derecho a la formalización de la titularidad que la demandante pretende se le reconozca por cumplir con los requisitos que el artículo 950 del Código Civil prevé para su propósito. Y, teniendo en cuenta que mediante Resolución n.° 07 de fecha 19 de junio de 2013, se declaró rebelde al demandado; y el auto n.° 13 del 22 de mayo de 2014, se señaló fecha para la audiencia de saneamiento y conciliación para el día 17 de julio de dicho año, a horas doce del mediodía; y si bien esta última quedó sin efecto, al haber el órgano de mérito amparado el pedido de extinción, nada obsta para que el juez -atendiendo los fundamentos expuestos en la presente resolución- proceda a señalar fecha y hora a fin de que se declare el saneamiento procesal y consecución del trámite del proceso respectivo, en aras de no afectar el principio de tutela jurisdiccional efectiva de la demandante y cumplir con la



finalidad del proceso regulado por el artículo III del Título preliminar del Código Adjetivo.

27. En consecuencia, sobre la infracción de los artículos 950° y 952° del Código Procesal Civil, es del caso anotar que el análisis de los mismos no puede prosperar en virtud a que las instancias de mérito al declarar el abandono del proceso no han expedido pronunciamiento alguno sobre el fondo del asunto, esto es declarar la titularidad por prescripción adquisitiva de la demandante o no respecto del inmueble sublitis a fin de establecerse su correcta interpretación o su debida aplicación.

V. DECISION:

Por los fundamentos expuestos; y en aplicación del artículo 396 primer párrafo del Código Procesal Civil declaró:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto Luz América Odar Ecurra. NULO el Auto de Vista de fecha 20 de setiembre de 2016, expedido por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad. Actuando en sede de instancia **REVOCARON** la resolución de Primera Instancia que fue apelada de fecha 25 de abril de 2016, que declaró extinguido el derecho de la demandante; **REFORMÁNDOLO**, Declararon improcedente la solicitud de extinción de la pretensión, debiendo seguir el trámite del proceso conforme a su estado. **DISPUSIERON**: la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Luz América Odar Ecurra con Elio Aníbal Flores Espinoza, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, los devolvieron. Interviniendo como Juez Ponente la señora Jueza Suprema Humani Llamas.

SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUMANI LLAMAS, SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS.

Los fundamentos del voto singular del señor juez supremo Távara Córdoba, es como sigue:

1. Evidentemente que esta regla, prevista en el último párrafo del artículo 351 del Código Procesal Civil, sanciona al litigante negligente que promovió dos procesos



civiles idénticos, dejándolos caer en abandono, resoluciones que además, como es en el caso que nos ocupa, quedaron consentidas, no agotando los medios impugnatorios. Asimismo, no es razonable ni atendible lo expuesto por la recurrente en el sentido que el abandono operó por falta de recursos económicos, pues como ella misma expone, en el presente proceso, ha solicitado acogerse a la institución del llamado auxilio judicial. Segundo.

Por otro lado, la prescripción adquisitiva de dominio, es una forma originaria de adquirir el derecho de propiedad, satisfaciendo las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Civil, y conforme lo establece el artículo 927 del Código sustantivo no procede acción reivindicatoria contra quien ha adquirido la propiedad por prescripción, razón por la cual no resulta de aplicación el citado párrafo del artículo 351 del Código Procesal Civil, pues por aplicación de esta norma colisionaría directamente con la pretensión de adquirir o pretender se declare la adquisición del derecho de propiedad por prescripción, el transcurso del tiempo y otros requisitos. Esta es para mí, la ratio decidendi de lo que aquí estamos resolviendo, debiendo continuar su trámite conforme a ley.

S. TÁVARA CÓRDOVA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 5694-2017, LIMA

Lima, veinte de setiembre de dos mil dieciocho.

I. HECHOS

1. La demandante Julia Benedicta Arenas Barrantes interpone demanda, de prescripción adquisitiva de dominio fundamentándola en:

a) Que por escritura pública de fecha doce de agosto de mil novecientos cuarenta otorgada ante Notario Público Manuel R. Chepote, su padre Camilo Arenas Mejía adquirió del señor Pedro Teullet Resino la propiedad y posesión del inmueble en litis, habiendo tomado su padre posesión plena y efectiva del mismo desde la suscripción de la citada escritura.

b) Que no se ha reconocido el derecho de su padre ya que el derecho de su transferente no estaba inscrito en los Registros Públicos, sin embargo desde el año mil novecientos cuarenta su padre, y posteriormente la recurrente al fallecer su padre en el año mil novecientos ochenta y tres, ha venido poseyendo el inmueble sub litis en calidad de propietarios de manera pacífica, continua y publica, por alrededor de setenta y dos años, sin que hayan sido perturbados, desposeídos o demandados para su restitución; mencionando además que en todo el tiempo transcurrido han pagado el impuesto predial conforme lo acredita la constancia de no adeudo expedida por la Municipalidad Distrital de Breña. Medios Probatorios - La escritura pública de fecha doce de agosto de mil novecientos cuarenta. - La partida nacimiento de la recurrente. - La constancia de posesión a favor de la recurrente. - La constancia de no adeudo expedida por la Municipalidad Distrital de Breña. - La comunicación de SEDAPAL. - La copia literal de la partida N° 11049157. - La declaración testimonial de los tres testigos ofrecidos Por resolución número dos de fecha ocho de julio de dos mil trece, se admitió a trámite la demanda en vía de proceso abreviado, se confiere traslado de la demanda a fin de que los demandados en el plazo de diez días contesten la demanda, además se dispone



notificar con la demanda y anexos a los colindantes, por lo que mediante edicto se cumple tal mandato.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciséis, declaró Infundada la demanda, sosteniendo:

a) Señala que el inmueble materia de litis pertenece a un fundo donde hay varias independizaciones a favor de diferentes personas, asimismo no se identifica al inmueble ni con la denominación actual que se consigna en la demanda y en la memoria descriptiva, ni con el inmueble objeto de compraventa contenido en la escritura pública de fecha doce de agosto de mil novecientos cuarenta.

b) En la partida de nacimiento de la demandante que adjunta, se aprecia que con fecha veintitrés de marzo de mil novecientos sesenta y uno, su padre declarante Camilo Arenas consigna domicilio en Huancabamba 958, es decir, domicilio distinto al que pretende prescribir y que afirma estar poseyendo desde el año mil novecientos cuarenta, lo que permite concluir que no puede sumarse al plazo prescriptorio el supuesto plazo que alega poseyó su señor padre, pues no acredita tal posesión.

c) Asimismo, revisando los documentos presentados, éstos no resultan suficientes para demostrar el tiempo de posesión de la demandante dado que el impuesto predial del año dos mil doce no es suficiente para establecer posesión de fechas más antiguas, al igual que los recibos de luz y agua que corresponden al año dos mil trece.

d) Indica que en las declaraciones juradas de autoavalúo han consignado como dirección la Avenida Bolivia 812-Breña, que discrepa respecto de la posesión alegada, lo mismo sucede con los pagos de años anteriores de la declaración jurada del impuesto predial del año mil novecientos noventa y uno, mil novecientos noventa y cuatro y mil novecientos noventa y cinco, convencimiento que quedó reforzado al verificarse del documento nacional de identidad que tiene otra



dirección diferente al inmueble que pretende la prescripción adquisitiva de dominio.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida de fecha de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, Confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, fundamentalmente por:

a) Señala que la actora aduce que el causante entró en posesión del bien sub litis a mérito del contrato de compraventa celebrado con el propietario Pedro Teullet Resino mediante escritura pública de fecha doce de setiembre de mil novecientos cuarenta y vivió allí hasta su fallecimiento acaecido el veintiséis de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, conforme al acta de defunción.

b) Indica que de la referida acta de defunción se verifica como lugar de fallecimiento el Jirón Huancabamba 931-101, Breña, asimismo de las declaraciones testimoniales efectuadas en Audiencia de Pruebas, se verifica que los tres testigos ofrecidos por la parte actora han aseverado que el aludido causante ha detentado la posesión, sin embargo, de dichas declaraciones testimoniales y acta de defunción no solo no se colige el tiempo que estuvo en posesión el causante de la actora, sino que además no se ofrece ningún otro medio de prueba que corrobore lo dicho por los testigos, pues el solo dicho de testigos no es mérito suficiente para poder comprobar que se cumpla con todos los requisitos para computar algún plazo de prescripción y con ello acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, aunado a la partida de nacimiento de la apelante del año mil novecientos sesenta y uno se verifica que su causante consigna como domicilio el ubicado en Huancabamba 958, Breña, domicilio distinto al sub litis; razones por las cuales no se puede verificar que el causante y la actora hayan poseído de forma continua y hayan actuado como propietario desde el año mil novecientos cuarenta hasta su fallecimiento el año mil novecientos ochenta y tres y así adicionar dicho tiempo de posesión al tiempo que aduce estar en posesión la parte demandante.

c) Con respecto al requisito del animus domini de las pruebas actuadas y aportadas en autos por la actora, se verifica el pago del impuesto predial de los años mil novecientos noventa y nueve a dos mil quince y de la constancia de no adeudo de



impuesto predial de los años mil novecientos noventa seis a dos mil doce, pero también se verifica que en todos los recibos ha consignado como domicilio fiscal en Jirón Río Huaura N° 228, Pueblo Libre, con lo cual, se colige que si bien la actora ha actuado como propietaria sobre el bien materia a prescribir al pagar todos los impuestos prediales, no consta que ella se encuentre en posesión continúa por el plazo de ley sobre el bien sub litis, pues no resulta razonable que consigne otro domicilio y no el del bien materia de litis como domicilio fiscal, aunado a ello, podemos verificar del DNI de la actora que ha consignado como domicilio real el ubicado en Jirón Río Huaura N° 228, Pueblo Libre desde el año mil novecientos noventa y siete hasta la fecha.

d) Precisa que por lo tanto resulta poco lógico que la apelante manifieste que ese es su domicilio fiscal consignado porque era de más fácil acceso, ya que el bien materia de prescripción adquisitiva en un inicio era extremadamente rústico y hasta peligroso, puesto que no tenían recursos para mejorarlo, sin embargo, dicho domicilio fiscal también lo declaró ante Reniec como domicilio real desde el año mil novecientos noventa y siete hasta la actualidad siendo que ante la Reniec uno tiene la obligación de consignar su domicilio real y no fiscal el mismo que surte pleno efecto jurídico, con lo cual se concluye que los medios probatorios ofrecidos por la demandante no resultan suficientes ni idóneos para determinar o en su defecto inferir de forma indubitable que la parte accionante haya venido poseyendo el bien, conforme lo exige el artículo 950 del Código Civil.

e) Además, con respecto a las declaraciones testimoniales actuadas en audiencia de pruebas, si bien todos han aseverado que la demandante ha detentado la posesión del bien sub litis, empero, no se puede corroborar por lo dicho de los testigos, ya que se debe tener presente que la declaración de los testigos, por sí sola no basta para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad del inmueble sublitis.

f) Lo señalado precedentemente genera a la actora la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados tanto por ella misma, como así también por sus antecesores en la posesión, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión, como es, si dice la apelante que estuvo en posesión durante setenta y dos años, y dicho lapso tiene que haber hecho modificaciones en la construcción y estructura del bien materia de litis, dado que conforme se corrobora de los



impuestos prediales y de la memoria descriptiva de fecha doce de octubre de dos mil siete, el bien inicialmente era de un piso de material antiguo de adobe y madera y ahora conforme al contrato de alquiler de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, el bien inmueble alquilado es de dos pisos, con lo cual, se infiere que para el mantenimiento de un inmueble antiguo, así como para la construcción de un segundo piso tiene que haber invertido en material de construcción y mano de obra, que necesariamente ha conllevado a la emisión de recibos y/o facturas los cuales no han sido ofrecidos por la demandante a fin de sustentar su posesión.

g) Finalmente de lo precedentemente esbozado no se verifica que la actora haya poseído el bien materia de litis desde el año mil novecientos ochenta y cuatro y por más de diez años de forma continua, por lo que, el elemento configurativo de la prescripción adquisitiva de dominio de forma continua no se acredita.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA

1. Esta Sala Suprema por resolución de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y siete del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso casatorio interpuesto por Julia Benedicta Arenas Barrantes, por:

a) Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, y 197 del Código Procesal Civil. Sostiene, que de acuerdo con la sentencia materia de casación, la posesión de su padre está acredita en su génesis (1940) y en su fin (1983), pero no en el tiempo en que su padre detentó la posesión, de este modo la Sala Superior concluye que no se ha ofrecido ningún otro medio de prueba que corrobore lo dicho por los testigos.

Indica que la Sala Civil no ha valorado uno de los varios medios probatorios ofrecidos en el escrito de apelación de sentencia, los cuales han sido admitidos y alguno de ellos valorados por la propia Sala Superior, pues se aprecia en el tomo ochocientos noventa y nueve, asiento trece, claramente se deja constancia que el señor Camilo Arenas era poseedor del bien inmueble materia de usucapión y a partir de allí advertir que la posesión de su señor padre estaba mencionada y declarada por su colindante en los Registros Públicos de Lima desde el año mil novecientos setenta y cuatro; en consecuencia, de haberse valorado uno de los



medios probatorios admitidos por la propia Sala Superior, ésta habría advertido que la posesión del señor Camilo Arenas está largamente probada; y por ello debió adicionársele a su posesión.

Asimismo refiere, que ha acreditado que viene poseyendo el bien inmueble en calidad de propietaria desde la muerte de su padre acaecida en el año mil novecientos ochenta y tres, hasta la fecha (dos mil diecisiete), solicitando concretamente la adición del plazo posesorio de su progenitor; siendo que su posesión está acreditada; siempre y cuando los medios probatorios hubieran sido analizados de manera conjunta y razonada por el A quo y por el Ad quem, lamentablemente los órganos de mérito realizaron una valoración de los medios probatorios aportados del proceso, de manera individual, pues se descartó todos los medios probatorios descritos en el punto 3.1.19, únicamente porque la recurrente habría consignado como domicilio fiscal ante la Municipalidad de Breña, un domicilio distinto a la dirección del bien inmueble usucapido, ya que habría consignado desde el año mil novecientos noventa y siete en su documento nacional de identidad un domicilio real distinto a la dirección del bien inmueble usucapido; sin tomar en cuenta que existen un conjunto de medios probatorios que acreditan la posesión de la recurrente por más de diez años, que van desde pruebas documentales (HR, PU, pago de servicios públicos, contratos de arrendamiento, etc.), hasta pruebas testimoniales (todos los testigos señalan que la recurrente y su padre siempre han vivido en el predio); sin embargo, para los órganos de instancia, existen dos documentos que contradecirían a todo el material probatorio antes señalado, que serían el documento nacional de identidad de la impugnante y el señalamiento de un domicilio fiscal; por lo tanto si en la sentencia de vista hubiera expuesto un razonamiento conjunto de los medios probatorios, ésta hubiera arribado a la conclusión que si bien la recurrente señaló desde el año de mil novecientos noventa y siete un domicilio real, distinto al predio usucapido, es por la sencilla razón de que para ese año, ya era propietaria y se encontraba ejerciendo la posesión del inmueble a través de sus inquilinos (posesión mediata), en igual sentido, si la sentencia de vista, hubiera realizado una valoración conjunta de los medios probatorios, hubiera arribado a la conclusión de que si todos y cada uno de los medios probatorios (incluido testigos) señalan que la recurrente y su padre han vivido en el inmueble sub litis, es porque eso pasó en el plano factico, siendo que la consignación de un domicilio fiscal, es un hecho que corresponde al plano jurídico (efectos tributarios, administrativos, etc).



b) Infracción del artículo 915 del Código Civil. Indica que el Ad quem no ha aplicado la presunción de continuidad de la posesión, contenida en el artículo 915 del Código Civil, la misma que expresamente ordena que si el inicio de la posesión está acreditado y lo está también su fin, la posesión intermedia se presume; norma legal que debió aplicar para resolver el caso en concreto, máxime si la empresa demandada esta rebelde, lo que genera también presunción relativa de verdad de los hechos expuestos en la demanda.

c) Infracción del artículo 34 del Código Civil. Señala que en el presente caso, la sentencia de vista resuelve que la posesión de la recurrente estaría descartada, debido a que su persona habría consignado como domicilio fiscal ante la Municipalidad de Breña un domicilio distinto a la dirección del bien usucapido, lo que deviene en un error gravísimo de la Sala Superior el argumentar que un hecho fáctico, como es la posesión de un predio, se encuentra contradicho a partir de un hecho jurídico, como es el señalamiento de un domicilio fiscal para efectos meramente tributarios, en igual sentido, el artículo 34 del Código Civil, señala que las personas se encuentran habilitadas para designar domicilios especiales para la ejecución de actos jurídicos, lo que implicará únicamente sometimiento a la competencia territorial. Finalmente, la Sala se equivoca al pretender asignar otros efectos jurídicos a un mero señalamiento de un domicilio especial, y dotarlo de efectos probatorios concluyentes, máxime cuando existen en el expediente otros medios probatorios que acreditan que la recurrente siempre ha vivido y poseído el bien materia de usucapión.

2. Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar sobre la infracción procesal denunciada, la que deberá entenderse como principal, dado su efecto anulatorio si es que fuese amparada. Siendo pertinente, debido a ello, pronunciarnos respecto de la infracción material, si es que previamente se han desestimado las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas. Es menester precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho



objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

3. Entrando al análisis de las causales procesales por las cuales se declaró procedente el recurso de casación, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado de 1993, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”.

4. Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (Juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”.

5. En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Norma Fundamental, que implica que los Jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los Jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

6. Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o



jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”.

7. Del mismo modo, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los Jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”.

8. Por otro lado, se debe precisar que el derecho al debido proceso también se manifiesta en materia impugnatoria pues, como consecuencia lógica de un sistema democrático, las partes se encuentran facultadas a cuestionar el contenido de una decisión judicial a través de los medios impugnatorios que le otorga el ordenamiento jurídico procesal, y, en mérito a ello, deben recibir del órgano revisor un pronunciamiento acorde a los cuestionamientos planteados, en aplicación del principio de “congruencia impugnatoria”.

9. Debe precisarse que el artículo 197 del Código Procesal Civil dispone que: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. Hay en esta norma un mandato de exhaustividad en la valoración de la prueba y una obligación de expresar los elementos y las razones que justifican la importancia de determinada prueba en el juicio. De esto se desprende también que existe una diferencia esencial entre valorar la prueba y motivarla, así, no debe “confundirse valoración de la prueba con la motivación de dicha valoración (...) la motivación es simplemente, al menos en cuanto a la parte probatoria, la expresión de dicha valoración, de porqué unos medios probatorios le merecen al Juez mayor o menor valor, certeza y credibilidad”.



10. Ahora bien, en el presente proceso se advierte que la Sala Superior al momento de expedir la sentencia vista de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, ha sostenido básicamente que los medios probatorios ofrecidos por la demandante no resultan suficientes ni idóneos para determinar en su defecto inferir en forma indubitable que la parte accionante haya venido poseyendo el bien, conforme lo exige el artículo 950 del Código Civil. Por su parte el artículo 194 de nuestro Código Procesal Civil modificado por Ley N° 30293 de fecha doce de diciembre de dos mil catorce, prescribe: “Artículo 194.- Excepcionalmente, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso.

Con esta actuación probatoria el Juez cuidará de no reemplazar a las partes en su carga probatoria, y deberá asegurarles el derecho de contradicción de la prueba. La resolución que ordena las pruebas de oficio debe estar debidamente motivada, bajo sanción de nulidad, siendo esta resolución inimpugnable, siempre que se ajuste a los límites establecidos en este artículo. En ninguna instancia o grado se declarará la nulidad de la sentencia por no haberse ordenado la actuación de las pruebas de oficio. El Juez puede ordenar de manera excepcional la comparecencia de un menor de edad con discernimiento a la audiencia de pruebas o a una especial”. Esta norma, en su razonable aplicación, debe concordarse con las facultades del Juez, director del proceso, conforme a lo establecido en el artículo 50 del mismo cuerpo normativo, y en especial conforme al artículo III del Título Preliminar del Código Adjetivo, que contiene los fines del proceso, resolver o poner fin a un conflicto de intereses o una incertidumbre jurídica, contribuyendo a lograr la paz social en justicia. Debe considerarse que el proceso no es más que un instrumento para la realización de los derechos reconocidos en la Constitución y el ordenamiento jurídico legal, al servicio de los ciudadanos para darles tutela jurisdiccional efectiva.

11. En el caso que nos ocupa, la demandante ofreció y presentó como medios probatorios los documentos detallados en su escrito de demanda, ofreciendo las testimoniales actuadas posteriormente, etc, demanda que previo examen del Juez



de la causa, fue calificada positivamente, admitiéndose a trámite, es decir, a criterio del *A quo*, la demanda reunía los requisitos formales exigidos por el artículo 505 del Código Procesal Civil. Se notificó a los colindantes y a la empresa demandada por edictos, la que, no contestó la demanda, declarándose su rebeldía, no existiendo oposición oportuna a la pretensión de la demandante. Se hicieron las publicaciones de ley, conforme a los edictos. Aquí se debe reiterar la importancia que tiene el deber de rigurosidad que posee el Juez al momento de la calificación de la demanda, gozando de amplios poderes para decidir lo más idóneo en base a lo contenido en el escrito de demanda, la pretensión, el petitorio, medios probatorios ofrecidos y presentados, anexos, etc.

12. Debe tenerse en cuenta que el testimonio de la escritura pública de fecha doce de agosto de mil novecientos cuarenta, que contiene el contrato de compraventa de fecha ocho de agosto de mil novecientos treinta y nueve, celebrado entre Pedro Teullet y Resino y el señor Camilo Arenas Mejía, es un instrumento público, conforme al artículo 235 del Código Procesal Civil, es decir es un medio probatorio relevante. El comprador es el padre de la demandante, quien falleciera el año mil novecientos ochenta y tres, invocando la actora ser su heredera y haberlo sucedido en la posesión del predio materia de prescripción adquisitiva. No se aprecia de autos que la actora haya acreditado ser la heredera del comprador, mediante la presentación de la declaratoria de herederos o testamento correspondiente, que son las dos formas de sucesión.

13. La demandante en el único otrosí digo del recurso de apelación ofreció y presentó como medios probatorios: copias de las partidas registrales N° 07027842 y 40774890, que acreditan el tracto sucesivo; copia del certificado catastral; y, copia del contrato de alquiler de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, donde ella tiene la calidad o condición de propietaria arrendadora, instrumentales que no fueron admitidas ni rechazadas expresamente por la Sala Superior, no obstante lo cual, son valorados en forma negativa por el Tribunal Superior, alegando que no acreditan posesión inmediata, sin analizar si estos documentos que contienen actos jurídicos contractuales serían o no manifestación del ejercicio de derecho de propiedad de la propia demandante, y si la posesión mediata es incompatible con la pretensión de declaración de propietario por prescripción adquisitiva.



14. Otro de los argumentos del *A quo* y del *Ad quem* es la diferencia existente entre la dirección del inmueble precisado en la demanda, en la escritura pública de compraventa presentada con la misma y el domicilio indicado en el DNI de la demandante, así como el domicilio fiscal señalado en las declaraciones juradas de autoavaluo obrantes en autos y que la demandante ha explicado que es solo para efectos tributarios, etc.; así como que nuestro ordenamiento civil permite señalar domicilio para fines específicos, argumentos que no han sido debidamente dilucidados por el Colegiado Superior.

15. Ante las dudas del Colegiado Superior respecto a la dirección del predio sub litis, otros documentos y medios probatorios, el órgano de instancia como órgano de grado, pudo hacer ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 194 del Código Procesal Civil, ya glosado, aplicándolo teniendo como sustento lo también ya enunciado, previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, disipando las dudas existentes, y dando contenido a los fines del proceso, ordenando practicar una inspección judicial de oficio, delegando o disponiendo dicha actuación probatoria en uno de los miembros del Colegiado Superior, o en la forma que lo estime pertinente.

El Poder Judicial no puede convertirse en una barrera de acceso a la legítima aspiración de búsqueda de tutela jurisdiccional efectiva; por el contrario deben flexibilizarse las excesivas formalidades aún imperantes en nuestra actuación procesal, en aras de dilucidar y solucionar con criterio de justicia, situaciones sometidas a su juzgamiento, como el caso que nos ocupa. Sin embargo, este Tribunal Supremo considera que la citada sentencia de vista no contiene las razones que justifiquen suficientemente las valoraciones probatorias que permitieron confirmar la sentencia apelada. En tal sentido, se aprecia que el Colegiado Superior no valoró debidamente los medios probatorios ofrecidos y admitidos por el Juez de primera instancia, que además fueron requeridos por el *A quo* como medios probatorios de oficio en aplicación del artículo 194 el Código Procesal Civil, mediante resolución número catorce de fecha once de enero de dos mil dieciséis, cumpliendo dicho requerimiento la demandante Julia Benedicta Arenas Barrantes mediante escrito de fecha nueve de marzo de dos mil dieciséis, adjuntó las siguientes documentales como son: el original de la declaración jurada del impuesto predial que obra de fojas doscientos noventa y dos - doscientos noventa y tres, doscientos noventa y cinco - doscientos noventa y siete, trescientos



once - trescientos veinte, y de la Dirección de Rentas de fojas doscientos noventa y cuatro, que la demandante figura como propietaria del inmueble materia de usucapión, desde el año mil novecientos noventa y uno al mil novecientos noventa y cinco, condición que mantiene hasta la actualidad conforme se aprecia del recibo de pago del impuesto predial de fojas veinte y de fojas ciento noventa y siete – ciento noventa y ocho, además del contrato de alquiler presentado a fojas cuatrocientos treinta y dos - cuatrocientos treinta y cuatro, en el cual se desprende que ha entregado a otro para que lo posea temporalmente. Por otro lado se advierte que a fojas ciento setenta y nueve a ciento ochenta y uno, se encuentran las declaraciones testimoniales de Norma Mercedes Moreno Céspedes, Alejandrina Gutarra Álvarez y Raúl Rojas Miranda, testimoniales de las cuales se desprende que la demandante viene comportándose como propietaria del bien materia de prescripción adquisitiva, finalmente se deberá tener en cuenta la memoria descriptiva de fojas cuarenta y seis y los planos perimétricos de ubicación de fojas cuarenta y ocho, con lo cual se identifica al bien; por tal motivo, el *Ad quem* al momento de expedir una nueva resolución debe de tomar en cuenta los medios probatorios antes mencionados a efectos de dilucidar mediante una apreciación razonada del caudal probatorio, si es que se podría amparar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

16. En consecuencia, al haberse constatado la infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y 197 del Código Procesal Civil, se debe declarar fundado el recurso de casación, y, en virtud de lo prescrito por el artículo 396 del Código Procesal Civil, se dispone que la Sala Superior emita una nueva sentencia conforme a ley, y en atención a los lineamientos previstos en la presente resolución.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 396 del Código Procesal Civil declararon:

FUNDADO el recurso de casación de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas quinientos veintitrés, por Julia Benedicta Arenas Barrantes, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha cuatro de



setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos seis, **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento con arreglo a ley, y teniendo en cuenta los lineamientos expuestos en esta resolución; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos contra la Compañía Anónima Azcona S.A.C, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Távara Córdova.

SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS,
SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 3366-2016, LA LIBERTAD

Lima, cinco de abril de dos mil dieciocho.

I. ANTECEDENTES:

1. los demandantes Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández, demandan prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Alega que, ejercen posesión como propietarios del predio rústico ubicado en la Avenida Panamericana Kilómetro 590 de la Localidad de Chicama, Sector Pascona Baja, Distrito de Chicama, Provincia de Ascope y Departamento de la Libertad, con un área de 1,950 m² y un perímetro de 190.00 ml, cuyos linderos son: por el norte colinda con Zona Arqueológica a cargo del Instituto Nacional de Cultura de Trujillo, con 60 ml; por el sur colinda con terreno de propiedad del demandado, con 70 ml; por el este colinda con la Carretera Panamericana Norte con 30 ml; por el oeste colinda con el Camino Incaico con 30 ml; predio que es parte de una mayor extensión, signado como Lote VD 58 III U.C N° 013956, con un área de 22.1301 hectáreas y un perímetro de 2,819.21 metros, inscrito en la Ficha N° PR038091, Partida N° 04008213, Tomo 527, del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.

b) Vienen ejerciendo la posesión del mencionado predio sub materia en forma continua, pacífica, pública y de buena fe, así como las atribuciones inherentes a la propiedad. Respecto a la fecha y forma de adquisición del predio, los actores adquirieron la posesión del predio sub materia el 23 de octubre de 1995, mediante contrato de compraventa de posesión celebrado entre su anterior propietario Ruperto Julio Cordero Fernández y Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández, contrato que no fue regularizado debido a que sólo se transfirió la posesión del predio, toda vez que el demandado recién formaliza la transferencia del predio a su favor el 22 de marzo de 2001, es decir hasta entonces no tenía título de propiedad.



c) El derecho de propiedad sobre el mencionado predio rústico sub materia, se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional La Libertad a favor de Ruperto Julio Cordero Fernández.

2. El demandado Ruperto Julio Fernández Cordero, contesta la demanda y sostiene lo siguiente:

a) Es falso que los demandantes ejerzan posesión como propietarios del predio materia de prescripción, debido a que le pertenece al demandado, conforme se acredita del negocio jurídico de compraventa celebrada entre el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y el demandado, inserto en la Escritura Pública de fecha 22 de marzo de 2001 y Escritura Pública de Aclaración de Compraventa de fecha 30 de setiembre de 2002, mediante la cual se le transfiere el área de 22.27 hectáreas y el perímetro de 2,810.58 mt., lugar donde se encuentra ubicado el predio materia de prescripción.

b) Los demandantes no ejercen la posesión del predio ubicado en la Avenida Panamericana Norte Kilómetro 590 de la localidad de Chicama, en forma continua, pacífica y de buena fe, como también es falso que ejerzan atribuciones inherentes a la propiedad respecto del bien en conflicto.

c) El derecho que invocan los demandantes sobre el bien en litigio, se extinguió al haberlo abandonado por más de cinco años desde la fecha de traspaso de la posesión a su favor.

d) Sobre ejercicio de la posesión como propietarios de bien sub litis, es falso por cuanto el demandado viene ejerciendo la propiedad del bien por más de trece años desde que dicha área y perímetro fue adquirido del total de 22.27 hectáreas, mediante contrato de compraventa celebrado entre el Proyecto Especial Chavimochic y el emplazado, conforme lo acredita con la copia certificada de la Escritura Pública de fecha 30 de setiembre de 2002, así como la ficha de inscripción registral aportados por los propios emplazantes en el escrito de demanda.



e) Los demandantes manifiestan que vienen ejerciendo la posesión del predio en forma continua, pacífica y pública desde el 23 de octubre de 1995, es decir durante más de diecisiete años. Sin embargo, ellos no han cumplido con acreditar fehacientemente la posesión.

f) Respecto a de la fecha y forma de adquisición del predio, conforme se corrobora del contrato acotado, se transfiere la posesión del predio materia de prescripción, pero sin embargo hace de conocimiento que desde aquella fecha los demandantes no ocuparon el bien y por el contrario lo abandonaron, y posteriormente fue adquirido por el demandado mediante compraventa por parte del Proyecto Chavimochic conforme se acredita en la Escritura Pública de Aclaración de Venta.

Respecto a la posesión: No existe medio probatorio idóneo que pruebe este elemento, los demandantes no han acreditado haber estado en contacto permanente con el bien, no se ha acreditado la posesión directa.

Pacífica: Al no haber ejercido la posesión continua del bien, más aún no ejercieron la posesión pública al haber abandonado el predio.

Pública: Conforme a los medios probatorios consistentes en la testimonial que rendirá cada testigo ofrecido por el demandado, se acreditará que la posesión del predio ante la sociedad la viene ejerciendo el demandado como propietario del mismo.

Posesión a título de propietario: Conforme se puede advertir de la propia acta de constatación de posesión del predio de fecha 30 de marzo de 2011 el señor José Félix Manayay Ramírez manifestó que es guardián del predio presuntamente por más de quince años, pero no indica que los demandantes ocupen el bien, ni mucho menos que ejerzan la propiedad.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia contenida en la resolución número catorce de fecha día 27 de enero de 2015 se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:



a) Los actores han recurrido al órgano jurisdiccional, solicitando se le declare propietario vía prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en Avenida Panamericana Kilómetro 590 de la Localidad de Chicama, Sector Pascona Baja, Distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad, con un área de 1,950 m² y un perímetro de 190.00 ml, que forma parte de un predio de mayor extensión signado como lote VD 58III U.C N° 013956, con área de 22,1301 hectáreas y un perímetro de 2,819.21 m, inscrito con la Partida N° 04008213 de los Registros Públicos, afirmando que adquirieron el bien a título de poseionario desde el día 23 de octubre de 1995, fecha en que vienen ejerciendo la posesión pacífica, pública y de buena fe, siendo a la fecha más de diecisiete años.

b) Los demandantes sustentan su derecho en la prescripción larga, alegando que su posesión es continua, pacífica y pública como propietario durante más de diecisiete años, conforme lo señala la premisa normativa glosada.

Primera conclusión: Por la revisión de lo actuado en el presente proceso judicial se ha llegado a determinar que los demandantes, no obstante haber manifestado en su demanda que el inmueble materia de litis lo adquirió a título de posesión, en virtud del contrato de folios 11, resulta que no se ha cumplido con probar que posteriormente a dicha fecha, su posesión no se ha visto perturbada, al contrario desde el 09 de enero de 2001, la posesión del predio que adquirieron y que pretende se le declare como propietario por prescripción adquisitiva de dominio, varió de situación legal en mérito de la documental de folios 08, al pasar a ser de propiedad de la hora demandado, por lo que en virtud de la segunda premisa normativa glosada, era de público conocimiento de los demandantes, por ende no han acreditado el origen de la posesión que alegan ostentar legítimamente.

Segunda conclusión: Los demandantes no han probado ostentar una posesión con animus domini a título de propietarios, requisito para poder acceder a la usucapión, ello en mérito de los siguientes medios probatorios: -Solo ha presentado declaraciones juradas de autovaluo por el año 1996 y 2011, más no en forma consecutiva, máxime si en dicha declaración no se ha declarado que el bien o predio declarado, tenía construcciones. No se ha acreditado que los demandantes hayan ingresado en forma pacífica al bien inmueble el 23 de octubre de 1995, por cuanto el predio no tenía ninguna construcción, entonces cómo podrían vivir en el mismo. - Los demandantes tienen como domicilio la Avenida La Estrella N° 242



Asociación Tahuantinsuyo, distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que ha sido consignado en el escrito de demanda; domicilio que siempre han tenido los demandantes conforme se puede verificar de la minuta y el acta de constatación, es decir nunca residieron en el inmueble materia de autos, sino en la ciudad de Lima, entonces cómo pueden haber tenido bajo conducción directa el predio que solicitan se declare como de su propiedad por prescripción, ni mucho menos obra en autos documento que acredite la conducción indirecta, por tanto no se han comportado como verdaderos propietarios del bien que pretenden adquirir por usucapión. - Precisa que si bien a fojas 19 se tiene el acta de constatación de posesión de un predio, la misma data del 30 marzo de 2011, la misma que se contradice con la inspección judicial realizada por el Juzgado (folios 226 a 229), en la que la posesión del inmueble la detenta el demandado, habiéndose verificado que el bien materia de controversia no contaba con ninguna construcción.

Tercera conclusión: Los demandantes no han expresado el motivo por el cual perdieron la posesión y la fecha en que se produjo, por cuanto en autos ha quedado acreditado que la posesión del predio materia de la litis, viene poseyendo el demandado, por lo que la versión de que los accionantes dejaron abandonado se ha visto acreditado, a pesar de que en autos corre el acta de inspección judicial.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior, revoca la apelada que declara infundada y reformando la misma declara fundada la demanda al considerar que:

a) Los demandantes ingresaron a poseer el bien sub litis desde el 23 de octubre de 1995 hasta el 30 de marzo de 2011, efectuando en dicho periodo, el pago de los impuestos prediales, conforme así lo demuestran las declaraciones juradas de autovaluo del año 1995 a 2011; por lo tanto, se concluye de manera fehaciente e incontrovertible que los demandantes han conducido el inmueble materia de litis en forma continua por más de diez años atrás.

b) Asimismo, las declaraciones testimoniales prueban de manera fehaciente e incontrovertible que la posesión es pública. Si bien, el demandado refiere poseer



el bien sub litis desde el 22 de marzo de 2001 sin embargo, no ha incorporado medio probatorio alguno que acredite lo señalado.

c) En cuanto a la posesión pacífica: No existe sobre el predio violencia dentro del plazo prescriptorio, lo que incluye también que no ha sido objeto de acto jurídico perturbatorio.

d) Sobre el animus domini: Este se acredita con el pago de los tributos municipales mediante las declaraciones juradas de autovaluo y recibo de pago de tributos, así como de las construcciones efectuadas en el predio sub litis.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha 01 de junio de 2017, del cuaderno de casación, por las causales de:

a) Infracción normativa procesal del artículo 139 numeral 5) de la Constitución Política del Estado. Señala que la Sala Superior para llegar a su conclusión no ha valorado adecuadamente los medios probatorios, por tanto, para emitir una sentencia de acuerdo a los parámetros de la justicia debe merituar las conclusiones de primera instancia cuando se sostiene: (i) los demandantes no han probado que su posesión no se haya visto perturbada; (ii) la compraventa realizada entre Chavimochic y el recurrente era de conocimiento de los demandantes; (iii) no hay animus domini en los accionantes, por cuanto no hay consecutividad en los pagos prediales desde el año 2006 al año 2011; (iv) los demandantes no han demostrado compra de materiales para la construcción del inmueble, así como la colocación del portón; y, (v) en los documentos de identidad de los demandantes, así como en los documentos que adjuntan se aprecia que el domicilio del recurrente es en Lima.

b) Infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil. Alega que, se afecta su derecho, por cuanto los demandantes no han cumplido con acreditar la posesión continua, pública y pacífica y que sea ejercida como propietario. La Sala Superior para amparar la demanda, sólo analizó el contrato de compraventa de 23 de octubre de 1995 y el acta de constatación de posesión emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Chicama emitida el 30 de marzo de 2011, las



mismas que fueron contrastadas con las declaraciones juradas de autoavaluo de 1995, recibo de pago de impuesto predial de 1996 y declaración jurada de autoavaluo de 2011, los cuales son insuficientes para señalar el cumplimiento del plazo de los diez años.

c) Infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil.

Sostiene que se afecta el debido proceso, por cuanto se ha realizado una valoración sesgada de los medios probatorios presentados en el proceso, pues basa su decisión sólo en el contrato de venta de mejoras del año 1995, del acta de constatación emitido por la Juez de Paz del 2011, así como los documentos municipales del año 2009 al 2011, dándole un valor absoluto, como si fueran los únicos medios probatorios admitidos en la etapa probatoria. Asimismo, la Sala hace referencia a que el Juez no debió considerar las testimoniales presentadas por los demandantes, porque resta valor probatorio a las pruebas del demandado, sin embargo, deja de valorar lo expuesto por sus testigos que acreditan que él es propietario y poseedor de dicho inmueble desde el año 1994. No se ha valorado el Acta de Inspección Judicial realizada dentro del proceso, donde se acreditó la presencia de la recurrente en el terreno sub litis, así como su utilización como depósito de madera y materiales para la construcción y reconstrucción de galpones, grasa, petróleo para embetunar la madera y utilizarla para maximizar la duración a los galpones.

2. Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios in procedendo como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la referida causal, infracciones procesales, dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 388 numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: “(...) indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado”, en ese sentido los casacionistas indicaron que su pedido es anulatorio, por consiguiente, esta Sala Suprema Civil, en primer orden,



se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

3. Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico –ratio decidendi- en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

4. Fundamentando su denuncia procesal, Ruperto Julio Cordero Fernández refiere que se afecta el debido proceso, toda vez que la Sala de mérito no compulsó adecuadamente los medios probatorios a efectos de amparar la demanda y determinar si se encuentran o no acreditados la concurrencia de los elementos constitutivos que regula el artículo 950 del Código Civil.

5. Para analizar la denuncia de la infracción normativa del artículo 122 del Código Procesal Civil, debe observarse el contenido y pertinencia de dicha norma: la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden número correlativo de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto, según el mérito de lo actuado, el mismo que guarda correspondencia con el artículo 50 numeral 6) de dicho ordenamiento procesal que dispone que es deber del juez, “fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”. Este último enunciado normativo que las partes recurrentes consideran infringido, haciendo alusión que se dirige al deber de motivar las resoluciones judiciales adecuadamente.

6. Al subsumir la denuncia precedente (contenida en el tercer fundamento jurídico) que guarda relación con la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales, debe tenerse en cuenta que esta posibilita por su carácter procesal, precisar que la Suprema Corte de dominio respecto del bien materia de análisis a favor de los demandantes.



7. La motivación de las resoluciones judiciales, si bien constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, también lo es que, para que tal finalidad se alcance debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e incorporados y la decisión del Tribunal, conocida como “congruencia”, principio normativo que limita las facultades resolutorias del juez por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido oportunamente por los litigantes en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico. En tal sentido, debe entenderse, que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

8. De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente: a) De la minuta de fecha 25 de octubre de 1995, Ruperto Julio Cordero Fernández, traspaso de posesión y compraventa de mejoras a Carlos Alberto Fernández Rodríguez y a Mirian Tuesta Tuesta de Fernández sobre el terreno rectangular de 1950 m², aduciendo que su derecho deviene por posesión desde el año 1972 y con certificado de posesión desde 1981; b) A fojas 203 obra el acuerdo privado celebrado el 29 de marzo de 2006, entre Ruperto Julio Cordero Fernández y Carlos Alberto Fernández Rodríguez, por el cual el cesionario asume por única y definitiva vez y el cedente abona la suma de 500 soles por concepto de gastos para la habilitación y diseño urbanístico del bien dado en venta; c) De la Partida N° 04008213 obrante a fojas 03, se tiene que del Asiento C.2 Ruperto Julio Cordero Fernández adquirió mediante escritura pública de compraventa de fecha 22 de marzo de 2001 aclarada el 30 de setiembre de 2002, el predio consistente en el Block VD. 58.III del Valle de Chicama de un área de veintidós hectáreas, acto que fue inscrito ante los Registros Públicos el 11 de noviembre de 2002; d) De fojas 14 a fojas 17, 48, obran las hojas de pago de predios correspondientes a los años 1996, 2005, 2012; e) A fojas 10 obra el acta de constatación de posesión del predio realizado por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Chicama el 30 de marzo de 2011, en el cual se deja precisado que en el predio se encuentra construido con adobes en forma rectangular y tiene un área de 1950 metros cuadrados, con un portón pintado de color verde petróleo, habiéndose apersonado al mismo José Félix Minayay



Ramírez quien dijo ser guardián del mismo desde hace quince años, dejándose constancia que Carlos Alberto Fernández Rodríguez se encuentra en posesión real y efectiva del predio.

9. Resulta pertinente acotar que acorde a lo previsto por el artículo 950 del Código Procesal Civil, así como lo establecido por la Corte Suprema en la Casación 2228-2008-Lambayeque del 23 de octubre de 2008, precisó que la usucapión viene a ser aquel instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguirlas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas³.

10. Son elementos constitutivos de la prescripción adquisitiva de dominio, los siguientes: (i) La continuidad en la posesión. - Es la que se ejerce sin intermitencia, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 del Código Civil. (ii) La posesión pacífica. - Se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas. (iii) La posesión pública. - Será aquella que en primer lugar resulte evidentemente contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que pueda oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ello pudieran conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró; y, no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida. (iv) Como propietario. Puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, materia de usucapión. Es decir, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es. Bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos



reales, aunque no todos y algunos otros derechos que aun ni siendo reales, permiten su uso continuado.

11. Atendiendo a los agravios expuestos por el recurrente, efectuada la revisión de autos, así como el análisis de la sentencia recurrida, esta Sala Suprema, colige que la misma incurre en causal de nulidad al contener una decisión que contraviene los alcances regulados por el artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.

12. Si bien la Sala de mérito, revoca la decisión expedida por el Juez de la causa, y ampara la demanda por considerar que en el caso de autos se encuentra acreditada la concurrencia de los supuestos para establecer la prescripción adquisitiva de dominio conforme a los alcances regulados por el artículo 950 del Código Procesal Civil, pues estos habrían poseído el inmueble desde el año 1995 al 2011 efectuando pagos de impuestos prediales, como que con las declaraciones testimoniales dadas ante el juez se acredita la publicidad en la posesión como que tampoco hubo violencia, también lo es que dicha decisión contiene una motivación aparente e insuficiente, ya que es evidente que la Sala Superior no ha compulsado adecuadamente los medios probatorios aportados al proceso por las partes y descritos ampliamente en el sétimo considerando de la presente resolución a fin de establecer si en el caso de autos se encuentran acreditadas la concurrencia de los supuestos regulados por el artículo 950 del Código Civil, esto es la continuidad, pacificidad, publicidad y el comportamiento como propietarios por parte de los demandantes Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta, para declararlos como propietarios sobre el bien, contraviniendo con ello no sólo el principio probatorio sino también el derecho de la parte emplazada, por lo que debe ampararse el recurso de casación.

13. Teniendo en cuenta que el artículo 506 del Código Procesal Civil, dispone que la demanda de prescripción adquisitiva de dominio además de emplazar a las partes – demandado- también se cumpla con emplazar a los colindantes del predio en el auto admisorio de la demanda, el cual debe ser publicado por tres veces en un intervalo de tres días, es de apreciarse que la Sala de mérito al revocar la decisión adoptada por el Juez de la causa, no advirtió dicha omisión, puesto que del auto admisorio de la demanda obrante a fojas 28 sólo se habría considerado a Ruperto Julio Cordero Fernández así como al Instituto Nacional de Cultura, aspecto que



vulnera el debido proceso por cuanto no se estarían cumpliendo con las disposiciones establecidas en dicho precepto legal. Siendo esto así, es el órgano superior que teniendo en cuenta lo previsto por el artículo 96 del Código Procesal Civil, el que debe disponer que en audiencia complementaria se reciban las declaraciones de los colindantes del predio sub litis. Fundamentos por los cuales, debe declararse fundado el recurso de casación, disponerse la nulidad de la resolución impugnada y emitirse nuevo fallo, careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción material.

V. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales; y, en aplicación de las disposiciones reguladas por el artículo 396 numeral 1) del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Ruperto Julio Cordero Fernández, siendo así **NULA** la Sentencia de Vista expedida a fojas 299, por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, el 01 de octubre de 2015, que revoca la decisión impugnada contenida en la resolución número catorce del 27 de enero de 2015 que declara infundada la demanda y reformando la misma declara fundada lademanda, en consecuencia declaran como propietarios del predio ubicado en la Avenida Panamericana Kilómetro 590 de la Localidad de Chicama, Sector Pascona Baja, Distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad en un área de 1950 m² a los demandantes Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández –el cual forma parte de un área de mayor extensión- debiendo cursarse los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral de Trujillo a fin de que se realice la inscripción del derecho de dominio, así como también ordenaron se practique la independización del mismo debiendo generar su propia partida. **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Alberto Fernández Rodríguez con Mirian Tuesta Tuesta de Fernández con Ruperto Julio Cordero Fernández y el Instituto Nacional de Cultura, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, los devolvieron. Interviniendo como ponente la Jueza Suprema Huamaní Llamas.



SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS,
SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓNPUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 4831-2013, SANTA

Lima, cinco de junio de dos mil catorce.

II. HECHOS

1. Por escrito de la página cincuenta y cuatro los demandantes Virginia Cáceres Pardo de Loza y Jaime Ulises Loza Spiers interpuesto recurso de casación contra el auto de vista de demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble ubicado en el programa de Vivienda Zona Semiurbana II, Núcleo Buenos Aires Manzana I – Lote diez, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash con un área de 2,520.00 m² (dos mil quinientos veinte metros cuadrados), que se encuentra inscrito en la Partida n.º 09094409. Fundamenta como sustento de su pretensión que dicha acción la dirige contra la Britanica Sociedad de Responsabilidad Limitada, precisando que vienen poseyendo el bien por un periodo acumulado de dieciséis años, nueve meses y veintiocho días a la interposición de la demanda, desde el diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y tres, siendo que su posesión es en forma pública y pacífica.

2. Excepción de falta de legitimidad para obrar activa; Mediante escrito de la página ochenta y tres, la representante de la empresa Britanica Sociedad de Responsabilidad Limitada, deduce excepción de falta de legitimidad para obrar activa alegando que el demandante indica tener una posesión de más de diez años basándose en simples anotaciones como las partidas de nacimiento de sus menores hijos, cuando en realidad es administrador del inmueble.

La demandada alega que se falta a la verdad cuando el demandante señala que desconoce el domicilio de la Britanica Sociedad de Responsabilidad Limitada y que además ha tenido la posesión de manera continua sin representación de alguna persona, cuando ello es totalmente falso, puesto que la socia mayoritaria Rosa Elvira Spiers Pérez de Loza, le otorgó poder de representación general con fecha



veinticuatro de agosto de dos mil, con la finalidad que asuma la administración de la casa vivienda materia de la presente demanda y no como maliciosamente señala.

II. PRIMERA INSTANCIA.

Juez mediante auto de la página ciento treinta y dos, del dieciséis de julio de dos mil trece, ha declarado fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes; considerando que el poder general del veinticuatro de agosto de dos mil (que otorgó Rosa Spiers Pérez viuda de Loza a favor de su hijo Jaime Ulises Loza Spiers) aparece que al demandante se le dio la administración del inmueble materia de litigio. Asimismo señala que en la documental de página veintitrés, denominado “contrato de arrendamiento de local”, celebrado por Jaime Ulises Loza Spiers, se indica en la cláusula primera que el arrendador es administrador del inmueble materia de litigio, con lo cual queda plenamente determinado que el demandante no ha tenido el animus domini por lo que no puede lograr la prescripción; en consecuencia al carecer de animus domini y además no tener la posesión ad usucapión como propietario, no tiene legitimidad para obrar en la presente causa.

Mediante escrito de página ciento cuarenta y cinco los demandantes interponen recurso de apelación contra el auto de primera instancia, alegando que con la resolución expedida se le ha negado el libre acceso a los tribunales a efectos de dilucidar su pretensión de ser reconocidos como propietarios del inmueble por operar la prescripción, toda vez que el Juez se ha pronunciado sobre el fondo del asunto en una etapa que no le está permitido hacerlo. El Juez incurre en error al señalar que tiene un vínculo de familiaridad con el titular registral, lo cual es falso, puesto que el titular del bien es una persona jurídica, con la cual no puede existir dicho vínculo. Agrega que el poder nunca fue otorgado por la Empresa Sociedad Británica S.R.Ltda. sino por la persona natural de Rosa Spiers de Loza, quien por lo demás declaró domicilio distinto al inmueble materia de litis.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Elevados los actuados a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por los demandantes, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de



Justicia de Santa, mediante auto de vista de fecha once de octubre de dos mil trece confirmó el auto de primera instancia, considerando que:

a) El accionante tiene relación directa con la demandada Sociedad Británica S.R.L. así como con la titularidad de ésta, por la sencilla razón de ser hijo y como consecuencia de ello ser parte de la masa hereditaria en la proporción que le correspondería al accionante por el fallecimiento de ésta. Refiere además que en el poder otorgado quedan establecidas las facultades generales y especiales otorgadas al demandante para que actúe en nombre y representación de su poderdante; es más, siendo que la supuesta posesión del demandante sobre el inmueble que pretende prescribir ha sido bajo la modalidad de administración, y así lo ha señalado en el contrato de arrendamiento de página ciento tres (cláusula primera), al haber asumido la representación de su madre biológica mediante el poder aludido precedentemente, se determina que el actor carece de la legitimatio ad causam elemento esencial del derecho sustantivo, y al estar carente de este tipo de legitimación, la acción queda extinguida y genera la nulidad de lo actuado.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SUPREMA SALA.

1. Que, los fundamentos de la Sala Superior para confirmar la resolución que declara fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar han sido los siguientes:

a) Siendo que una de las sodas de Sociedad Británica S.R.Ltda. es la señora Rosa Spiers Pérez viuda de Loza, y dado que el demandante es hijo de ella, tendría la condición de copropietario del bien dada su condición de futuro heredero.

b) El demandante ha actuado en calidad de administrador por lo que no puede usucapir el bien.

2. Que, frente al derecho de acción concretizado en la demanda, documento en el que la parte activa del proceso hace conocer las pretensiones que tiene a fin de que éstas sean amparadas en el fallo judicial, surge el derecho de reacción del demandado, ya sea negando el pedido que se ha formulado, o indicando que existen circunstancias impeditivas o extintivas de la relación jurídica procesal. En este último supuesto nos encontramos ante la excepción procesal. En el caso, de la



excepción de falta de legitimidad lo que se controvierte es la correspondencia que debe existir entre los sujetos que forman parte de la relación material con los que forman parte de la relación procesal. Para el caso en concreto ello significa, dado que el recurrente invoca la calidad de poseedor e indica que Sociedad Británica S.R.L. es la propietaria, que esa misma relación debe reflejarse en la demanda planteada.

3. Que, estando a lo expuesto, se advierte lo que sigue: La propiedad que se pretende usucapir se encuentra registrada a nombre de Sociedad Británica S.R.Ltda. Ella es, por tanto, la propietaria del bien, no pudiéndose confundir a dicha sociedad con las socias que la integran, dado que una cosa es la persona jurídica y otra la persona natural. En efecto, si bien en ambos casos se trata de sujetos de derecho, la regulación normativa de sus actos es distinta pues se trata de comportamientos que aluden al actuar humano en forma conjunta o en forma individual. Es por ello que el artículo 78 del Código Civil expresamente menciona que la persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y, en el caso de las sociedades, la Ley General de Sociedades prescribe que el aporte de bienes y servicios es para la sociedad que se crea (artículo 1); que ésta tiene personalidad jurídica desde su inscripción (artículo 6) y que el patrimonio social responde por las obligaciones de la sociedad (artículo 31).

Que, siendo ello así, la Sala Superior incurre en error cuando señala que siendo el demandante heredero de Rosa Spier Pérez viuda de Loza es copropietario del bien; tal afirmación es inexacta, pues lo que adquiriría el demandante como heredero de su causante son las participaciones sociales de la Sociedad Británica S.R.Ltda., pero no la propiedad del bien, al extremo que no podría ejercer a título personal los atributos que el referido derecho otorga, esto es: poseer, disfrutar, disponer o reivindicar el bien, pues tales facultades sólo le corresponderían a la alegada sociedad.

Que, estando a lo expuesto, se ha aplicado indebidamente el artículo 974 del Código Civil, dada la inexistencia de copropiedad alguna, y no se ha tenido en cuenta el numeral 78 del Código Civil y las normas de la Ley General de Sociedades glosadas referidas a la distinción entre persona jurídica y persona natural.



4. Que, de otro lado, la Sala Superior ha examinado el ánimo de conducirse como propietario del demandante, tal hecho, sobre el que este Supremo Tribunal no se va a pronunciar, pues no corresponde hacerlo por la vía de la excepción porque ella, como se ha expuesto en los considerandos precedentes, sólo tiene como función verificar si hay correspondencia entre la relación jurídica material y la relación jurídica procesal, apreciándose en autos que quienes dicen haber usucapido (Jaime Úlises Loza Spiers y Virginia Cáceres Pardo de Loza) han demandado a quien aparece como propietario del bien (Britanica Sociedad de Responsabilidad Limitada), por lo que existe plena legitimidad para obrar en el proceso. En esa perspectiva, no cabe confundir la discusión sobre el ánimo de propietario del demandante, pues ello es asunto que debe ser evaluado al momento de dictar la sentencia lado que dicha discusión atañe a los propios requisitos de fondo para que se declare fundada la prescripción adquisitiva.

5. Que, estando a lo expuesto la resolución impugnada vulnera el artículo 139, incisos 3°, de la Constitución Política del Estado, pues se emite resolución que no se condice con lo actuado, impidiendo el acceso a la tutela jurisdiccional efectiva, normadas en el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Además se ha vulnerado el artículo 78 del Código Civil y se ha aplicado indebidamente el artículo 974 del mismo cuerpo legal.

V. DECISIÓN.

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes Virginia Cáceres Pardo de Loza y Jaime Ulises Loza Spiers; en consecuencia, **NULO** el auto de vista de fecha once de octubre de dos mil trece (página doscientos cuatro), dictado por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Santa; y, actuando en sede de instancia: **REVOCARON** el auto apelado del dieciséis de julio de dos mil trece (página ciento treinta y dos), **REFORMÁNDOLO** declararon **INFUNDADA** la excepción de falta de legitimidad para obrar activa; debiendo continuar el juez con el trámite del proceso según su estado; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos con Britanica Sociedad de Responsabilidad Limitada, sobre prescripción adquisitiva de dominio;



y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Calderón Puertas.

S.S. ALMENARA BRYSON, TELLO GILARDI, ESTRELLA CAMA,
RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 7164-2012, LA LIBERTAD

Lima, diez de noviembre de dos mil quince.

I. HECHOS

1. El demandante Eloy Soto Rodríguez, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) La referida parcela la obtuvo en traspaso de la posesión, mediante documento privado que le cedió don Felipe Sánchez López, y a este hizo lo propio doña Margarita Flores de Cerna, quien lo poseyó con anterioridad al año mil novecientos ochenta; que al tener una posesión constante, la Dirección Regional de Agricultura le otorgó certificado de posesión, desde el año mil novecientos ochenta y cinco, por tener una posesión pacífica, continua y directa desde el año mil novecientos ochenta y cinco. Desde la fecha en que posee dicho terreno, ha cultivado diversos productos de manera permanente, ha presentado las declaraciones juradas, así como ha cancelado los impuestos tributarios respectivos, presentando además el plan de cultivo y riego ante el Ministerio de Agricultura y toda acción que refleja la posesión directa como propietario.

b) Con fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa y siete se admite a trámite la demanda; posteriormente, mediante escrito de fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas cuatrocientos veinticinco, Jaime Estuardo Uceda Yupanqui, en su condición de apoderado de don Natalio Heriberto Olguín Liza, Teresa Olguín Córdova, Elsa Isidora Jara Liza, José Neptalí Dávalos Arévalo y Maida Mary Dávalos Arévalo, se apersona al proceso y contesta la demanda. Seguidamente, se declara rebelde a Gertrudis Olguín Liza, Carlos Dávalos Arévalo y Felipe Sánchez López, y se nombra al abogado Santamaría Abanto Vega, curador procesal de las sucesiones de Wenceslao Olguín Sotero, Manuel Donaciano Jara Sotero, Cristina Adelaida Arévalo Olguín, Francisco Luis Jara Sotero, Grimaneza Ascoy Olguín y Carlos Córdova Olguín, quien contesta la demanda mediante escrito de fojas cuatrocientos setenta y nueve; asimismo, con



fechas posteriores se nombra al mismo abogado curador procesal de José Neptalí Dávalos Arévalo, Óscar Malca Olguín, Vicente Olguín Sotero, Custodio Dávalos Rodríguez, Roque Cortez Ascoy, César Aurelio Rodríguez Ascoy, María Teresa Olguín de Bazán y Blanca Cecilia Arriaga de Amaya; absolviendo la demanda, mediante escritos obrantes a fojas novecientos, novecientos setenta y tres, mil cuatrocientos veinticinco y mil quinientos ochenta y nueve, respectivamente. Posteriormente, se subroga al curador procesal designándose al abogado Arquímedes Gonzalo Cruz Sandoval, quien absolvió el traslado de la demanda a través del escrito de fojas dos mil trescientos cincuenta y nueve.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia contenida de fecha cinco de noviembre de dos mil nueve se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Se declara propietario al demandante Segundo Eloy Soto Rodríguez respecto de la Parcela n.º 11202 del Predio Monserrate, de una hectárea de área, cuyos límites y linderos se encuentran contenidos en la memoria descriptiva anexada a su demanda, por haber satisfecho los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil al mes de marzo de mil novecientos noventa, debido a que su posesión data del mes de marzo de mil novecientos ochenta conforme a lo señalado en el décimo considerando de esta sentencia, pretensión que tiene el carácter de meramente declarativa; y en atención a lo prescrito por el artículo 952 del segundo párrafo del Código Civil, dispone se inscriba el derecho de propiedad del demandante declarado en la presente sentencia, en la ficha o partida que se abra exclusivamente para dicho fin, haciéndose constar lo anterior en la ficha o partida matriz donde se encuentra inscrito el predio de mayor extensión denominado “Fundo Monserrate o Nuestra Señora de Monserrate”; para tal efecto cúrsense los partes pertinentes al registro correspondiente para los fines antes descritos.

b) Como argumentos señala, que la parte demandante cumple con todos los requisitos, aclarando que la posesión ejercida por su transferente predecesor le resulta acumulable en virtud de lo establecido en el artículo 898 del Código Civil, por lo que a la fecha de la interposición de la demanda ha cumplido con el plazo de posesión que señala el artículo 950 del mismo Código sustantivo; que si bien es



cierto, los demandados han accionado administrativamente en defensa de su derecho de propiedad, lo han efectuado contra el Ministerio de Agricultura, mas no contra la parte demandante; precisando respecto a los documentos que certifican la posesión de la parte demandante, que no se encuentra demostrado que haya obtenido dolosamente o producto de dolo o fraude.

III. SEGUNDA INSTANCIA:

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior, confirma la apelada que declara fundada la demanda, al considerar que:

a) Se encuentra acreditado que el demandante ha tenido posesión constante del predio sublitis, con los certificados de posesión expedidos por las autoridades del Ministerio de Agricultura, además, que la parte demandante ha tenido una transferencia de la posesión de manera legal de los propietarios predecesores, por lo que es de aplicación el artículo 898 del Código Civil pues existe en autos contrato de traspaso válido, el mismo que no ha sido observado por las partes; determinando que la posesión ha sido pacífica y como si fuera el propietario y, que por lo tanto se encuentra acreditado el cumplimiento de los requisitos esenciales para la prescripción adquisitiva que solicita.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SUPREMA SALA

El recurso de casación fue declarado procedente, por las causales de:

1. La usucapión o prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad de una cosa por su posesión continuada en las condiciones y tiempo determinados por Ley. Para Álvarez Caperochipi “(...) la usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es, pues, algo más que un medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión (...)” En suma, es la institución jurídica que permite reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica.



2. Es preciso afirmar que la prescripción es un modo originario y derivado de adquirir la propiedad, ya que cuando se trata de la prescripción larga, es decir, de la prescripción a largo plazo no es necesario el título, consiguientemente puede ser originaria la posesión para prescribir. Pero para que opere la prescripción corta, propiamente la usucapión es necesario el título adquisitivo que implica la tradición del bien y la transmisión del derecho. En cuanto a regulación, tenemos que se encuentra prevista en los artículos 950 al 953 del Código Civil, que integra el Subcapítulo V (Prescripción adquisitiva) del Capítulo Segundo (Adquisición de la propiedad) del Título II (Propiedad) de la Sección Tercera (Derechos reales principales) del Libro V (Derechos reales) del indicado Código sustantivo.

3. En ese contexto, el artículo 950 del Código Civil describe los requisitos de la prescripción de bien inmueble en los siguientes términos: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco cuando median justo título y buena fe”. De esta manera, nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción larga u extraordinaria); en tanto que si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (prescripción corta u ordinaria).

4. En relación a la prescripción corta u ordinaria, es menester precisar que es denominada así porque media un “título justo” que contiene elementos suficientes para que su adquirente haya creído en su legitimidad, utilizando el estándar objetivo de razonabilidad y de comportamiento diligente, por el cual cualquier otra persona de similar condición cultural, actuando de manera diligente, hubiera creído en dicha legitimidad. Es, en otras palabras, un título de propiedad o dominio que el adquirente creyó de buena fe que era legítimo, pero que en realidad no lo es, y merced al cual ha venido poseyendo reputándose propietario de un bien del que en realidad era solamente poseedor. Para la denominada prescripción larga u extraordinaria, en cambio, no se requiere ni el justo título ni la buena fe, siendo únicamente necesario haber poseído el inmueble en forma pacífica, continua y pública, es decir, sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás, como si fuese propietario, durante diez años, siendo estos últimos requisitos comunes para los dos tipos de prescripción.



5. Sobre los requisitos para la prescripción larga para el caso de autos, teniendo en cuenta lo resuelto por las instancias de mérito, interesa analizar la cuestión de la usucapión bajo la exigencia decenal de la posesión, razón por la cual no es pertinente que se analice ni el justo título ni menos la buena fe en dicha posesión. Siendo ello así, se tiene que de acuerdo a los términos contenidos en el fundamento cuarenta y cuatro del Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque, publicado en el diario oficial El Peruano con fecha veintidós de agosto de dos mil nueve, los requisitos para su constitución son los siguientes:

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

La pacificidad de la posesión, que apunta a la posesión sin violencia, sin agresión, sin conflicto ni fáctico ni de derecho con nadie. De esta forma, existirá posesión pacífica cuando el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa no se mantiene por la fuerza, de manera que, aun cuando la posesión se haya obtenido violentamente, pasa a haber posesión pacífica cuando cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.

La publicidad de la posesión, que implica el dar a conocer a los demás de dicha posesión, esto es, contraria a la clandestinidad, que la posesión no sea oculta sino abierta, ostensible para que pueda oponerse ante terceros.

El requisito de posesión “como propietario”: hace referencia a que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión. Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como el *possessio ad usucapionem*, por lo que no podrán adquirir por prescripción los poseedores que lo hacen en nombre de otro, como los arrendatarios o depositarios; cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión. Siendo entonces la finalidad del proceso de prescripción adquisitiva



determinar si el actor ha ejercido actos posesorios en calidad de propietario durante el plazo establecido en ley, con las demás características antes señaladas, el razonamiento judicial debe estar orientado a verificar si tales situaciones se han producido, con base en una adecuada valoración de los medios probatorios aportados al proceso.

Cuarto: Sobre la adición del plazo posesorio

En cuanto a la figura de la adición del plazo posesorio, tenemos que el artículo 898 del Código Civil prescribe que: “El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”. Como se advierte, el único requisito que establece es que la transmisión se efectúe de forma válida; en tal sentido, la persona que transfiera a otro la propiedad o posesión de un bien debe hacerlo en virtud de un contrato perfectamente válido para que pueda sumar a su posesión el tiempo que estuvo en contacto con el bien aquel que se lo transfirió. Su finalidad, es facilitarle al prescribiente completar el plazo prescriptorio que la ley establece y de este modo acceder a la propiedad.

10. De lo expuesto, se concluye que la prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que otorga la condición de propietario a la persona que viene poseyendo un bien inmueble con los requisitos y por el plazo que la norma material regula, previa constatación de la concurrencia de tales presupuestos. Es así que, en relación a la prescripción larga u extraordinaria se exige que: (i) la posesión del bien se efectúe como propietario (*animus*); (ii) durante el plazo de diez años; (iii) de manera continua; (iv) pacífica; y, (v) pública; existiendo la posibilidad de que el poseedor pueda adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien.

6. Procediendo a analizar las causales formuladas por el recurrente, se advierte que la denuncia de infracción normativa del artículo 897 del Código Civil, se sustenta en que de forma equivocada se viene considerando al actor como poseedor del predio *sublitis*, sin tener en cuenta que este actuó en relación de dependencia del señor Luis Felipe Ganoza Vargas quien fue el arrendatario del Fondo Monserrate, por ende, al haber actuado al servicio de quien fue arrendatario del predio y no para sí mismo, no debió ser considerado poseedor por las instancias de mérito; lo que no ha sido debidamente valorado en la sentencia de vista materia del recurso.



7. Sobre el particular, el artículo 897 del Código Civil establece que: “No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas”. Lo que denota que, quien pretenda la prescripción adquisitiva debe estar en posesión directa del bien; supuesto que no se ha demostrado en autos, toda vez, que en sede de instancia no se encuentra determinado que el demandante haya tenido relación de dependencia respecto del arrendatario señor Luis Felipe Ganoza Vargas y, por el contrario, se pudo determinar que mantuvo posesión constante del predio sublitis, conforme a los certificados de posesión expedidos por las autoridades del Ministerio de Agricultura, la cual ha sido pacífica, pública y como propietario; agregando además, que existe una transferencia de la posesión válida del anterior poseedor. Razón por la cual debe desestimarse este extremo del recurso.

8. De otro lado, respecto a la denuncia de infracción normativa del artículo 950 del Código Civil, que contiene los requisitos de la prescripción adquisitiva de bien inmueble, corresponde efectuar el análisis del requisito del plazo por cuanto las instancias de mérito determinaron su cumplimiento tomando en consideración el Certificado de Posesión n.º 272 de fecha veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta y uno, otorgado por el Organismo de Desarrollo de La Libertad – Dirección Regional de Agricultura y Alimentación a doña Margarita Flores de Cerna; el contrato privado de traspaso de posesión de fecha seis de junio de mil novecientos ochenta y cinco, suscrito entre Felipe Sánchez López (transferente) y Eloy Soto Rodríguez (adquiriente); y, el Certificado de Posesión n.º 274-87-DR IV.LIB.OAT/DAT de fecha catorce de julio de mil novecientos ochenta y siete que otorga el Organismo de Desarrollo de La Libertad – Dirección Regional de Agricultura y Alimentación.

9. Al respecto, se observa que las sentencias de mérito no contienen exposición alguna que justifiquen las razones por las cuales concluyen que el plazo que exige la prescripción larga (diez años) debe ser computado desde la fecha de emisión del Certificado de Posesión n.º 272 otorgado a doña Margarita Flores de Cerna (veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta y uno), más aún, si dicho documento solo demuestra que esta persona viene poseyendo de forma directa y pacífica por más de un año, una parcela de 3.50 y 8.00 hectáreas, de un total de



11.50 hectáreas, denominada “Fundo Monserrate”, ubicado en el distrito de Trujillo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. Asimismo, si bien el artículo 898 del Código Civil permite la acumulación del plazo posesorio del poseedor que transmite válidamente el bien, cierto es, que debe existir documento fehaciente que acredite de forma cierta la fecha en que el transferente viene efectuando posesión del bien inmueble; lo que no se ha producido en este caso.

10. En ese sentido, al no existir documento que acredite de forma indubitable la fecha desde la cual el señor Felipe Sánchez López (transferente de la posesión) viene ejerciendo posesión del bien materia de litis, el inicio del cómputo del plazo debe efectuarse desde la fecha consignada en el referido contrato privado de transferencia de posesión. Siendo ello así, se concluye que en el presente caso no se encuentra demostrado el cumplimiento de los diez años que contempla el artículo 950 del Código Civil, toda vez, que desde el seis de junio de mil novecientos ochenta y cinco (fecha del contrato) hasta el nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (fecha de interposición de la demanda) transcurrieron nueve años, seis meses y tres días; razón por la cual, debe declararse fundado el recurso de casación, en consecuencia, casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia revocar la sentencia apelada y declarar infundada la demanda.

V. DECISIÓN

Por tales consideraciones declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Natalio Heriberto Olguín Liza, de fecha veinte de mayo de dos mil diez, obrante a fojas dos mil ochocientos noventa y siete; en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de abril de dos mil diez, obrante a fojas dos mil setecientos noventa y tres; y actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha cinco de noviembre de dos mil nueve, obrante a fojas dos mil cuatrocientos cuatro que declaró fundada la demanda; y, **REFORMÁNDOLA** la declararon **INFUNDADA** la demanda; **DISPUSIERON** publicar la presente resolución en el diario oficial El Peruano conforme a ley; en los seguidos por la Sucesión de Segundo Eloy Soto Rodríguez contra la Sucesión de Natalio Heriberto



Olguin Liza y otros sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron.
Juez Supremo Ponente: Vinatea Medina.

SS. TELLO GILARDI, VINATEA MEDINA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, RUEDA
FERNÁNDEZ, LAMA MORE



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 1730-2013, DEL SANTA

Lima, catorce de marzo de dos mil catorce.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil setecientos treinta del dos mil trece, producida la votación de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia.

I MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación, interpuesto por la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador (CBSSP) en liquidación de folios quinientos noventa y seis a seiscientos, contra la sentencia de vista (resolución número treinta y dos) de fecha diecinueve de noviembre de dos mil doce, de folios quinientos cincuenta y seis a quinientos sesenta, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, que revoca la apelada (resolución número veinticinco) de fecha siete de mayo de dos mil doce, de folios cuatrocientos noventa y nueve a quinientos cinco, que declaró infundada la demanda; y reformándola declara fundada la misma; en los seguidos por James Carlos Choncen Iglesias y otra contra la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador – CBSSP en liquidación, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio.

II. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha dieciocho de julio de dos mil trece de folios treinta y uno a treinta y tres del cuadernillo de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa material respecto de la cual la recurrente denuncia: Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil, alegando que:

a) La Sala erróneamente sostiene que se debe considerar como poseedor a aquel que aún cuando reconozca a otro la propiedad, en los hechos obra o se conduce



como propietario usando y disfrutando del bien. Ello transgrede e infracciona lo establecido por el artículo 950 del Código Civil, pues no puede acceder la prescripción adquisitiva quien no se comporta como propietario y detenta la posesión pacífica sin ver perturbada su posesión. En el caso de autos, al reconocerles como propietarios mediante la propuesta de compra del lote prueba plenamente que no se comporta como propietario, pues un propietario no compra lo que ya le pertenece por derecho.

b) Cuando el demandante, con fecha cuatro de abril de dos mil uno suscribe el acta como integrante de la Asociación de Moradores de la Urbanización Bella Mar acepta dos cosas: i) Que la recurrente decida su continuidad o no en la posesión del lote número 23 de la Manzana C6; y, ii) Acepta tácitamente su condición de propietarios de la recurrente suspendiéndose o renunciando al plazo de prescripción. Asimismo, en aplicación del artículo 392 – A del Código Procesal Civil, se ha declarado procedente de manera excepcional, por la infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, a fin de verificar si se ha dado estricto cumplimiento a las normas que regulan el debido proceso; y,

2. El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

3. Respecto a la causal denunciada por infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”. El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento. En ese sentido Escobar Forno señala. “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”. En el



caso de autos se ha declarado procedente el recurso de casación por infracción de normativa procesal y material.

4. Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

5. Sobre el caso que nos atañe corresponde efectuar previamente un resumen de la controversia de su propósito. Así tenemos que James Carlos Choncen Iglesias y Rossana Janet Arboleda Camino de Choncen, mediante escrito de folios ochenta y siete a ciento dos, subsanado a folio ciento veinticinco y folio ciento veintinueve, interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pecador – CBSSP en liquidación, a fin que se les declare propietarios por prescripción del inmueble ubicado en Urbanización Popular Bella Mar, Sector IV, Segunda Etapa, Manzana C6, Lote 23, Distrito de Nuevo Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash. Sustentando su pretensión en que: a) Señalan que contrajeron matrimonio civil con fecha quince de agosto de mil novecientos noventa y dos, posteriormente en diciembre de mil novecientos noventa y siete tomaron posesión del inmueble sub litis, ejerciendo desde entonces todos los derechos inherentes a un propietario; b) Su posesión es pacífica y pública, nunca han sido despojados del inmueble y cumplen con pagar el Impuesto al Patrimonio Predial, servicios de energía eléctrica, agua potable, desde el año mil novecientos noventa y ocho. El año mil novecientos noventa y ocho ingresó su primera solicitud a la demandada haciéndole conocer su posesión y haciendo una propuesta de compra del inmueble, la cual ha seguido reiterando con el pasar de los años, sin recibir respuesta concreta; parece que la demandada



no tiene interés en el inmueble, puesto que nunca lo ha desalojado ni le ha dado respuesta concreta; y, c) A la fecha tienen más de once años de posesión. Corrido el traslado de la demanda, la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pecador – CBSSP en liquidación, contesta la demanda de folios ciento cuarenta y cinco a ciento cincuenta, señalando que los demandantes no ejercen la posesión a título de propietarios, puesto que no solo ellos reconocen la titularidad de la recurrente, sino los demás ocupantes y los terrenos colindantes y aledaños.

6. El Juez del Juzgado Mixto Permanente de Nuevo Chimbote de la Corte Superior de Justicia Del Santa expide sentencia (resolución número veinticinco) de fecha siete de mayo de dos mil doce, de folios cuatrocientos noventa y nueve a quinientos cinco, declarando infundada la demanda; al considerar que: i) los integrantes de la Asociación de Moradores de las Manzanas A-6, B-6, C-6, D-6, Segunda Etapa, Zona de la Urbanización Bella Mar, aceptaron que sea la demandada, titular de la propiedad, quien defina quiénes se quedaban en los lotes y quiénes se reubicaban. Por tanto, siendo uno de los requisitos para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio es que el demandante pruebe la posesión como propietario, en el caso de autos se tiene que desde el momento que suscribió el acta de fecha cuatro de abril de dos mil uno, el demandante como parte integrante de la Asociación de Moradores aceptó que la demandada decida su continuidad o no en el lote sub litis, dejando de actuar como propietario; y ii) De folios cuarenta y siete a cuarenta y ocho obra la solicitud de propuesta de compra del lote sub litis presentada por el demandante a la demandada, lo que acredita que el demandante poseedor no ha estado actuando como propietario, siendo ello uno de los presupuestos para la declaración de prescripción adquisitiva.

7. La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa expide sentencia de vista (resolución número treinta y dos) de fecha diecinueve de noviembre de dos mil doce, de folios quinientos cincuenta y seis a quinientos sesenta revocando la apelada que declara infundada la demanda, y reformándola declara fundada la demanda, en tanto, considera que: i) Una persona es considerada poseedor aun cuando reconozca a otro la propiedad, siempre y cuando en los hechos obra o se conduce como propietario usando y disfrutando del bien; por lo tanto, la actividad valorativa de la prueba debe estar orientada a establecer si los actores han conducido y detentado el predio como si fuesen propietarios aunque reconocieran en otro tal derecho; ii) Sobre el lote de terreno se ha levantado una



construcción habitada por la familia de los demandantes, quienes han gestionado y obtenido contratos para el suministro de los servicios de energía eléctrica y de saneamiento; por consiguiente, el verdadero y real comportamiento de los actores ha sido como si fuesen auténticos propietarios aunque (como sostienen en su demanda) reconocen a la entidad demandada como propietaria registral del predio; pero ello no impide considerar que la condición que han efectuado pueda ser calificada como una verdadera posesión, al actuar y comportarse con animus domini, es decir, como si fueran verdaderos propietarios; iii) La demanda ha satisfecho las exigencias legales previstas en el artículo 505 del Código Procesal Civil; y, iv) Los demandantes han ejercido posesión con animus de propietarios desde diciembre de mil novecientos noventa y siete y si bien no se llegó a formalizar el contrato de compraventa con la demandada, ello no impide que se les declare propietarios por prescripción, pues su posesión ha sido continua, pacífica y pública, sin que haya existido interrupción o perturbación alguna, superando el plazo posesorio previsto en el artículo 950 del Código Civil.

8. Estando a las causales materia del auto calificadorio, es necesario destacar que, el debido proceso regulado como garantía constitucional, consagrada en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho – incluyendo el Estado – que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores y a las garantías con que debe contar la defensa” (Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, página diecisiete). En ese sentido, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la



motivación y la logicidad y razonabilidad de las resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros.

9. Bajo ese contexto dogmático, la causal de la infracción normativa procesal denunciada se configura entre otros supuestos en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento.

10. El principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”.

11. En lo que a la infracción procesal concierne, de la revisión de los autos se advierte que ésta debe ser desestimada, por cuanto la instancia de mérito no ha afectado el derecho al debido proceso en ninguna de sus expresiones, se ha otorgado la tutela procesal efectiva, se ha procedido con observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad y razonabilidad de las



resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. Asimismo se advierte que la decisión adoptada por el Colegiado Superior se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las resoluciones judiciales, no se afecta la logicidad. La decisión adoptada por la Sala Superior se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, por lo que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar sobre hechos y derechos, el por que y debido a qué se ha llegado a la conclusión final. En consecuencia, por lo antes expuesto y lo sustentado en el sexto considerando de la presente resolución, la infracción normativa procesal debe ser desestimada en todos sus extremos.

12. En consonancia con lo precisado en el considerando tercero corresponde emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa material. Así tenemos que el recurrente denuncia la infracción normativa del artículo 950 del Código Civil; alegando principalmente que, la Sala Superior erróneamente sostiene que se debe considerar poseedor a una persona, aun cuando reconozca a otro la propiedad y que en el caso de autos el demandante reconoció a la recurrente como propietaria al cursarle una propuesta de compraventa del bien sub litis; y al suscribir el acta de fecha cuatro de abril de dos mil uno como integrante de la Asociación de Moradores de la Urbanización Bella Mar donde se acuerda que la recurrente decida la continuidad o no en la posesión del bien sub litis. Al respecto se debe precisar que, la Prescripción Adquisitiva de Dominio es “Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es, algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”. La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta nuestro artículo 950 del Código Civil, cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.



13. El recurrente cuestiona únicamente uno de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, el concerniente al *animus domini*, esto es la posesión a título de propietario, por lo que corresponde referirnos a dicho elemento configurativo de la prescripción adquisitiva de dominio. Así tenemos que tal como lo precisa Diez Picaso citado por Gunther Gonzáles Barrón⁶ “hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño” (énfasis agregado). Ciertamente, el *animus domini* tiene que ser exteriorizado, pues mientras el ánimo se mantenga en la interioridad del poseedor, no es relevante para el Derecho y por ende no es susceptible a ser regulado por éste.

14. Estando a lo antes precisado, se tiene que la infracción material denunciada carece de sustento, por cuanto quien demanda la Prescripción Adquisitiva de Dominio justamente busca que se le reconozca como propietario de un bien “de propiedad de otra”, justamente al demandar la Prescripción Adquisitiva de Dominio, reconoce que otra persona es propietaria registral; pero invoca que, al haber cumplido con los requisitos del artículo 950 del Código Civil solicita se le declare propietario del bien; por tanto no se puede considerar como un acto contrario al *animus domini* el reconocer al propietario registral del bien; pues justamente la demanda se entabla contra el propietario registral del bien. Debiéndose precisar, que si bien en el caso de autos, existen comunicaciones entre el demandante y la recurrente solicitando la indicación del precio del inmueble, se debe tener en cuenta que la carta a folio treinta alude “regularización de la propiedad” y que la carta a folio cuarenta y seis, comunicando una mejor de opción de compra, también está dirigido a regularizar la propiedad; por tanto no puede enervar el “*animus domini*” que ha denotado el demandante al haber poseído el inmueble desde el año mil novecientos noventa y siete, de manera pacífica, pública y continua, contando con el autoavalúo y recibos de servicios a su nombre coetáneos a el periodo de posesión que invoca, aspectos que no han sido cuestionados por la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador (CBSSP) en liquidación quien contrariamente a los derechos que invoca no ha perturbado la pacificidad del demandante.

III. DECISIÓN



En tal sentido corresponde desestimar el recurso en todos sus extremos. Por las consideraciones expuestas no se configura la causal de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador (CBSSP) en liquidación de folios quinientos noventa y seis a seiscientos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista (resolución número treinta y dos) de fecha diecinueve de noviembre de dos mil doce, de folios quinientos cincuenta y seis a quinientos sesenta, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por James Carlos Choncen Iglesias y otra contra la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador (CBSSP) en liquidación, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo.

SS. TICONA POSTIGO, VALCÁRCEL SALDAÑA, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI.



**LA CORTE SUPREMA JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 1468-2011, CALLAO

Lima, nueve de marzo del año dos mil doce.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa en el día de la fecha, expide la siguiente sentencia

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación corriente de fojas ochocientos sesenta y siete a ochocientos ochenta y dos interpuesto por Percy Ernesto Ochoa Martínez y María Elena Rivera Valdiviezo de Ochoa contra la sentencia de vista obrante de fojas ochocientos cuarenta y uno a ochocientos cuarenta y cinco dictada el día treinta de noviembre del año dos mil diez por la Sala Mixta Transitoria de Ventanilla de la Corte Superior de Justicia del Callao que confirma la sentencia contenida en la Resolución número sesenta y siete que declaró infundada la demanda.

II. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. Esta Sala Suprema por resolución de fecha dieciséis de junio del año dos mil once obrante de fojas cuarenta y tres a cuarenta y cinco del cuaderno formado por este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación fundamentando los recurrentes dicho medio impugnatorio en las causales de infracción normativa material y procesal del artículo novecientos cincuenta del Código Civil así como de los artículos ciento treinta y nueve inciso quinto de la Constitución Política del Estado, cincuenta, ciento veintiuno y ciento veintidós inciso tercero del Código Procesal Civil alegando lo siguiente:

a) La sentencia de vista ha interpretado indebidamente que la Ficha Catastral constituye un documento que desvirtúa la posesión pacífica toda vez que dicho documento pertenece a la esfera administrativa del Municipio y es de uso exclusivo



de los funcionarios municipales además de tratarse de un documento que resulta impertinente para demostrar el incumplimiento de la posesión pacífica;

b) En autos ha quedado demostrado por los demandantes desde el inicio de la posesión y durante todo el plazo prescriptorio que no ha existido conflicto judicial o extrajudicial alguno que conduzca a la conclusión de que la posesión no fue pacífica y en todo caso la denuncia penal la misma que fue archivada y el cuestionamiento administrativo formulado a la Ficha Catastral son posteriores a dicho plazo, así como a la fecha de interposición de la demanda.

c) La investigación efectuada por el Ministerio Público a raíz de la denuncia penal interpuesta el trece de septiembre del año dos mil seis desvirtúa por completo la conclusión de la Sala respecto a que las declaraciones juradas de autoavalúo anexadas a la demanda serían ineficaces y estarían incursas dentro del artículo ciento noventa y nueve del Código Procesal Civil.

2. Que, en el caso de autos corresponde precisar que el recurso de casación tiene como una de sus finalidades la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto habiendo establecido al respecto el Pleno del Tribunal Constitucional peruano en el fundamento quinto segundo párrafo de la sentencia recaída en el Expediente número 02039- 2007-PA/TC dictada el treinta de noviembre del año dos mil nueve y publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el nueve de marzo del año dos mil diez que la casación se erige en algunos casos como un mecanismo de defensa de la legalidad por medio del cual se asegura la sujeción de los jueces a la ley en la impartición de justicia y por esa vía se mantiene el efecto vinculante del derecho objetivo.

3. Que, estando a lo antes expuesto y teniendo en cuenta que los cargos formulados por los recurrentes son de naturaleza material y procesal corresponde absolver en primer lugar las infracciones normativas de carácter procesal toda vez que de declararse fundadas las mismas no cabe pronunciamiento sobre las infracciones normativas materiales.

4. Que, en tal sentido a efectos de determinar si en el caso en concreto se ha incurrido en la infracción normativa procesal en los términos propuestos, debe señalarse que de la lectura de la demanda obrante de fojas setenta y seis a ciento



cuatro subsanada de fojas ciento dieciséis a ciento diecisiete interpuesta el diecisiete de octubre del año dos mil cinco es de verse que los recurrentes Percy Ernesto Ochoa Martínez y María Elena Rivera Valdiviezo de Ochoa solicitan se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la manzana V-61 Lote número 31 Ciudad Satélite de Ventanilla Callao actualmente Calle 17 número 170 Urbanización Ciudad Satélite Distrito de Ventanilla - Callao inscrita en la Partida Registral número PO1212911 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral número IX de Lima y Callao; sostienen que a mediados del mes de enero del año mil novecientos noventa y dos tomaron posesión del inmueble la cual les fue cedida por la Reverenda Madre Sor Rosalía Valderrama Cárdenas consecuentemente vienen ejerciendo dicha posesión en forma continua, pacífica y pública como propietarios durante más de doce años y ocho meses plazo previsto para la prescripción adquisitiva larga; señalan que a partir del uno de enero del año mil novecientos noventa y tres han realizado las respectivas declaraciones juradas pagando hasta la fecha el impuesto predial y arbitrios a la Municipalidad de Ventanilla apareciendo como titular Percy Ernesto Ochoa Martínez además haber consignado en las partidas de nacimiento de sus hijos como dirección domiciliaria el bien materia de litis así como figurar dicha dirección en los comprobantes de pago de agua, luz, teléfono y otros recibos; indican que cuando ingresaron al inmueble el área edificada era de sesenta metros cuadrados (60 m²) y a partir del año dos mil uno lograron incrementar el área construida a trescientos siete punto siete metros cuadrados (307.07 m²) según memoria descriptiva siendo el área de terreno de ciento sesenta punto cincuenta y seis metros cuadrados (160.56 m²).

5. Que, por escrito corriente de fojas trescientos ochenta y seis a trescientos ochenta y nueve Miguel Ángel Vera Aranda en representación por delegación de su poderdante contesta la demanda señalando que la posesión del inmueble ha sido realizada en forma clandestina por los demandantes al no mediar autorización alguna de la propietaria Dolores Ferrari Moreno viuda de Aranda más aún si la posesión según refiere les fue cedida por la Reverenda Madre Sor Rosalía Valderrama Cárdenas la cual resulta ser una persona no conocida por ende carecía de facultad para dicho efecto quedando dicha alegación como una simple afirmación no probada; sostiene que las declaraciones juradas del impuesto predial realizadas en calidad de titular por el demandante desde mil novecientos noventa y tres al dos mil cinco se encuentran incursas en la causal de ineficacia por haber



sido obtenidas y figurar en el Registro Catastral de la Municipalidad Distrital de Ventanilla de manera irregular.

6. Que, el Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla por Resolución número sesenta y siete obrante de fojas setecientos setenta a setecientos setenta y ocho declaró infundada la demanda sustentando la decisión en que si bien los demandantes desde el año mil novecientos noventa y tres tomaron posesión del inmueble en calidad de propietarios por más de diez años también lo es que no han acreditado que su posesión haya sido de manera pacífica y pública; considera que al momento de la interposición de la demanda esto es al diecisiete de octubre del año dos mil cinco quienes se encontraban en posesión eran el demandante y su cónyuge siendo la misma de manera continua toda vez que desde el año mil novecientos noventa y tres tomaron posesión del inmueble en calidad de propietarios cumpliendo con el requisito general de posesión continua; en relación a la posesión pacífica como segunda condición entendida como el ejercicio de la posesión sin conflictos considera que no se ha cumplido en razón de encontrarse cuestionada la posesión de los demandantes respecto al citado inmueble conforme es de verse del reclamo presentado por el apoderado de la demandada al Alcalde de la Municipalidad de Ventanilla en el que rebate con dichos documentos la titularidad del indicado inmueble a efectos del pago del impuesto predial así como de los arbitrios apreciándose de la ficha Catastral de la Municipalidad de Ventanilla que los datos de la demandada aparecen tarjados con lápiz y en la parte superior figuran los nombres del demandante consecuentemente el ejercicio de la posesión del inmueble sub litis por los demandantes no es pacífica al generar la parte demandada a través del reclamo aludido un conflicto administrativo y en relación a la posesión pública indica que de los documentos obrantes de fojas trescientos sesenta y cuatro al trescientos sesenta y cinco se acredita que la demandada formuló reclamo contra el pago del impuesto predial y de los arbitrios efectuados por los demandantes ante la Municipalidad de Ventanilla y de la Carta Notarial de fecha veintiuno de junio del año dos mil cinco corriente a fojas trescientos ochenta y cuatro se advierte que la parte demandada conoció la posesión ejercida por los demandantes respecto al inmueble de su propiedad y se opuso a la misma por lo que no hubo abandono de su derecho consiguientemente no sería válida la posesión ejercida por estos últimos.



7. Que, apelada dicha decisión la Sala Superior por Resolución obrante de fojas ochocientos cuarenta y uno a ochocientos cuarenta y cinco confirma la sentencia de primer grado señalando que si bien los demandantes han poseído el bien inmueble desde mil novecientos noventa y dos para lo cual presentan documentales que acreditan el pago del impuesto predial desde el año mil novecientos noventa y tres ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla comportándose por tanto como propietarios teniendo una posesión continua y pública no obstante debe tenerse presente que la prescripción adquisitiva requiere de otro elemento y es que la posesión sea pacífica entendiéndose que la misma debe estar exenta de conflictos.

8. Que, estando a lo antes expuesto en cuanto a la causal de infracción normativa procesal de los artículos ciento treinta y nueve inciso quinto de la Constitución Política del Estado, cincuenta, ciento veintiuno y ciento veintidós inciso tercero del Código Procesal Civil corresponde señalar que la exigencia de la motivación de las sentencias judiciales se relaciona directamente con el principio del Estado democrático de derecho y con la propia legitimidad democrática de la función jurisdiccional la misma que se apoya en el carácter vinculante que tiene la ley constitucionalmente válida de ahí que la Constitución requiera al Juez la motivación de sus decisiones para que la ciudadanía pueda realizar un control de la actividad jurisdiccional y para que las partes que intervengan en el proceso conozcan las razones por las cuales se les concede o deniega la tutela de un derecho o un específico interés legítimo en tal sentido el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que los jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables debiéndose precisarse que la Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación por lo que su contenido esencial de la misma se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y se exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada aun si ésta es breve o concisa.

9. Que, sobre el particular, analizada la sentencia de vista se advierte lo siguiente:
1) No se hace una evaluación de los medios probatorios ofrecidos por las partes que determinen las conclusiones a las que se arriba; 2) si bien la Sala Superior



concluye que la posesión es continua y pública no se advierte cuál es el razonamiento lógico jurídico que determine que los demandantes han tenido una posesión continua y pública tanto más si el *A quo* concluyó que la posesión había sido continua mas no pública por ende si el órgano inferior determinó que la posesión no ha sido pública le correspondía a la Sala Superior desvirtuar la conclusión arribada por dicha instancia de mérito lo cual no ha ocurrido; 3) no se explican tampoco las razones por las que el precitado órgano jurisdiccional considera que no se cumple con la posesión pacífica; y 4) igualmente no explica cuál ha sido el razonamiento para subsumir el supuesto fáctico descrito en la norma con los hechos materia de probanza; en tal sentido este Supremo Tribunal considera que las conclusiones a las que arriba la instancia superior son limitadas resultando evidente que el razonamiento ínfimo que esgrime no se ciñe a la garantía de la motivación adecuada de las resoluciones judiciales contemplada en el artículo ciento treinta y nueve inciso quinto de la Constitución Política del Estado al no existir un mínimo de razonamiento que resuelva la materia en controversia si se tiene en cuenta que la prescripción adquisitiva de dominio larga se adquiere mediante la posesión continua, pacífica y pública durante diez años configurándose la causal de infracción normativa procesal debiéndose declarar fundado el recurso de casación en este extremo devolviéndose los actuados al *Ad quem* para que emita pronunciamiento teniendo en cuenta las observaciones anotadas; siendo esto así y careciendo de objeto pronunciarse sobre la infracción normativa de naturaleza material; en aplicación del artículo trescientos noventa y seis inciso primero del Código Procesal Civil declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Percy Ernesto.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 1610-2017, LIMA NORTE

Lima, trece de julio de dos mil dieciocho.

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha veintitrés de mayo del dos mil diecisiete declaró la procedencia del recurso de casación por las siguientes causales:

a) Aplicación indebida del artículo 427° inciso 6 del Código Procesal Civil.

Sustentando que, las instancias de mérito consideran que por contar con título otorgado por los propietarios registrales, éste no puede calificarse como justo título, y que por lo tanto la pretensión es jurídicamente imposible; sin embargo, ello es errado, por cuanto dicha causal de improcedencia se da cuando el petitorio concreto no es reconocido por el ordenamiento legal por considerar que responde a un interés irrelevante o por no ser tolerado por dicho ordenamiento. Precisa que, lo que es jurídicamente imposible así varíen las circunstancias, seguirá siendo imposible, lo cual no ocurre en el caso de autos, en tanto si volviera a plantear la demanda invocando únicamente su posesión por diez años como propietaria, sin adjuntar el contrato de Compra Venta, obtendrá sin lugar a dudas una sentencia estimatoria, evidenciándose que su pretensión es jurídicamente posible. Agrega que, la Sala no ha señalado cuál es la norma que sustenta que la pretensión sea jurídicamente imposible, remitiéndose a una apreciación subjetiva.

b) Infracción del artículo 950° del Código Civil.

Alegando que la Sala de manera errada considera que el justo título es aquel otorgado por un no propietario, lo cual constituye una interpretación restrictiva. Precisa que, se ha declarado litisconsorte necesaria a Martha Ramos Cueto viuda de Valverde y se dispuso se adjunte la Escritura Pública de inventario y partición de bienes, por considerar que del contrato de compra venta que adjunta a la demanda surge una disimilitud entre lo adquirido que es derechos y acciones; mientras que en la demanda se señala que dicho porcentaje corresponde al departamento «B», que habría surgido en mérito



a la partición de bienes en el que, además, se refiere que el departamento «A» corresponde a dicha litisconsorte. De lo que se colige, que el contrato de compra venta que ostenta, no fue suficiente para que el A *Quo* tenga certeza respecto de cuál era el bien inmueble que fue objeto de traslación, por lo que dicho título cae dentro de lo que se entiende como un documento imperfecto de traslación de dominio, que la legitimaba plenamente a buscar la formalización y protección de su derecho de propiedad acudiendo a la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Finalmente, precisa que las infracciones denunciadas inciden en el fallo por cuanto, de no haberse infringido las normas en los términos denunciados, se habría estimado la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

II. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Debemos indicar que la «Casación» es un recurso impugnativo extraordinario cuya finalidad es la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo previsto por el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364; por tanto, resulta importante además destacar que el recurso de Casación no tiene por finalidad el reexamen del proceso, como tampoco la revaloración de los medios probatorios. En resumen, los fines de la casación, según se desprende del artículo procesal citado, es la nomofilaquia, la predictibilidad, la dikelogia, y la Hermenéutica jurídica.

2. Habiéndose admitido a trámite el Recurso de Casación por causal procesal, la misma que de sus fundamentos cuestiona la falta de motivación de las resoluciones, sobre el particular, debe señalarse que sobre el deber de motivación, el Tribunal Constitucional, máximo intérprete de la Constitución, ha señalado lo siguiente: “(...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión (...). El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza quejas resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o todos los que se derivan del caso”.



3. De la misma manera en la sentencia emitida en el Expediente número 04348-2005-AA/TC, el citado Tribunal sostiene que el contenido constitucional del derecho a la motivación de resoluciones judiciales se respeta, prima facie, siempre que exista: a) Fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de porqué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) Congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresaran la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y, c) Que por sí mismas exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión.

4. Ahora bien, a fin de establecer si en el presente caso se ha configurado la infracción procesal invocada, resulta necesario precisar cuál ha sido la pretensión demandada. Así tenemos que según la demanda, Beatriz Violeta Sánchez Domínguez solicita se declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el departamento “B”, de la Manzana «Q», Lote número «9», o su equivalente en el jirón Brasil números 160--164, de la Urbanización Huaquillay, del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, cuya área es de ochenta y nueve punto diez metros cuadrados (89.10 m²), el cual obra inscrito como acciones y derechos en la Partida Electrónica n.º 42633941 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, Zona Registral n.º IX – Sede Lima. La demandante refiere que con fecha veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y siete adquirió la propiedad por contrato de compra venta celebrado con los demandados, cuyas firmas fueron legalizadas el siete de noviembre de mil novecientos noventa y siete, por lo que refiere contar con justo título. Asimismo, sostiene que hasta la fecha los demandados no tienen interés para inscribir su adquisición ante el Registro Público, e incluso al no haberse pactado expresamente que el contrato sea por escritura pública, adolece de un defecto para inscribirlo en el Registro Público. En ese sentido, lo que corresponde dilucidar es si la usucapión de la propietaria es un imposible jurídico o si la consideramos como una forma de consolidación del derecho de propiedad y por ende, totalmente posible.

5. Del contenido de la sentencia de vista, se aprecia que el fallo adoptado por el Colegiado Superior así como del Juez de decisión se ha ceñido en afirmar que el



título otorgado en favor de la demandante ha sido efectuado por sus propietarios registrales, según se desprende del contrato de compraventa privado de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y siete (fojas dieciséis y diecisiete), el testimonio de escritura pública sobre Inventario y Partición de Bienes, de fecha veinte de febrero de mil novecientos noventa y cinco (fojas quinientos veintitrés a quinientos treinta y tres) y de la Partida número 42633941 (fojas trece); por lo que habiendo la demandante adquirido la propiedad del inmueble sub litis de parte de sus propietarios registrales, la actora no cuenta con obstáculo legal alguno para solicitar, primero, el otorgamiento de la escritura pública, y luego la independización correspondiente, a fin de inscribir su título en el Registro Público de Propiedad Inmueble; máxime, estando al principio de buena fe, contenido en el artículo 1362° del Código Civil, en concordancia con el artículo 1412° del mismo cuerpo normativo, la demandante no cuenta con impedimento alguno para solicitar a sus vendedores que le otorguen la escritura pública del inmueble sub litis.

6. Al respecto, debemos precisar que existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última el contenido esencial de la usucapión; para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión. Los artículos 950° y 951° del Código Civil distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente: (i) la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y, (ii) el tiempo, pero este no es igual para ambas clases ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan diez años y para bienes muebles, cuatro años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan cinco años y para bienes muebles, dos años. Los plazos son menores para los bienes muebles debido a la celeridad de su tráfico y a la idea de que suelen ser menos valiosos. La prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y cómo propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión (útil) vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos antes mencionados.



7. Sin embargo, tal como se ha precisado la impugnante ha denunciado que la Sala de mérito no ha precisado que en ninguna parte de la sentencia las normas que le sirven de fundamento para asegurar que la pretensión sea jurídicamente imposible, remitiéndose a una apreciación subjetiva. Efectivamente, este Supremo Tribunal aprecia que las cuestionadas de mérito carecen del sustento jurídico exigido para asuntos como el presente caso, en el cual la controversia jurídica exige rigurosidad en la aplicación del derecho objetivo, conforme a la situación fáctica establecida en sede de instancia, medios de pruebas obrantes en autos, y la línea jurisprudencial de la Corte Suprema de la República, por lo que este extremo deviene en fundado.

8. No obstante ello, a efectos de encontrar una interpretación adecuada es importante recordar que la doctrina en general reconoce a la usucapión como un modo de adquisición de la propiedad y de los demás derechos reales, por medio de la posesión en concepto de dueño durante un tiempo determinado por la ley. El Segundo Pleno Casatorio, al parecer, se inclina en esta línea. Sin embargo, también se puede reconocer a la usucapión la función de sanear un título. Es decir, como en el Derecho Romano clásico, que la usucapión corrige la precariedad de los efectos del título y que en vista de ello se convierte uno en propietario. Por ello, Jossierand expresa que más que un modo de adquirir la propiedad es un modo de consolidarla. Todo ello implica descartar que la usucapión tenga como función principal la de atribuir propiedad, sino que más bien esta función la cumpliría el título una vez saneado. Ello puede resultar totalmente correcto, solo si nos referimos a la usucapión ordinaria; aquella que necesita, además de la posesión y el tiempo, de un justo título y buena fe.

9. Del considerando anterior se desprende que existen diversas funciones que cumple la usucapión (de hecho no son todas, tenemos también a la usucapión como medio de prueba o medio extintivo de un derecho). Pues, si consideramos a la usucapión como un simple modo de adquisición de la propiedad, no sería posible señalar que un propietario pueda adquirir por prescripción ya que este cuenta con el derecho que pretende atribuirse; sería un «imposible jurídico». Un sector de la doctrina nacional, señala justamente lo anterior, «cuando una persona adquiere un bien por compraventa, se convierte en propietaria por el título de compraventa. No es jurídicamente posible que se convierta en propietario nuevamente por el paso del tiempo, porque ya lo era en mérito del título de compraventa.»



10. Otro sector es de la idea que sí es posible la adquisición de la propiedad mediante usucapión a pesar de ya ser propietario. Así refiere que «cuando un comprador con título pretende la declaración de usucapión no busca «probar la propiedad», y menos la peregrina idea de «aproximar el registro hacia la realidad», sino, contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirma o consolida la situación jurídica del titular, lo que elimina dudas o incertidumbres». En efecto, esta Sala Suprema está de acuerdo con que el propietario puede adquirir por usucapión cuando este no conserva los títulos anteriores (por ejemplo, compraventa). Es decir, si un propietario desea adquirir mediante prescripción adquisitiva, este lo podrá hacer perfectamente, pero ello va a implicar una ruptura con el pasado y va a fundar una situación jurídica actual y válida, siendo irrelevante la situación jurídica anterior (hecho preclusivo). Ergo, si se adquiere por usucapión, los títulos con los que contaba pierden relevancia.

11. En ese sentido, el sujeto que señala ser propietario de un bien y que ahora desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente. Y no se diga que es un imposible jurídico, pues si el sujeto en un determinado momento señala ser propietario es porque quiere demostrar que ha poseído en concepto de propietario, justamente para obtener la declaración de la usucapión. Pues, qué mejor que un título de propiedad para decir que posee en tal concepto.

12. En efecto, si compartimos la tesis que la usucapión del propietario es una forma de consolidación del derecho de propiedad y por ende, totalmente posible; no debemos perder de vista que en anteriores pronunciamientos de esta misma Corte Suprema, en la Casación n.º 3247-2014, Junín, también ha optado por señalar que el propietario sí puede adquirir por prescripción adquisitiva (sin confundirse con la usucapión ordinaria, como la mayoría de casaciones) el mismo bien del cual ya es propietario: «Octavo.- Debe agregarse que el artículo 952 del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien.

13. Como se observa en esta casación la ratio decidendi descansa en que el propietario de un bien puede adquirir por prescripción adquisitiva el mismo. Véase



que aquí el demandante sí es un verdadero propietario, ya que cuenta con título es eficaz, y no uno que solo se cree propietario. Entonces, queda sentado el precedente de que ser propietario de un bien no es impedimento para que este pueda adquirir por prescripción el mismo bien. En consecuencia, el argumento que despliega el Juez *A quo* como Tribunal Ad quem es errado al considerar que la demandante tiene la condición de propietaria del bien inmueble sub materia en virtud de haberlo adquirido de forma derivativa, por lo que no puede pretender se le declara como tal de forma originaria, ello no puede ser motivo para declarar improcedente la demanda afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, sino que ante la singularidad de los hechos justificaban entrar a las fuentes de derecho como son la doctrina y la jurisprudencia.

14. Por ello, verificándose que se ha afectado el debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, y que dicha circunstancia se refleja desde la sentencia de primera instancia, corresponde declarar nula la recurrida e insubsistente la apelada a fin que se emita nuevo fallo y así lograr los fines del proceso; debiendo ampararse el recurso de casación y proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 396° inciso 1 del Código Procesal Civil; siendo innecesario emitir pronunciamiento sobre las alegaciones referidas en el punto b) del recurso de casación.

III. DECISION:

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396° inciso 3 del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos dos, emitida por la Sala Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada; **ORDENARON** que el *A quo* emita nuevo pronunciamiento cumpliendo con fundamentar adecuadamente su decisión con arreglo a ley; y observando las consideraciones que se desprende de este pronunciamiento; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Beatriz Violeta Sánchez Domínguez contra Jorge Luis Valverde López y otras, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio;



y los devolvieron. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente Romero Díaz, Juez Supremo. -

S.S. ROMERO DÍAZ, CALDERÓN PUERTAS, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA



LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

CAS. 3332-2013, LA LIBERTAD

Lima, veinticuatro de noviembre de dos mil catorce.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Vista la causa número tres mil trescientos treinta y dos – dos mil trece, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente resolución.

I. RECURSO DE CASACIÓN

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas trescientos ochenta y tres presentado por Ramón Bazán Alfaro. contra la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y tres, su fecha diez de abril de dos mil trece, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, en consecuencia, se declara al demandante propietario por prescripción adquisitiva del inmueble sub litis: y, reformándola la declara infundada.

II. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Que el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha catorce de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas sesenta y dos del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal: por la causal de infracción normativa de carácter material de los artículos 950 y 952 del Código Civil, refiriendo que el dispositivo denunciado (artículo 950 del Código Civil) establece los requisitos para adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, a lo que la Sala Superior debió sujetarse y no inventar un nuevo requisito al señalar que debió ser declarado judicialmente propietario para obtener el derecho de prescribir el inmueble.

Que la recurrida ha transgredido el artículo 952 del Código Civil al considerar que para obtener el derecho de propiedad respecto de un bien, vía prescripción



adquisitiva, se debe contar con una sentencia, la misma que tiene calidad de constitutiva del derecho de propiedad, cuando la correcta interpretación del citado dispositivo es que la sentencia en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio es meramente declarativa, pues la propiedad del bien ya se adquirió por el simple paso del tiempo.

2. Que, a fin de absolver la denuncia formulada es pertinente hacer un breve recuento de lo actuado en el presente proceso. Del examen de los autos se advierte que a fojas cuarenta y tres, subsanado a fojas cincuenta. Ramón Bazán Alfaro interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio para que se le declare propietario del inmueble de la calle Jaime Balmes número trescientos noventa y uno – trescientos noventa y tres (Manzana N Lote nueve) de la Urbanización La Noria de la ciudad de Trujillo, por tener la posesión continua, pacífica y pública como propietario por más de 20 años, y se cursen los partes respectivos al Registro de Propiedad Inmueble para que se inscriba el derecho del recurrente. Sostiene que en el año mil novecientos ochenta y nueve en mérito a un contrato de compraventa con Segundo Villalobos Coronado, ocupó el inmueble materia de la presente acción, y al contratar con el mencionado señor éste no le comunicó que su esposa había fallecido, por lo que la compra se hizo como si éste fuera soltero. Ha tenido que interponer sendos procesos judiciales para poder obtener la escritura pública: sin embargo, al querer registrar su propiedad en los Registros Públicos se observó este documento, por carecer de la firma de la esposa del vendedor que había fallecido, empero, el vendedor le refirió que mientras él viva nadie le iba a hacer problema, dedicándose a vivir con total tranquilidad. Con fecha veintiséis de mayo de dos mil diez se apersonó una abogada que venía de parte de los demandados, haciéndole conocer que quien le vendió la propiedad había fallecido y que sus hijos habían sido declarados herederos de la casa que habitaba y que era necesario llegar a un acuerdo, caso contrario le demandarían la reivindicación del inmueble.

3. Los demandados César Augusto Villalobos Castillo, Maximina Rosa Mora Castillo y Rocío del Pilar Villalobos Castillo por escrito de fojas ochenta y nueve, ciento cincuenta y dos y, ciento setenta y dos, respectivamente, contestan la demanda y señalan de manera similar que:

i) Desde el año mil novecientos setenta, el inmueble se encontraba inscrito en los Registros Públicos a nombre de la sociedad conyugal que conformaron sus



difuntos padres, por lo que el demandante no puede aducir que compró el inmueble desconociendo tal hecho, siendo de aplicación el artículo 2012 del Código Civil:

ii) Nunca tuvieron conocimiento que el demandante solicitase ante el Poder Judicial el otorgamiento de escritura pública, más bien al interponerle una demanda de reivindicación recién se enteró de tal acontecimiento, pues su padre tampoco tuvo conocimiento de ello, habiéndosele otorgado la escritura pública en su rebeldía, por lo que el mencionado acto jurídico es nulo debido a que al encontrarse el bien inscrito en los Registros Públicos el juez indebidamente le otorgó el mencionado título, del cual el mismo demandante señala que es nulo, ya que en este acto nunca existió la voluntad de ambos cónyuges que eran los propietarios.

iii) El demandante jamás se comportó como propietario menos como poseedor al señalar que el vendedor le dijo que mientras él viva nadie le haría problemas, es decir, el demandante fue solamente un depositario, un poseedor inmediato y según nuestra legislación, en este caso no opera la prescripción.

iv) Se interpuso contra el accionante la demanda de reivindicación, por lo que dicho proceso dio lugar a que el demandante no cumpliera con uno de los requisitos esenciales para la prescripción adquisitiva de dominio, la cual es la posesión pacífica: y,

v) El demandante esperó que se le demandara con el proceso de reivindicación para recién iniciar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

4. Que, el *A quo* ha emitido sentencia declarando fundada la demanda interpuesta y en consecuencia se declara al demandante propietario por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la calle Jaime Balmes número trescientos noventa y uno – trescientos noventa y tres (Manzana N Lote nueve) de la Urbanización La Noria de la ciudad de Trujillo. argumentando lo siguiente:

i) Conforme se aprecia del Testimonio de Escritura Pública de compraventa de fecha veintiocho de setiembre de mil novecientos ochenta y nueve, el demandante y Eh/a Natividad Espinoza Venturo de Bazán habrían celebrado un Contrato de compraventa con el extinto Segundo Villalobos Coronado respecto al inmueble



materia del proceso, derecho de propiedad que el demandante no pudo inscribir en los Registro Públicos porque, según lo manifestado por el mismo, en dicho acto jurídico no intervino la cónyuge del vendedor.

ii) Si bien, dicho contrato no acredita de modo alguno que el hoy demandante haya adquirido el derecho de propiedad del bien, también lo es que si acredita que el demandante tuvo la posesión desde el año mil novecientos ochenta y nueve, esto es, más de diez años, posesión que se corrobora con la ficha de inscripción de asegurado de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y tres, el recibo de acreditación provisional del siete de julio de mil novecientos noventa y nueve, la acreditación de asegurados con expedientes de pensión en trámite de fecha veintiséis de febrero y cuatro de octubre de mil novecientos noventa y nueve, documento de fecha dieciocho de agosto de dos mil, expedido por la Oficina de Normalización Previsional.

Solicitudes de Certificación de Numeración de Finca de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho y del veinticinco de julio de mil novecientos ochenta y nueve, así como con la Certificación expedida por el Servicio de Administración Tributaria de Trujillo – SATT de fecha veintiocho de junio de dos mil diez de fojas diecisiete a veintiséis en la que se aprecia que los diferentes actos civiles y administrativos realizados por el hoy demandante y su familia siempre ha consignado como su dirección domiciliaria el inmueble cuya prescripción solicita, por lo que se encuentra acreditado la posesión del demandante como propietario por más de diez años en forma continua y pública.

iii) El demandante ha poseído el inmueble sub litis en forma pacífica, ya que los mismos demandados señalaron al contestar su demanda que una vez declarados herederos del inmueble, esto es, el mes de mayo del año dos mil diez, se apersonaron al referido inmueble en el cual vive el demandante a solicitarle que desocupe el bien y que ante la negativa optaron por interponer su demanda de reivindicación que viene tramitando (Expediente número tres mil ciento ochenta y tres – dos mil diez), es decir, después de haberse cumplido en exceso el plazo exigido por ley. máxime si los demandados no han acreditado con documento alguno que ellos o sus padres, anteriores propietarios, hayan requerido al demandante para que desocupe el inmueble antes del mes de mayo del año dos mil



diez o que haya existido algún proceso judicial en el cual haya sido materia de controversia el derecho de posesión o de propiedad del inmueble sub litis.

iv) El demandante ha poseído el bien en forma pública y como propietario más de veinte años, y conforme se corrobora de la Inspección Judicial de fojas doscientos sesenta y dos la posesión del inmueble está siendo detentada por el demandante y su hijo.

v) Si bien, los demandados siguieron un proceso de reivindicación contra el demandante (Expediente número tres mil ciento ochenta y tres – dos mil diez) en el cual los demandados alegan y acreditan la propiedad del bien, también lo es. que en dicho proceso no existe sentencia consentida y ejecutoriada, más aún cuando el demandante a esa fecha ya había adquirido su derecho por haber cumplido con los requisitos exigidos por ley, habiéndose encontrado pendiente tan soto la declaración judicial: y,

vi) Si bien, tos demandados han acreditado ser tos propietarios del inmueble en controversia por sucesión, no es menos cierto, que no han acreditado de modo alguno que la posesión del demandante haya sido interrumpida antes que haya adquirido su derecho, pues el demandante antes de la interposición de la demanda de reivindicación ya había cumpliendo los requisitos de ley. más aún cuando denegarle su derecho implicaría dictar una sentencia injusta.

5. Que, apelada la sentencia de primera instancia, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad mediante sentencia de vista de fecha diez de abril de dos mil trece revoca la apelada y reformándola declara infundada la demanda, fundamentando que:

i) Se advierte que paralelamente al presente proceso judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio entre las mismas partes se siguió el proceso de reivindicación, en el cual se han dictado sentencias de primera y segunda instancia, declarando fundada la demanda de reivindicación, ordenándose la restitución del inmueble sub litis, de manera que tales decisiones deben ser compulsadas, teniendo en cuenta que en el proceso de reivindicación ya existe fallo dictado en el que se le reconoce el derecho de propiedad sobre el inmueble en litigio a favor de los hoy demandados.



ii) Con los documentos presentados por el actor, se advierte que si bien, cumple con los presupuestos para la demanda de autos, también lo es. que no solamente basta con alegar el cumplimiento de tales elementos sino que además debe contar con una declaración judicial, lo que no ocurre en el presente caso, contándose además que ya existe un fallo judicial a favor de los hoy demandados en los que se ha ordenado que el hoy demandante desocupe y entregue el inmueble sub litis a los demandados, quienes registralmente son los propietarios.

iii) Existe reiterada jurisprudencia en la cual se ha establecido que para que el usucapiente pueda oponer su derecho de propiedad por prescripción adquirido, al que registralmente aparece como propietario, tiene que haber obtenido su declaración judicial de tal derecho (Casaciones número mil quinientos veintiuno – mil novecientos noventa y nueve-Santa y trescientos cuarenta y siete – dos mil uno – San Martín); y

iv) En el caso de autos, si bien el actor cumple con los requisitos legales para que se declare propietario por prescripción, también lo es. que ha existido una negligencia y/o descuido de su parte al no haber ejercido su derecho oportunamente, dado que a pesar de haber cumplido dichos requisitos hace ya mucho tiempo, recién pretende obtener su declaración judicial después de haberse interpuesto la demanda de reivindicación con fecha siete de julio de dos mil diez, más aún cuando existe mandato judicial que dispone que el hoy demandante cumpla con desocupar y entregar el referido inmueble.

6. Que, la prescripción adquisitiva de dominio constituye un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión ejercida sobre dicho bien durante un plazo previamente fijado por ley. es en este contexto que el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil establece que ‘la propiedad inmueble se adquiere por prescripción adquisitiva mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción larga o extraordinaria), en tanto que el segundo párrafo de la citada norma establece que si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (prescripción corta y ordinaria)». Asimismo, el artículo 952 del Código Civil establece que ‘Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.



7. Interpretando teleológicamente los alcances de las normas acotadas, es evidente que la concurrencia de los requisitos de continuidad, pacificidad y publicidad de la posesión que allí se detallan, así como la idoneidad del justo título y de la buena fe. si los hubiere, deben configurarse dentro del período de tiempo establecido para la prescripción, cumplidos éstos entonces se genera un derecho expectatio sobre el derecho de propiedad, el cual necesariamente debe ser declarado por la autoridad competente y mediante sentencia firme que declare propietario al beneficiario. pues es la autoridad, y no el beneficiario, la llamada a verificar si en efecto concurren los presupuestos exigidos por la ley, que permitan al poseedor concretar el derecho expectatio de propiedad que se atribuye: por ello, no basta con que el poseedor acredite que ha ejercido su derecho de posesión por el período de tiempo previsto en la norma sustantiva para concluir que adquiere la propiedad por su simple transcurso, pues es a partir de la sentencia firme que se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien y su titular.

8. Que tal conclusión se encuentra corroborada con el texto del artículo 952 del Código Civil que regula el derecho que asiste al beneficiario de la prescripción de entablar juicio para que se lo declare propietario, y establece que la sentencia es título para inscribir la propiedad en el registro respectivo, y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño. Tal dispositivo, que tiene naturaleza y efectos eminentemente procesales, no otorga a la sentencia judicial de prescripción adquisitiva únicamente el carácter de declarativa, pues de su aplicación concordada con el artículo 950 ya expuesto, se concluye que es necesaria una sentencia judicial firme para que el derecho de propiedad pueda ser plenamente ejercido y sea oponible a terceros, dado que mientras subsista la inscripción del derecho del propietario original – en el caso de bienes registrables – éste puede ejercer los atributos que otorga el artículo 923 del Código Civil, dentro de los que se encuentra la reivindicación como la acción real por excelencia.

9. Que, la interpretación efectuada precedentemente encuentra su fundamento además en la necesidad del poseedor de invocar en juicio el efecto adquirido con el propósito de obtener una sentencia que constituya título inscribible de su derecho y que le permita al mismo tiempo probar su derecho en virtud a la publicidad registral, ello se desprende de la norma antes glosada que prevé sustitución de la titularidad que surge de la declaración judicial: asimismo de dotar de seguridad jurídica al periodo de tiempo entre el cumplimiento del plazo y la



invocación de la prescripción, tiempo en el cual el derecho de propiedad del inmueble se encontraría sometido a una condición suspensiva, ya que de no ser invocada por el beneficiario no producirá ninguna consecuencia jurídica al descansar la prescripción adquisitiva en la conducta activa del poseedor, quien se conduce como propietario respecto del bien, y de otro lado, la conducta omisiva del afectado con la prescripción quien durante el periodo de tiempo establecido legalmente no reclama la restitución de su derecho.

10. Que, en ese sentido, en tanto no exista una sentencia judicial que disponga la cancelación de los derechos registrales del propietario original, éste no encuentra limitación en su derecho a solicitar la entrega del inmueble, en tanto la acción reivindicatoria es imprescriptible, mientras que la usucapión es una acción que tiene por objeto transformar una situación de hecho (la posesión) en una de derecho (reconocimiento de la titularidad) a favor del poseedor que no ha sido interrumpido durante el tiempo que la poseyó y que cumple los requisitos de continuidad, pacificidad y publicidad que exige la ley.

11. Que, en ese contexto, de los actuados en el presente proceso y lo establecido por instancias de mérito, se advierte que el accionante interpuso su demanda de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la calle Jaime Balmes número trescientos noventa y uno – trescientos noventa y tres (Manzana N Lote nueve) de la Urbanización La Noria de la ciudad de Trujillo el veintidós de julio de dos mil diez, como se advierte de fojas cuarenta y tres, en respuesta a la demanda de reivindicación iniciada en su contra el siete de julio de dos mil diez por el ahora demandado César Augusto Villalobos Castillo respecto al mismo bien, proceso judicial que concluyó de manera favorable a los intereses de los ahora demandados, disponiéndose la restitución del predio a favor de quienes figuran como propietarios registrales de éste, como se aprecia de las piezas procesales acompañadas por los demandados y que datan de fechas anteriores a la emisión de la sentencia recurrida y que fueron puestas en conocimiento oportuno de la Sala Superior; decisión judicial que adquirió la calidad de cosa juzgada antes de la decisión final del presente proceso.

12. Que, en tal virtud y del análisis de la sentencia recurrida, así como del estudio de la presente causa esta Sala Suprema concluye que la decisión cuestionada no se encuentra incurso en las causales de infracción normativa denunciadas, pues para



revocar la decisión del *A quo*. la Sala Superior ha fundamentado que si bien, el actor cumple con los presupuestos legales para ser declarado propietario, también lo es. que no basta alegar el cumplimiento de tales elementos, sino que además debe contar con una declaración judicial, lo que no ocurre en el presente caso, contándose además, que ya existe un fallo judicial a favor de los hoy demandados ordenándose que el hoy demandante desocupe y entregue el bien sub litis a los demandados quienes registralmente son los propietarios del bien: advirtiéndose de ello que la recurrida ha sido emitida en concordancia con lo expuesto precedentemente por este Supremo Tribunal, descartándose por ello la afectación de los artículos 950 y 952 del Código Civil como lo denuncia el recurrente, por lo que el recurso de casación deviene en infundado.

III. DECISIÓN

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Ramón Bazán Alfaro a fojas trescientos ochenta y tres; por consiguiente. **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y tres, de fecha diez de abril de dos mil trece, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad: **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad: en los seguidos por Ramón Bazán Alfaro contra César Augusto Villalobos Castillo y otras, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio: y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.

SS. TICONA POSTIGO, VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA,
MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 11026-2014, PIURA

I. MATERIA DEL RECURSO

a) La sentencia materia de casación, es objeto de casación la sentencia de vista de contenida en la resolución número ochenta y siete de fecha doce de junio de dos mil catorce, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y siete del expediente principal, por la cual la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número sesenta y cuatro, de fecha veintidós de octubre de dos mil diez, obrante a fojas novecientos veintiséis del expediente principal, que declaró infundada la tacha y fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva, interpuesta por la Asociación de Pequeños Ganaderos, Posesionarlos y Vivientes de Los Potreros I y II de la Ex Hacienda Huápalas – Juan Velasco Alvarado, con lo demás que contiene. I.2. Del recurso de casación y de la calificación del mismo.

La demandada, Negociación Agrícola Huápalas Sociedad Anónima, representada por Guillermo Barreto Purizaga, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha ocho de julio de dos mil catorce, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y siete, solicitando que se declare la nulidad de la sentencia de recurrida y que la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura emita nueva resolución. Por auto calificadorio de fecha ocho de julio de dos mil quince, de fojas setenta del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso formulado por las siguientes causales.

II. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. El recurso de casación fue declarado procedente, por las causales de:

A) Inaplicación de los artículos 505 numeral 2, 300 y 287 del Código Procesal Civil, afirmando la impugnante que conforme al artículo 300 del Código Procesal Civil se pueden interponer tachas contra los testigos y documentos, por lo tanto, no se le puede obligar a hacer algo que la ley no contempla; que conforme al



numeral 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil, al estar establecido que los planos deben estar visados por la autoridad administrativa correspondiente de acuerdo a la naturaleza del bien, existe manifiesta infracción de las normas invocadas, por cuanto el predio materia de este proceso es de naturaleza rústica y por tanto no correspondía su visación a la Municipalidad Provincial de Morropón – Chulucanas, sino a la autoridad administrativa dependiente del Ministerio de Agricultura; y en cuanto a la tacha de la inspección ocular, que también fue ofrecida como prueba con la demanda, debió ser desestimada al constituir sólo un acto de constatación, sin habersele dado el trámite de prueba anticipada.

B) Infracción normativa de los artículos 950 y 78 del Código Civil; sosteniendo la impugnante que no se ha advertido que la demandante recién fue constituida el cinco de febrero de mil novecientos noventa, habiéndose elevado la escritura pública de constitución el siete de febrero subsiguiente, no pudiendo, por tanto, ser poseedora originaria del predio, cuando hace «más de treinta y cinco (35) años», la Asociación demandante aún no existía. Añade que la Asociación accionante se constituyó con la finalidad de obtener la adjudicación del ex fundo Huápalas, estando entonces en vigencia la Ley de la Reforma Agraria Ley N.º 17716, sujeta por tanto al Decreto Legislativo N.º 19400, que normó las organizaciones agrarias, habiendo solicitado dicha adjudicación infructuosamente. Tampoco se acogió a lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 19 del Decreto Legislativo N.º 653, que derogó la Ley de Reforma Agraria.

C) Infracción normativa de los artículos II del Título Preliminar del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado; alegando como sustento la impugnante, que es evidente que en las tierras existe una violencia permanente registrada hasta por los medios de prensa y comunicación, por lo cual el requisito de «en forma pacífica» no existe y nunca existió en esta posesión, además alega que siempre han reclamado el ingreso a sus tierras y la ocupación indebida en ellas y la prueba mayor de esto se da en la sentencia que ostentan, en la cual se declaró fundada la demanda de desalojo, la misma que se puede ejecutar, pero que tratan de hacer esto con el menor costo social posible.

2. Es preciso identificar el objeto de pronunciamiento que en este caso reside en la denuncia de: Inaplicación de los artículos 505 numeral 2, 300 y 287 del Código Procesal Civil. Infracción normativa de los artículos 950 y 78 del Código Civil.



Infracción de los artículos II del Título Preliminar del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado.

Se ha denunciado infracción a normas procesales y materiales de carácter civil. Al respecto, es importante precisar que, «... si la norma atañe al procedimiento, o determina el modo de conducta para hacer valer los derechos en juicio, su infracción significaría un error in procedendo. En cambio, si la disposición incumplida tiene por fin establecer derechos subjetivos y determina el contenido de la resolución cuestión, será un vicio in iudicando.

Asimismo, atendiendo a que se ha denunciado infracción a normas procesales y materiales, es importante anotar que la labor casatoria de la Sala Suprema se orienta al control de derecho y no de hechos.

3. Sobre la denuncia de inaplicación de los artículos 505 numeral 2, 300 y 287 del Código Procesal Civil.

3.1. El sustento de la causal se encuentra referido a que:

i) conforme al artículo 300 del Código Procesal Civil, se pueden interponer tachas contra los testigos y documentos; por lo tanto, no se le puede obligar a hacer algo que la ley no contempla.

ii) de acuerdo al artículo 505 numeral 2 del Código Procesal Civil, los planos deben estar visados por la autoridad administrativa respectiva de acuerdo a la naturaleza del bien; en consecuencia, infracción normativa, por cuanto el predio materia de este proceso es de naturaleza rústica y por tanto no correspondía su visación a la Municipalidad Provincial de Morropón – Chulucanas, sino a la autoridad administrativa dependiente del Ministerio de Agricultura.

iii) en cuanto a la tacha de la inspección ocular, debió ser desestimada al constituir sólo un acto de constatación, sin habersele dado el trámite de prueba anticipada.

3.2. Es necesario distinguir el artículo legal cuya infracción ha sido denunciada, de las normas contenidas en él, pues en un solo artículo se puede comprender más de una norma, como es el caso del artículo 505 numeral 2 del Código Procesal Civil



(parte pertinente) que prescribe: Artículo 505. Además de lo dispuesto en los artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: (...).

3.3. Describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

El artículo citado contiene más de una norma jurídica, interesando para el caso la norma que establece que a la demanda de prescripción adquisitiva de inmueble se acompañará planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente.

En lo que respecta a las normas contenidas en el artículo 300 del Código Procesal Civil, éste prescribe: “Admisibilidad de la tacha y de la oposición. Artículo 300. Se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. Asimismo, se puede formular oposición a la actuación de una declaración de parte, a una exhibición, a una pericia o a una inspección judicial”. La norma que interesa al caso, es la que establece que se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. Finalmente, lo que respecta a las normas contenidas en el artículo 287 del Código Procesal Civil, éste prescribe: “Emplazamiento y actuación sin citación. Artículo 287. El Juez ordenará la actuación del medio probatorio, con citación de la persona a la cual se pretende emplazar. A pedido de parte, sustentado en razones de garantía y seguridad, y habiéndose especificado el petitorio de la futura demanda, el Juez podrá ordenar la actuación del medio probatorio sin citación, por resolución debidamente motivada.”

La norma que interesa al caso, es la que establece que el Juez ordenará la actuación del medio probatorio, esto de la prueba anticipada, con citación de la persona a la cual se pretende emplazar.



3.3. Para resolver la denuncia de inaplicación de normas de derecho procesal, se debe determinar las circunstancias procesales establecidas en la sentencia de vista y luego establecer si las normas supuestamente infringidas resultan aplicables al caso de autos.

3.4. Así, en la sentencia de vista se ha sostenido:

i) Respecto a la tacha el Código Procesal Civil en su artículo 300, establece que se puede interponer tacha contra documentos; sin embargo, la tacha debe estar referida, según lo previsto en los artículos 242 y 243 del mismo Código, a la falsedad o nulidad del documento. Los planos, informes, memorias descriptivas y planos catastrales no han sido visados por autoridad municipal en virtud de ser parte de su jurisdicción; al respecto cabe indicar que los planos y memoria descriptiva son propiamente requisitos especiales para admitir la demanda, conforme al inciso 2) del artículo 505 del Código Procesal Civil, y no constituyen específicamente medios probatorios respecto a los cuales sí corresponde interponer tachas. En todo caso, si lo que se perseguía era cuestionar que dichos documentos no se encontraban visados conforme a la exigencia del inciso 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil, el recurrente debió impugnar el auto admisorio.

ii) En cuanto a que la inspección judicial ante el Juez de Paz debe ser considerada prueba anticipada, se debe señalar que la inspección realizada sólo constituye un acto de constatación, sin habersele dado el trámite de prueba anticipada.

De la lectura de la sentencia recurrida trasciende que la Sala de mérito estableció que la recurrente pretendía cuestionar los planos y memoria descriptiva por no estar visados conforme a la exigencia del artículo 505 numeral 2 del Código Procesal Civil, estableciendo que el recurrente debió impugnar el auto admisorio y no tacharlos. Asimismo, en cuanto la inspección judicial señaló que la inspección realizada sólo constituye un acto de constatación, sin habersele dado el trámite de prueba anticipada.

3.5. En lo que atañe a la denuncia de infracción de los artículos 505 numeral 2 del Código Procesal Civil, se aprecia que la sentencia recurrida tiene como argumento medular que si el recurrente pretendía cuestionar los planos y memoria descriptiva por no estar visados debió impugnar el auto admisorio; por lo tanto, no se ha



infringido la norma que establece que a la demanda de prescripción adquisitiva de inmueble se acompañará planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, en tanto, en la sentencia recurrida no se ha sostenido que los planos de ubicación y memorias descriptivas no deben estar visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, sino que el cuestionamiento debió efectuarse impugnando el auto admisorio de la demanda; en consecuencia, no se ha incurrido en la inaplicación denunciada.

3.6. En lo referente a la denuncia de infracción del artículo 300 del Código Procesal Civil, no se aprecia que haya existido inaplicación de la norma que establece que se puede interponer tacha contra los testigos y documentos; pues, lo que se ha sostenido en la sentencia recurrida es que los planos y memoria descriptiva son propiamente requisitos especiales para admitir la demanda, lo que se advierte de lo previsto por el artículo 505, numeral 2, del Código Procesal Civil, y respecto a la tacha formulada fue declarada infundada por la sentencia motivada de primera instancia, habiendo sido confirmada por la resolución recurrida, decisión que resulta inimpugnable de conformidad con el artículo 301, in fine, del Código Procesal Civil, por lo que no la puede cuestionar vía casación; en consecuencia, se desestima este extremo.

3.7. Finalmente, en lo concerniente a la denuncia de infracción del artículo 287 del Código Procesal Civil, del mismo modo no se aprecia que haya existido infracción a la norma que el Juez ordenará la actuación del medio probatorio, esto de la prueba anticipada, con citación de la persona a la cual se pretende emplazar, pues en la sentencia recurrida se señaló que la inspección judicial ante el Juez de Paz, sólo constituye un acto de constatación, precisando que no se le ha dado el trámite de prueba anticipada; consiguientemente, no resulta aplicable al caso de autos, la norma anotada.

4. Sobre la denuncia de infracción de los artículos 950 y 78 del Código Civil.

4.1. Al respecto, el sustento esencial de la causal reside en los siguientes argumentos:



i) La demandante recién fue constituida el cinco de febrero de mil novecientos noventa, no pudiendo, por tanto ser poseedora originaria del predio, cuando hace más de treinta y cinco (35) años, la Asociación demandante aún no existía.

ii) La Asociación accionante se constituyó con la finalidad de obtener la adjudicación del ex fundo Huápalas el siete de febrero de mil novecientos noventa, estando entonces en vigencia la Ley de la Reforma Agraria Ley N.º 17716, sujeto por tanto al Decreto Ley N.º 19400 que normó las organizaciones agrarias, habiendo solicitado dicha adjudicación infructuosamente. Tampoco se acogió a lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 19 del Decreto Legislativo N.º 653 que derogó la Ley de Reforma Agraria.

4.2. El artículo 78 del Código Civil, prescribe:

La persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y ninguno de éstos ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas.

Previamente es necesario indicar que se llama persona jurídica «a las instituciones conformadas por otras personas (bien naturales, bien jurídicas) y que adquieren existencia legal propia por su inscripción en un registro público o porque se les da una ley especial de creación», asimismo que la personalidad jurídica se manifiesta como la aptitud que le es inherente y consustancial a un mismo ente para ser titular de derechos y obligaciones, la cual determina su capacidad para relacionarse jurídicamente.

El artículo 78 del Código Civil, al señalar que la persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros, hace una diferenciación entre la personalidad jurídica de la persona jurídica y la de sus miembros, así respecto a esta distinción se indica que la existencia distinta de la persona jurídica frente a la de sus miembros tiene su origen en la distinción entre esferas jurídicas que surge con el nacimiento de la persona jurídica. Así, al nacer una persona jurídica surge para el Derecho un nuevo sujeto de derechos y deberes, por lo que se da una autonomía jurídica entre la personalidad de ésta y la de sus integrantes. En definitiva, es el ordenamiento jurídico el que reconoce capacidad para adquirir derechos y ser sujeto de deberes y es en este sentido que reconoce a la persona jurídica como un ente autónomo y



diferenciado jurídicamente». En ese orden de ideas, del contenido del artículo 78 del Código Civil se tiene que este último contiene más de una norma; sin embargo, atendiendo a los términos del recurso de casación se extrae que este se refiere a la norma que establece que las instituciones conformadas por otras personas y que adquieren existencia legal tienen la capacidad para ser titular del conjunto de derechos y obligaciones que se les atribuye, capacidad que resulta distinta a de las personas que la conforman.

4.3. Asimismo, el 950 del Código Civil, establece:

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.

De igual modo, preliminarmente es menester señalar que se entiende como posesión al ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, según lo prescrito en el artículo 896 del Código Civil, asimismo, en la doctrina se indica que se entiende por posesión a una serie de situaciones jurídicas, precisado que «... llamamos posesión a aquellas situaciones jurídicas que permiten poner en juego la defensa interdictal (*possessio ad interdicta*), así como a aquellas situaciones jurídicas que legitiman a una persona, en virtud de un fenómeno de apariencia, para ejercitar el derecho real que dicha apariencia manifiesta o provoca y permiten a los terceros confiar en la misma y, finalmente a aquellas situaciones que con el paso del tiempo se transforman en dominio o en titularidad jurídico-real (*possessio ad usucapionem*).

En ese orden de ideas, tenemos que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad que generan una serie de situaciones jurídicas.

Así, del contenido del artículo 950 del Código Civil se tiene que este último igualmente contiene más de una norma; sin embargo, atendiendo a los términos del recurso de casación se extrae que éste se refiere a la norma que establece que el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad de forma continua, pacífica y pública como propietario, por el periodo de diez años, genera



una situación jurídica que permite la adquisición de la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien inmueble.

4.4. Atendiendo, a lo establecido por las normas anotadas precedentemente, es necesario, establecer si las instituciones conformadas por otras personas pueden generar una situación jurídica que las conlleve a la adquisición de la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien inmueble, esto es, si la persona jurídica puede ser poseedor, y con ello si puede adquirir la propiedad de bien inmueble ejerciendo de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad de forma continua, pacífica y pública como propietario, por el periodo de diez años.

Al respecto, si bien es cierto, en la legislación nacional no existe norma expresa que establezca dicha posibilidad, también es que cierto que por ejemplo la Ley N.º 29618, en su única disposición complementaria transitoria, señala que las personas jurídicas que se encuentren ocupando inmuebles de propiedad estatal, con excepción de bienes municipales, que cumplan con los requisitos establecidos en la ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes estatales, y su reglamento, pueden acogerse a los mecanismos de compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas; esto es, reconoce que las personas jurídicas si pueden poseer bienes inmuebles.

Asimismo, en la doctrina se señala: “Algún problema se ha planteado en torno a la capacidad para ser poseedor. Si la posesión se considera como un derecho, es claro que para ser poseedor basta la capacidad jurídica, que es consecuencia de la personalidad. En cambio, si se considera como un poder de hecho, para ser poseedor se requerirán cuando menos las condiciones de capacidad natural que permiten ostentar semejante poder de hecho”; por lo tanto, siendo que las personas jurídicas tienen la capacidad para ser titular del conjunto de derechos y obligaciones si pueden generar una situación jurídica que las conlleve a la adquisición de la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien inmueble.

4.5. De la lectura de la sentencia recurrida se aprecia que la Sala de mérito ha determinado los siguientes hechos:

i) El presente caso versa sobre la usucapión extraordinaria - plazo de posesión de diez años - lo que no ha sido cuestionado por las partes (décimo considerando).



ii) Sobre el bien objeto de litis existen diversas construcciones; ergo, un cementerio que data de antes del año mil novecientos treinta y nueve, utilizado por toda la población, un local comunal de mil novecientos ochenta y seis, una capilla, un pozo de agua, un centro educativo de mil novecientos ochenta, plataformas deportivos, un local comunal, grandes extensiones de terrenos para la agricultura y pastoreo, conforme consta en la inspección ocular realizada por el Juez de Paz de Única Nominación del Centro Poblado menor de Vicús- Chulucanas (undécimo considerando).

iii) El cinco de febrero de mil novecientos noventa, se reunieron en asamblea los pequeños ganaderos, temporales y vivientes de los potreros 1 y 2 de la Ex Hacienda Huápalas, y con la asistencia mayoritaria de los campesinos convocados constituyeron en dicha fecha la Asociación de Pequeños Ganaderos, Posesionarlos y Vivientes de Los Potreros I y II de La Ex Hacienda Huápalas-Juan Velasco Alvarado —hoy demandante—, según se desprende del Testimonio de Escritura Pública de Constitución de Asociación, con la finalidad, como se puede apreciar del artículo 6 de su estatuto, de asumir «la defensa integral de sus tierras, hasta lograr la adjudicación en propiedad y se propone además cumplir con los siguientes objetivos: A) Mantenerla conducción y explotación de las tierras para efectos de la crianza de ganado ovino-caprino y vacuno, en forma mancomunada para todos los asociados. B) No fraccionar las tierras (...)»; por tanto, es evidente que la posesión que ejerce la demandante es originaria.

iv) Los actos de posesión sobre el bien lo ejercen las personas naturales en nombre de la asociación que han constituido, siendo dicha posesión continua desde que se constituyó la misma, esto es desde el cinco de febrero de mil novecientos noventa, como está acreditado con el acta de Diligencia de Inspección Ocular de fojas ocho a doce, el acta de inspección judicial de fojas seiscientos treinta y tres a seiscientos treinta y cinco, el Informe Pericial de fojas seiscientos cuarenta y uno a seiscientos ochenta y tres.

4.6. Asimismo, se expresó los siguientes argumentos:

i) La demandante una persona jurídica, es decir una entidad abstracta a la cual el derecho les reconoce personalidad y, por tanto, es susceptible de adquirir derechos



y de contraer obligaciones, los actos que ella realiza los hace a través de los integrantes que la conforman.

ii) Se demuestra que la asociación por intermedio de sus pobladores realiza actos de posesión pacífica, pública y como propietaria desde la fecha de su constitución, por lo que hasta el momento de la interposición de la demanda, han transcurrido más de diez (10) años; hechos concretos que corroboran que en dicha zona existe una sociedad plenamente constituida, y tal situación se mantiene en la actualidad, al no haberse aportado medio probatorio idóneo alguno que permita colegir lo contrario.

De lo anotado transcende que la Sala de mérito ha establecido que la posesión que ejerce la demandante es originaria, en tanto, sobre el bien objeto de litis existe un cementerio que data de antes del año mil novecientos treinta y nueve, utilizado por toda la población, un local comunal de mil novecientos ochenta y seis, una capilla, un pozo de agua, un centro educativo de mil novecientos ochenta, plataformas deportivos, un local comunal, grandes extensiones de terrenos para la agricultura y pastoreo, que el cinco de febrero de mil novecientos noventa los campesinos convocados constituyeron la Asociación de Pequeños Ganaderos, Posesionarios y Vivientes de Los Potrereros I y II de La Ex Hacienda Huápalas-Juan Velasco, con la finalidad de asumir «la defensa integral de sus tierras, hasta lograr la adjudicación en propiedad. Asimismo, ha precisado que la demandante una persona jurídica es susceptible de adquirir derechos, pues, los actos de posesión sobre el bien lo ejercen las personas naturales en nombre de la asociación que han constituido, habiendo determinado que la posesión es continua desde que se constituyó la misma, esto es desde el cinco de febrero de mil novecientos noventa, como está acreditado con el acta de diligencia de Inspección ocular, el acta de inspección judicial, y el informe pericial, donde se demuestra que la asociación por intermedio de sus pobladores realiza actos de posesión pacífica, pública y como propietaria desde la fecha de su constitución, por lo que a hasta el momento de la interposición de la demanda, han transcurrido más de diez (10) años; hechos concretos que corroboran que en dicha zona existe una sociedad plenamente constituida, y tal situación se mantiene en la actualidad, al no haberse aportado medio probatorio idóneo alguno que permita colegir lo contrario.



4.7. Del contenido normativo de los artículos 950 del Código Civil y 78 del Código Civil no se desprende prohibición o condicionamiento alguno para que una persona jurídica, como lo es la demandante, pueda adquirir la propiedad del bien a través de un proceso de prescripción adquisitiva como lo persigue mediante el presente proceso; habiéndose determinado en éste que la accionante tiene por finalidad asumir la defensa integral de sus tierras, hasta lograr la adjudicación en propiedad; es decir, su finalidad es conseguir que se le declare propietaria del bien inmueble sub litis; por lo tanto, no se aprecia infracción de las normas jurídicas contenidas en lo referidos dispositivos legales, pues si bien la Sala de mérito ha sostenido que la posesión de la demandante es originaria, cumplido con determinar que los actos de posesión sobre el bien lo ejercen las personas naturales en nombre de la asociación que han constituido, habiendo establecido que la posesión es continua desde que se constituyó la misma, esto es desde el cinco de febrero de mil novecientos noventa, como está acreditado con el acta de diligencia de Inspección ocular, el acta de inspección judicial, y el informe pericial, donde se demuestra que la asociación por intermedio de sus pobladores realiza actos de posesión pacífica, pública y como propietaria desde la fecha de su constitución; careciendo de sustento el argumento referido a que la demandante se encontraba sujeta al Decreto Ley N.º 19400 y que se debió acoger a lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 19 del Decreto Legislativo N.º 653 que derogó la Ley de Reforma Agraria, en tanto la recurrente no ha demostrado que dichos dispositivos normativos, excluyeran a las organizaciones agrarias del ejercicio de la acción judicial a efectos de que se le declare propietaria de las tierras que poseen vía prescripción adquisitiva de dominio.

5. Sobre la denuncia de los artículos II del Título Preliminar del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado:

5.1. Al respecto, el sustento esencial de la causal reside en que es evidente que en las tierras existe una violencia permanente registrada hasta por los medios de prensa y comunicación, por lo cual el requisito de «en forma pacífica» no existe y nunca existió en esta posesión, y la prueba mayor de esto, se da en la sentencia que ostentan en la cual se declaró fundada la demanda de desalojo.

5.2. El artículo II del Título Preliminar del Código Civil, prescribe:
Ejercicio abusivo del derecho



Artículo II. La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso.» De igual modo, es necesario distinguir el artículo legal cuya infracción ha sido denunciada, de las normas contenidas en él, interesando para el caso la norma que establece que la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho.

5.3. Asimismo, el artículo 70 de la Constitución Política del Estado prescribe: Inviolabilidad del derecho de propiedad. El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

5.4. De la lectura de la sentencia recurrida se aprecia que la Sala de mérito señaló lo siguiente al respecto:

i) Indica el apelante que con el Expediente N.º 32-95, seguido por usurpación y violación de la libertad personal, contra los integrantes de la asociación demandante, se demuestra la inexistencia de pacificidad en cuanto al predio Huápalas, asimismo que la impugnada no ha reparado en la existencia de las diferentes acciones interpuestas para ejercitar y defender su derecho de propiedad; al respecto, cabe expresar que dicho proceso, por delito contra la libertad personal y de usurpación, a fojas quinientos veintiocho, ha sido seguido contra Pedro Paz Márquez, Rómulo Alejandro Chero Yarleque, Josué Barranzuela Yarleque y Santos Valverde Juárez y no contra la Asociación demandante, que es una persona jurídica.

ii) Con el Expediente acompañado signado con el número 0090-1997-0-2012-JM-CI-01, la demandada formula demanda sobre interdicto de retener e indemnización contra la empresa OCP CONSTRUCCIONES Sociedad Anónima, emitiéndose sentencia mediante resolución N.º 15, a fojas doscientos ochenta y cuatro, y confirmada la misma mediante resolución N.º 20, a fojas trescientos catorce,



siendo que en ese proceso no se observa la participación de la Asociación demandante como parte procesal.

iii) El Expediente acompañado con el número 0038-1999-0-2012-JM-CI-01, se trata de un proceso de nulidad de acto jurídico, que interpuso esta vez la Asociación accionante contra la empresa hoy demandada.

5.5. Asimismo, se expresó en la sentencia recurrida que si bien se aprecia que los representantes de la demandada iniciaron dos procesos judiciales, ellos no han sido dirigidos contra la Asociación demandante; y, el proceso de nulidad de acto jurídico es una acción iniciada por la hoy demandante, que no tiene incidencia alguna sobre la posesión de ésta; por lo demás, tampoco se ha determinado que la posesión ejercida por la demandante haya estado inmersa en vicios de violencia o que actualmente exista tal situación, lo que tampoco ha sido acreditado, por lo que corresponde rechazarse el agravio.

5.6. De lo anotado transcende que la Sala de mérito no ha establecido que la posesión ejercida por la demandante haya estado inmersa en vicios de violencia o que actualmente exista tal situación, por el contrario, ha determinado que se ha cumplido con el requisito de pacificidad en la posesión; por otro lado, no se aprecia que la recurrente al sustentar su recurso de apelación haya indicado la existencia de la sentencia que declaró fundada la demanda de desalojo a su favor; por lo que la recurrente no puede alegar la existencia de dicha ejecutoria, para sostener en sede casatoria que no se presente el requisito en la posesión de la actora; pues la labor casatoria de la Sala Suprema se orienta al control de derecho y no de hechos; por lo que no se aprecia que la Sala de mérito haya incurrido en infracción normativa de los artículos II del Título Preliminar del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado.

III. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada, Negociación Agrícola Huápalas Sociedad Anónima, representada por Guillermo Barreto Purizaga, mediante escrito de fecha ocho de julio de dos mil catorce, obrante a fojas mil doscientos noventa y siete del expediente principal; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista



contenida en la resolución número ochenta y siete, de fecha doce de junio de dos mil catorce, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y siete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura; y, **DISPUSIERON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial «El Peruano» conforme a ley; y, los devolvieron. Juez Supremo Ponente: Rueda Fernández

S.S. TELLO GILARDI, VINATEA MEDINA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, RUEDA FERNÁNDEZ LAMA MORE,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 3948-2017 HUANUCO

Lima, veintiséis de junio de dos mil dieciocho.

I. HECHOS

1. los demandantes Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio, al considerar lo siguiente:

a) Los recurrentes son propietarios del bien inmueble en referencia el mismo que cuenta con un área total de 343.90 m², al haberlo adquirido mediante Escritura Imperfecta de compra venta de su titular primigenio Rodolfo Salinas Vara, acto jurídico que se celebró ante el Juez de Paz del Distrito de Jesús, el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos y que desde esa fecha hasta la actualidad se encuentran en posesión real y efectiva, usufructuando como dueños y propietarios en forma pacífica, pública, y continua y sin perturbación de los vecinos, autoridades y colindantes, los cuales les certifican y avalan de su absoluta titularidad.

b) La propiedad y posesión pacífica, pública y directa con respecto del inmueble en mención, la tenencia y usufructo de la misma es absolutamente de conocimiento público y real de los vecinos y pobladores del radio urbano del Distrito de Jesús, por ende, no existe ninguna clase de impedimento por parte de los colindantes, autoridades y pueblo en general; y lo vienen usufructuando por un lapso de treinta y dos años de manera ininterrumpida.

c) El bien inmueble materia de prescripción en la fecha de acuerdo al plano y memoria descriptiva, tiene un área total de 343.90 m² y con un perímetro total de 76 ml. Empero, el inmueble está constituido por el terreno y dos casas, la casa grande es de dos niveles construida de material rústico (muro de tapial) con un techo de calamina y con seis habitaciones, y la casa mediana es de un solo nivel y construida de la misma forma con material rústico y con techo de calamina, todos



en perfectas condiciones de habitabilidad, y de igual forma todo el perímetro al contorno del predio se encuentra cercada con muro de tapial de tres hileras en buenas condiciones, asimismo, el inmueble tiene instalado servicios básicos de agua, desagüe y energía eléctrica; y,

d) El inmueble materia de demanda limita y tiene las siguientes colindancias: Por el frente, limita con Jirón Dos de mayo, por la derecha entrando, limita con el Jirón Simón Bolívar, por la izquierda entrando, limita con el lote 3 posesión y propiedad del señor Adán Rafael Sebastián, por el fondo o respaldar, limita con el lote 11 posesión y propiedad del señor Papías Páucar Sánchez. Asimismo, el inmueble se encuentra inscrito en la Ficha 300 de la propiedad inmueble de los Registros Públicos de la Ciudad de Huánuco; y las demás características y otras descripciones se encuentran debidamente acreditadas en el plano de localización, ubicación y perímetro.

II. PRIMERA INSTANCIA.

Mediante sentencia de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, tras considerar que:

a) En cuanto a que si los demandantes Wilden Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario vienen ocupando el terreno cuya propiedad pretenden adquirir, del estudio de autos está acreditado que conforme sostienen en su demanda, la fecha que tomaron posesión del bien inmueble, fue el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, en base a la Escritura Pública imperfecta de compraventa del propietario legítimo Rodolfo Salinas Vara, acto que se celebró por ante el Juez de Paz del Distrito de Jesús, afirmación que es sustentada con el mérito del documento de fojas tres, así como con la constancia de posesión otorgado por el Gobernador Distrital de Jesús, de fecha once de agosto de dos mil once que corre a fojas cinco; con la certificación expedida por el Presidente de la Comunidad Campesina y su Directiva de fecha diecisiete de agosto de dos mil once, obrante a fojas seis, la certificación expedida por las autoridades y vecinos de esta localidad, de fecha seis de abril de dos mil once que corre a fojas siete; con los cuales acreditan, la fecha que tomaron la posesión los accionantes, y la forma como adquirieron dicha posesión; tanto más, que dichos documentos tienen plena validez al no haber sido materia de cuestionamiento por



la parte emplazada; por lo que computado inclusive el plazo extraordinario que establece la norma sustantiva, esto es de diez años, de la fecha de adquisición, esto es el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos hasta la fecha de la interposición de la demanda ha transcurrido más de treinta y dos años de posesión, superando ampliamente el plazo ordinario y extraordinario exigido por nuestro ordenamiento civil.

b) Sumado a ello, en el acto de la Audiencia los testigos Elifio Martiniano Villarreal Falcón y Sixto Tadeo Livia, han manifestado que los demandantes se encuentran en posesión; siendo que el primero de los testigos manifiesta, que dicha posesión la ostentan los demandantes desde la fecha que adquirieron de su anterior propietario señor Salinas Vara; posesión que también se constata en el acto de la inspección judicial de fojas trescientos dieciocho.

c) Los demandantes cuentan con justo título, en base al documento privado denominado compraventa del inmueble que corre a fojas tres, el mismo que no fue materia de tacha o cuestionamiento alguno oportunamente; y, se encuentran en posesión desde el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos hasta la fecha de su demanda.

d) Según el acta de diligencia de inspección judicial se ha constatado la posesión que ostentan los demandantes en el bien inmueble materia del presente proceso, verificando las pertenencias propias del hogar, dormitorios, ropas, herramientas, crianza de aves de corral como gallinas, patos, entre otros; y según versión de la persona de Elizabeth Sebastián Estrada, que en el acto de la diligencia manifestó, que todos los bienes existentes en el interior del bien inmueble inspeccionado son de propiedad de los demandantes, así como los animales de corral; lo que no fue objetado o cuestionado por la defensa técnica de la demandada. Tanto más, la continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto, ya que éste puede inclusive dar en arriendo, o puede tener bajo cuidado de un tercero. Por tanto, el sustento de la demandada debe ser desestimado.

e) La demandada María Cornelia Mendoza Salinas al absolver la demanda sostiene, que no se ha cumplido con el requisito de pacificidad, por cuanto por su parte ha solicitado tanto notarialmente como mediante el citado proceso de desalojo por ocupante precario, a fin de que desocupen su propiedad. Al respecto



cabe señalar que la carta notarial a que hace referencia la misma que corre a fojas doscientos diecinueve, tiene como fecha de entrega el nueve de setiembre de dos mil catorce, esto es, posterior a la interposición de la demanda de prescripción adquisitiva; del mismo modo, la demanda de desalojo por ocupante precario fue presentada con posterioridad a la demanda de prescripción adquisitiva; tanto más, que dicho proceso de desalojo concluyó con una sentencia inhibitoria y debidamente confirmada por la Sala Civil Superior; y, de considerarse que se hayan producido actos violatorios de parte de los demandantes durante la posesión, al concluir con una resolución desestimatoria de la pretensión, ha recobrado la posesión pacífica, conforme señala la doctrina. Por tanto, tampoco resulta amparable el sustento de la demandada.

III. SEGUNDA INSTANCIA:

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, confirma la apelada que declaró fundada la demanda, al considerar que:

a) Del análisis y revisión de autos, se tiene que los demandantes acreditan su posesión en mérito a las Constancias y Certificados de posesión de fojas cinco, seis, siete, ocho y catorce, suscritas por las autoridades del Distrito de Jesús, indicando que Wildem Víctor Hilario Carbajal y su Esposa Aparicia domicilian en el Jr. Simón Bolívar intersección con el Jr. Dos de Mayo s/n de la ciudad de Jesús, y que son propietarios del inmueble desde el año mil novecientos ochenta y dos; lo cual es corroborado con la Escritura Pública Imperfecta de Compra Venta de fojas tres y cuatro, otorgado por don Rodolfo Salinas Vara en calidad de vendedor a favor de los compradores Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario, respecto de dos caserones uno grande y otro pequeño, situados en los Jirones 2 de Mayo y Simón Bolívar número 312; y que si bien como lo ha referido la litisconsorte necesario alega ser propietaria, dicha situación no implica que los demandantes no hayan estado ejerciendo la posesión considerándose como propietarios, por lo que se encuentran dentro de los alcances del artículo 950° del Código Civil.



b) Del Acta de Audiencia de Pruebas que corre a fojas doscientos ochenta y seis, de las declaraciones de los Testigos ofrecidos por los demandantes las personas de Elifio Martiniano Villarreal Falcón y Sixto Tadeo Livia, éstos han coincidido afirmando que los demandantes vienen poseyendo desde hace mucho tiempo el inmueble materia de litis, incluso han alquilado el inmueble para el servicio de madres gestantes del Centro de Salud de Jesús, y de acuerdo al Acta de Inspección, realizada en presencia de la demandada María Cornelia Mendoza Salinas, se ha dejado constancia que en el inmueble se encontraba la persona de Elizabeth Sebastián Estrada cuñada del demandante Wildem Víctor Hilario Carbajal, donde se han encontrado utensilios de casa, fotografías de los demandantes en la habitación que ocupa, alquilando también ambientes del inmueble, así como se constatado la presencia de crianza de animales los que preguntados a la persona de Elizabeth Sebastián Estrada, ha referido que estos pertenecen a los demandantes, lo cual no ha sido objeto de contradicción de la demandada presente.

c) Respecto a los argumentos de la demandada recurrente, en el sentido de que no se ha aplicado el artículo 912 del Código Civil, el cual se refiere a la presunción legal de la propiedad, que no puede oponerse la posesión contra su derecho inscrito, y que ha pagado los tributos del inmueble, siendo de conocimiento de los demandantes su derecho de propiedad en mérito a la carta remitida en junio del dos mil catorce, debe indicarse que dicha presunción es *juris tantum*, por lo que si bien puede tener derechos inscritos sobre el inmueble ello no obsta para que los poseionarios del inmueble puedan adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva conforme lo establece el artículo 950 del Código Civil, que viene a ser como una sanción, por dejar durante mucho tiempo su propiedad demostrando desinterés en él, como en el caso de los demandantes han acreditado ejercer la posesión hace más de diez años, y si bien ha existido conflictos entre las partes, ello conforme lo ha señalado la propia recurrente estos datan del dos mil catorce, cuando los demandantes se encontraban más de diez años en posesión del inmueble, es decir, más del término establecido en el citado artículo 950 del Código Civil, siendo que el proceso de desalojo interpuesto contra los recurrentes no desvirtúa la posesión pacífica que han venido ejerciendo los demandantes, en consecuencia, no resultan amparables sus argumentos, debiendo confirmarse la resolución recurrida.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA



Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha seis de octubre de dos mil diecisiete, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por María Cornelia Mendoza Salinas, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 912 del Código Civil. Arguye que los demandantes han acreditado el derecho de propiedad, dado que se encuentra probado que Rodolfo Salinas Vara no es el propietario ni poseedor del bien, pues es propiedad de los herederos Mario Hipólito Mendoza Salinas y María Cornelia Mendoza Salinas, que se encuentran inscritos en la ficha n.º 300, luego Partida n.º 02027388 y actualmente Partida n.º 39000101 de la Zona Registral n.º VII Sede Huancayo, no se ha considerado que en la Municipalidad de Lauricocha se está tributando el autoavalúo de la propiedad por la recurrente. No se ha considerado la copia literal del título archivado que corre como anexo 1-D sobre protocolización de la compraventa, celebrada por su fallecida madre y su anterior propietario Rodolfo Salinas Vara, suscrita ante el Juez de Paz de la Ciudad de Jesús, su fecha veintidós de junio de mil novecientos sesenta y tres, proceso que concluyó con la Resolución número cinco, de fecha veintidós de junio de mil novecientos sesenta y tres la que fue registrada, es decir, la transferencia de dominio a favor de su fallecida madre se dio diecinueve años antes que la supuesta compraventa, celebrada por los accionantes, que según afirman se llevó a cabo el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos. Sostiene que los demandantes tenían pleno conocimiento del derecho de propiedad que la recurrente tiene, pues les cursó Carta Notarial notificada con fecha seis de setiembre de dos mil catorce a Wildem Víctor Hilario Carbajal y fue recepcionada por Betty Sebastián quien manifestó que Wildem vive en Lima, con lo cual se acredita que éste no está en posesión de la propiedad de la cual solicita la prescripción.

b) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Alega que la posesión no es pacífica, por cuanto les ha requerido reiteradas veces a los demandantes se retiren de su propiedad, no es continua porque los demandantes radican en Lima, no es pública por que el autoavaluo está siendo pagado por la recurrente y no por los demandantes. Indica que los demandantes actúan de mala fe y no hicieron conocer del presente proceso al otro copropietario heredero y dueño de la propiedad Mario Hipólito Mendoza Salinas. Sostiene que el documento de los demandantes de fecha trece de noviembre de mil novecientos



ochenta y dos se dio por persona ajena al bien, Rodolfo Salinas Vara quien vendió sus derechos a su madre según compraventa (mil novecientos sesenta y tres) protocolizado ante el Juez de Paz, proceso que concluyó con la resolución de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos ochenta y ocho y registrada en la Ficha n.º 300 Rubro C, Asiento 1 del Registro de Propiedad.

c) Se ha declarado la procedencia excepcional del recurso de casación al amparo del artículo 392-A del Código Procesal Civil, por la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3º y 5º de la Constitución Política del Perú, a fin de que se verifique si el razonamiento efectuado por el órgano de mérito guarda correspondencia con lo regulado por el Artículo 950º del Código Civil y lo actuado en el proceso.

2. Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios in procedendo é in iudicando como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales, dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el Artículo 388º numer al 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: “(...) indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado”, en ese sentido la casacionista María Cornelia Mendoza Salinas si bien no indica que su pedido sea anulatorio revocatorio, y atendiendo a la procedencia excepcional acotada, esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a dicha infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

3. Respecto a la denuncia formulada y contenida en el ítem C) del numeral III de la presente resolución, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el Artículo 139º numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en



derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma que resulta concordante con lo preceptuado por los Artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido Artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

4. El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

5. A fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, "el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no sólo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso".

6. Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano



jurisdiccional, sólo puede ser calificada como válida en tanto que ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso, puesto que sólo la fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la litis. Y si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquéllas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

7. Conforme a los alcances regulados por el artículo 950 del Código Civil, así como lo señalado por la Corte Suprema en el Segundo Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2229-2008 Lambayeque, se ha precisado que, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).

8. Asimismo, en el fundamento 44 del acotado Pleno Casatorio Civil, se establece los elementos copulativos que deben concurrir para que se configure la usucapión: “ a) la continuidad de la posesión.- es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; b) la posesión pacífica.- se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; c) la posesión



pública.- será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; y, d) como propietario.- puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado”.

9. Si bien no se encuentra dentro de la esfera de facultades de esta Corte de Casación provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que sirven de sustento a la decisión emitida por las instancias de mérito, no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente, lo que surge cuando el fallo no corresponde a los criterios legales para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta también a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba. Pues, debe considerarse que no sólo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino que este medio de prueba -incorporado al proceso acorde a los principios que rigen el derecho probatorio como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado además debidamente.

10. De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente: – Por Escritura Pública de protocolización de fecha veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y ocho, María Salomé Salinas Pasquel adquirió de Rodolfo Salinas Vara el inmueble consistente en un predio grande y otro chico, situado la intersección de los jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar N 312, el caserón grande por la Calle Simó n



Bolívar de un área de 434.00 m², acto inscrito el diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve. – Del contrato de fecha trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, Rodolfo Salinas Vara transfiere en compraventa a favor de Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, el inmueble consistente en un predio grande y otro chico, situado en el Jirón Dos de Mayo y Simón Bolívar n.º 312, el caserón grande por la Calle Simón Bolívar de un área de 343.90 m². Por resolución judicial de fecha siete de mayo de mil novecientos noventa y nueve, se declaró como herederos de María Salomé Salinas Pasquel a María Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipólito Mendoza Salinas, acto inscrito el diecisiete de junio de dos mil catorce. – Constancia de fecha diecisiete de agosto de dos mil once, expedida por la Comunidad Campesina del Distrito de Jesús, Provincia de Lauricocha de la Región de Huánuco, se indica que Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, radican en el inmueble desde el año mil novecientos ochenta y dos hasta dicha fecha. – Constancia de fecha diecisiete de agosto de dos mil once, expedida por el Gobernador Accidental del Ministerio del Interior, donde se indica que Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, radican en el inmueble desde el año mil novecientos ochenta y dos hasta dicha fecha. – La Municipalidad Provincial de Lauricocha por Certificado domiciliario de fecha treinta de noviembre de dos mil once, indica que conforme al contrato de compraventa tiene como domicilio los Jirones Bolívar y Dos de Mayo, Manzana C, Lote 12, del Barrio de Oro. – Por Carta Notarial de fecha seis de junio de dos mil catorce, María Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipólito Mendoza Salinas hacen de conocimiento a Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada que son propietarios del inmueble dándole un plazo de quince días para que desocupen. – De la Hoja de Resumen de fechas catorce de diciembre de dos mil catorce, María Cornelia Mendoza Salinas, efectuó los pagos de autoavalúo. – Del proceso signado con el número 01-2015 sobre desalojo de ocupación precaria, el juez de la causa mediante resolución número cinco de fecha tres de marzo de dos mil quince, declara nulo el acto de notificación al considerar que según la constatación notarial de fojas once de fecha cinco de enero de dos mil quince, la demandada Elizabeth Sebastián Estrada, manifestó que las personas de Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, viven en la ciudad de Lima, corroborada con el DNI de fojas treinta y cinco. Sin embargo al interponer la demanda la accionante señaló como domicilio de los demandados el Jirón Simón Bolívar con Dos de Mayo (Centro Poblado Jesús Manzana C2, Lote 12 Barrio Oro) domicilio distinto al que realmente corresponde.



11. Resolviendo la denuncia procesal invocada, es de tenerse en cuenta que cuando la Sala Superior –confirmando la resolución impugnada- establece que en el caso de autos los supuestos regulados por el artículo 950° del Código Civil están acreditados, sosteniendo que conforme a lo referido por los testigos, la posesión sería pública al ser de conocimiento de las personas del lugar; y sería pacífica al no haber retenido el inmueble con violencia, habiéndolo ejercido como dueño, pues incluso los demandantes habían alquilado el inmueble sub litis, siendo continua desde el año mil novecientos ochenta y dos; sin embargo, dicho razonamiento resulta aparente, por cuanto no se habrían compulsado adecuadamente los medios probatorios para corroborar la acreditación de cada uno y la concurrencia de los presupuestos que dicho ordenamiento legal prevé para su propósito.

12. En cuanto a la continuidad de la posesión, si bien el órgano de mérito concluyó que ésta la posee desde el año mil novecientos ochenta y dos, debiéndose entender que se tomó en consideración el contrato de compraventa que celebró con Rodolfo Salinas Vara, también es necesario que dicha apreciación sea contrastada con lo resuelto en el proceso signado con el número 01-2015 sobre desalojo de ocupación precaria, específicamente la resolución número cinco de fecha tres de marzo de dos mil quince, que declaró nulo el acto de notificación al considerar que “las personas de Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, viven en la ciudad de Lima corroborada con el DNI de fojas treinta y cinco. Sin embargo al interponer la demanda la accionante señaló como domicilio de los demandados el Jirón Simón Bolívar con Dos de Mayo (Centro Poblado Jesús Manzana C2, Lote 12 Barrio Oro)”, domicilio que ahora pretende hacer valer para sostener la acreditación del presupuesto anotado.

13. En lo atinente a la posesión pacífica, si bien la Sala de mérito, indica que ésta no ha sido retenida con violencia, tampoco hace un desarrollo analítico respecto del proceso de desalojo que los demandantes instauraron en su contra, asimismo no se pronuncia respecto a la carta que la parte emplazada le habría dirigido a fin de hacerle de conocimiento que es la nueva propietaria; produciendo en este extremo, una fundamentación insuficiente.

14. En referencia a la posesión pública, el Ad quem considera que se cumple con dicho requisito, por cuanto toma en cuenta las declaraciones de las personas del



lugar; sin embargo, dicha afirmación ha debido der ser contrastada con lo resuelto en el proceso de desalojo anotado, ya que en el mismo existe un pronunciamiento judicial emitido a solicitud de la ahora demandante, donde se anula lo actuado por habersele notificado en la dirección del inmueble a prescribir en forma incorrecta, ya que los éstos se encuentran domiciliando en la ciudad de Lima, situación que incidiría para resolver la presente litis. Debiendo para tal efecto tenerse en cuenta lo resuelto en la acotada causa y establecer si se da o no la concurrencia de los elementos exigidos por el Artículo 950° del Código Civil.

15. De lo analizado se colige que la Sala Superior ha emitido una resolución que adolece de una debida motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y de la debida valoración probatoria observando ciertos criterios o principios lógicos del razonamiento, lo que determina la nulidad insubsanable de la recurrida a tenor de lo dispuesto en el artículo 171 del Código Procesal Civil; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las alegaciones referente a las infracciones de derecho material contenidas en los ítems A) y B) del numeral III de los fundamentos por las cuales se declaró procedente el recurso de casación.

16. Finalmente, también existiría afectación a la debida motivación, pues si bien se concluye que la condición de propietarios de los demandantes se encuentra acreditada con las constancias de inspección realizadas –pues, estos alquilan el inmueble a terceras personas- para luego colegir que poseen el mismo desde el año mil novecientos ochenta y dos a la fecha, no es menos cierto que tal razonamiento resulta incongruente, pues, no se ha considerado que si el inmueble es ocupado por un tercer inquilino, éste a su vez no puede ser ocupado por los emplazados, por cuanto y según lo resuelto en el proceso de desalojo los mismos no radicaban en dicho lugar, debiendo para tal efecto tenerse en cuenta lo resuelto en la mencionada causa y establecer si se dan o no la concurrencia de los elementos exigidos por el Artículo 950° del Código Civil y si con ello no se afecta el derecho de propiedad de la parte accionante. Por lo que el recurso de casación debe ser declarado fundado, nula la sentencia de vista y disponerse la expedición de una nueva decisión, careciendo de objeto pronunciarse sobre las denuncias de carácter material.

V. DECISIÓN:



Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 396 inciso 1° del artículo 396 del Código Procesal Civil declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por María Cornelia Mendoza Salinas a fojas cuatrocientos sesenta y cinco; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de mayo del dos mil diecisiete. **ORDENARON** que la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, emita nueva resolución, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas por este Supremo Tribunal. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y los devolvieron. En los seguidos por Wildem Víctor Hilario Carbajal y otra con Adán Rafael Sebastián y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Por vacaciones del señor Juez Supremo Távara Córdova, integra esta Sala Suprema la señora Jueza Suprema Céspedes Cabala. Interviene como ponente el Juez Supremo señor Salazar Lizárraga.

SS. HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA,
CALDERÓN PUERTAS, CÉSPEDES CABALA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 3247-2014, JUNÍN

Lima, nueve de setiembre de dos mil quince.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil doscientos cuarenta y siete – dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha y de conformidad con el dictamen expedido por la fiscal adjunta suprema de la Fiscalía Suprema en lo Civil y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Esta Sala Suprema, mediante Resolución de fecha diez de marzo de dos mil quince de fojas treinta y tres del presente cuadernillo declaró procedente el recurso de casación interpuesto, por la causal de infracción normativa de carácter procesal, denunciando la impugnante:

a) La infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, señala que se afecta su derecho, por cuanto, la sentencia recurrida adolece de falta de motivación, pues en el cuarto y quinto considerando solo se limita a señalar que no opera la presunción establecida en el artículo 912 del Código Civil, sin explicar ni justificar su decisión, ya que la usucapión debió analizarse bajo la exigencia decenal de la posesión, el justo título y la buen fe conforme a lo previsto por el artículo 950 del citado Código; y,

b) La infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, refiere que se transgrede dicho precepto legal, por cuanto, la sentencia de vista se pronuncia sobre aspectos diversos a los alegados por las partes al determinar que la demanda deviene en improcedente por qué le corresponde otra vía procedimental como un proceso de otorgamiento de escritura pública.



II. RAZONAMIENTO DE LA SUPREMA SALA

1. A fin de verificar si en el caso de autos se ha configurado la causal de infracción normativa de carácter procesal, es necesario señalar que la sucesión de César Augusto López Avilés interpone la presente demanda a fin de que se declare la prescripción adquisitiva de dominio respecto al inmueble ubicado en jirón Augusto B. Leguía número 225, Satipo, con un área de ciento sesenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (167.50 m²) de propiedad de la Sucesión de Marino Panes Meza. Como fundamentos sostiene que: a) El predio materia de litis lo adquirió por tradición de Esther Pérez Torres desde el año mil novecientos noventa y desde esa fecha lo viene conduciendo en forma pública, pacífica y continua a título de propietario; b) El seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, la conviviente del titular nominal le vendió el predio el cual constituye título justo que ampara su posesión y lo legitima como propietario; y c) El predio tiene una extensión de ciento sesenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (167.50 m²) y constituye parte de un predio mayor de mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1250 m²).

2. Luego de declararse la rebeldía de la parte demandada, el juez de primer grado declara fundada la demanda, al concluir que:

1) Del certificado de posesión otorgado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Satipo de fecha diez de julio de dos mil seis, del comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al año dos mil seis, minuta de compra venta celebrada entre Esther Pérez Torres con César Augusto López Avilés de fecha seis de enero de mil novecientos noventa y cinco, de la Resolución de Determinación de deuda emitida por la Gerencia de Recaudación de la Municipalidad el veinticinco de marzo de dos mil ocho de los años mil novecientos noventa y siete a dos mil siete, de la Resolución de Determinación de fecha veinticinco de octubre de dos mil cinco, del comprobante de impuesto predial correspondiente a los años dos mil a dos mil cinco, del recibo de pago de servicio eléctrico de los meses julio, agosto y setiembre de mil novecientos noventa y nueve, del acta de continuación de audiencia de prueba donde consta las declaraciones testimoniales que dan fe de que la demandante domicilia en el predio por más de diez años, de la inspección judicial en el cual se verifica que la demandante ha efectuado construcciones aproximadamente de once años, se



acredita la posesión de la demandante sobre el inmueble sub litis por más de diez años, el cual se ha realizado de modo continuo porque no existen periodos de interrupción, pacífica porque no ha existido proceso alguno que acredite la perturbación de la posesión y pública conforme a las declaraciones de los testigos así como en las resoluciones de determinación y tributos donde ha sido consignado como deudor tributario;

2) Se ha probado la posesión continua por un periodo de más de diez años, esto determinado por los peritos por el estado de conservación del bien y por la resolución de determinación de pago de arbitrios que se ha consignado en periodos anuales continuos al demandante como deudor tributario;

3) Con la documental que corre a fojas doscientos cincuenta y seis en Sesión de Consejo de fecha veinticuatro de julio de mil novecientos cincuenta se extiende título a favor de Marino Panez Meza, por ende, la parte demandada acredita ser propietaria de un área de mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1250 m²); sin embargo, dicho predio revisado los autos no cuenta con antecedente registral en su totalidad en áreas de menor extensión lo que hace presumir que el bien no está registrado; y

4) De los pagos arbitrios municipales y de luz, se advierte en ella que el titular como deudor tributario es el actor así como el usuario del servicio de energía eléctrica y si bien la demandada ha señalado que es propietaria; sin embargo, no manifiestan en absoluto respecto a la relación del demandante con el bien materia a de litis asintiendo lo manifestado por el actor consiguientemente esta acredita la conducción del actor como propietario del bien.

3. Al ser apelada dicha resolución, la Sala Superior revoca la apelada, y reformándola declara improcedente la demanda, considerando que de la copia legalizada del contrato suscrito entre Esther Pérez Torres y César Augusto López Avilés se hace un acuerdo contractual respecto al sub lote B cuya titularidad pertenece a Marino Panez Meza de la Manzana 22, ubicada en el jirón Augusto B. Leguía, Satipo de una extensión de ciento sesenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (167.50 m²), documento suscrito entre las partes el seis de enero de mil novecientos noventa y cinco; por consiguiente, no resulta factible interponer prescripción adquisitiva, por cuanto, habiendo celebrado un documento privado



tiene expedito su derecho de pedir se le otorgue la escritura pública e independización.

4. Constituye principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que consagra el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; en igual sentido, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción de a un debido proceso.

5. Es principio de la función jurisdiccional la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Constitución Política del Perú y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, principio que además se encuentra contenido en el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, según el cual las resoluciones judiciales deben contener los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto según el mérito de lo actuado, motivación que de acuerdo al inciso 4 de la citada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del citado Código.

6. Analizada la sentencia de vista se advierte que no se encuentra debidamente motivada conforme lo prevé las normas antes comentadas, puesto que el ad quem ha desviado el debate judicial preestablecido, lejos de resolver la controversia planteada conforme a los fundamentos de la demanda y los puntos controvertidos fijados, determina que no procede la pretensión demandada porque obra en autos un contrato de compra venta del predio materia de litis, al que solo le falta cumplir con la formalidad del otorgamiento de escritura pública para concretar la propiedad del mismo.

7. Al versar el presente proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio correspondía al ad quem verificar si la demandante con los elementos probatorios aportados al proceso reunía o no los requisitos de procedencia de la demanda y si



cumplía con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble materia de litis.

8. Debe agregarse que el artículo 952 del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien.

III. DECISION:

Por las razones expuestas, debe amparar el recurso de casación interpuesto, por la causal de infracción normativa procesal; en consecuencia, conforme al inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de César Augusto López Avilés a fojas setecientos sesenta; **CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de noviembre de dos mil trece de fojas setecientos cuarenta y tres, expedida por la Primera Sala Mixta Descentralizada de la Merced – Chanchamayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** que la Sala Superior expida nueva resolución con arreglo a ley y conforme a lo señalado precedentemente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sucesión de César Augusto López Avilés contra Fanny Miryam Panez Pérez y otros, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia de la Jueza Suprema Señora Valcárcel Saldaña. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.

SS. MENDOZA RAMÍREZ, HUAMANÍ LLAMAS, CABELLO MATAMALA,
MIRANDA MOLINA, CALDERÓN PUERTAS



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 2528-2017, LIMA NORTE

Lima, veintiuno de setiembre de dos mil dieciocho

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil quinientos veintiocho dos mil diecisiete; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. HECHOS

Se trata del recurso de casación, interpuesto por la Sucesión de Luis Veliz Prado, de fojas mil ciento noventa y cuatro contra la sentencia de vista, obrante a fojas mil ciento cuarenta y nueve, de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada contenida en la resolución número veintiséis, de fecha treinta de diciembre de dos mil quince de fojas novecientos setenta y ocho que declara improcedente la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

II. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA

1. Mediante resolución de fecha treinta de abril de dos mil dieciocho obrante a fojas setenta del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Sostiene que ejerce la posesión del predio rústico denominado “Gallinazos”, Parcela UC número 10302 con un área de doce mil cuatrocientos metros cuadrados (12,400.00 m²), inscrito en la Ficha número 1152430, continuada en la Partida número 43352512 del Registro de Predios de Lima, por más de cincuenta años; así mismo, el Ministerio de Agricultura le otorgó el Título de Propiedad número 7317-80 respecto de ese bien; pero, por razones de salud y economía no inscribió su derecho en los Registros Públicos; por lo tanto, ha acreditado haber ejercido la posesión del



inmueble sub litis en forma pacífica, continua, pública y como propietaria por más de diez años.

b) Infracción normativa de la Ley número 29618. Arguye, que la Sala Superior ha aplicado indebidamente esa norma, ya que antes de su entrada en vigencia adquirió la propiedad del predio submateria por usucapión; agrega además, que la aplicación del mencionado dispositivo legal contraviene los artículos 70 y 103 de la Constitución Política del Perú, pues afecta su derecho de propiedad adquirido sobre el bien sub litis por Prescripción Adquisitiva de Dominio, con anterioridad a la entrada en vigencia de dicha norma; además, el predio submateria es un bien de dominio privado, pues el Ministerio de Agricultura le adjudicó ese bien inmueble mediante el Título de Propiedad número 7317-80; por lo tanto, el inmueble sub litis no es un bien de dominio público.

c) El Apartamiento inmotivado del Precedente Judicial Casación 2229- 2008.- El Ad quem se ha apartado de la sentencia dictada en el Segundo Pleno Casatorio, en la Casación número 2229-2008- Lambayeque, ya que no se ha tenido en cuenta que ha cumplido con todos los requisitos exigidos para adquirir el inmueble submateria por usucapión; y, excepcionalmente por la causal del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú.

2. Que, previamente a la absolución del recurso de casación sub examine, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que los demandantes, la Sucesión de Luis Veliz Prado, interponen como pretensión la Prescripción Adquisitiva de Dominio a fin de que se les declare propietarios de un área de doce mil cuatrocientos metros cuadrados (12,400.00 m²), del inmueble ubicado a la altura del kilómetro 26.00 de la Panamericana Norte – sector Gallinazos, margen derecha de la ruta Lima – Ancón, predio constituido por el terreno de la Parcela UC número 10302 del predio rústico Gallinazos (hoy predio urbano) del distrito de Puente Piedra – Lima, cuyo dominio de inscripción aparece en el Asiento 1-C de la Ficha número 1152430 continuando en la Partida Electrónica número 43352512 de los Registros Públicos de Lima; argumentando que poseen el bien inmueble más de cincuenta años, con justo título de manera pacífica, continua y pública, por cuanto con fecha quince de julio de mil novecientos ochenta su difunto padre Luis Veliz Prado, adquirió el inmueble antes señalado otorgado por el Ministerio de Agricultura y Alimentación mediante la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural, quienes le



otorgaron un título de propiedad número 7317-80 de fecha quince de julio de mil novecientos ochenta y nunca se efectuó la inscripción registral por el descuido de su padre en su regularización registral.

3. Que mediante resolución de fojas novecientos setenta y ocho, de fecha treinta de diciembre de dos mil quince, el *A quo* ha declarado improcedente la demanda, sustentando que se ha expedido la Ley número 29618 del veintitrés de noviembre de dos mil diez según la cual se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad; en su artículo dos se declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal y en su Única Disposición Complementaria y Transitoria precisa que las personas naturales o jurídicas que, a la fecha de la entrada en vigencia de la mencionada ley, se encuentren ocupando inmuebles de propiedad estatal, con excepción de bienes municipales, que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley número 29151 y su Reglamento, pueden acogerse a los mecanismos de compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas.

Al respecto, señala también que la Segunda Sala Civil de Lima Norte en el Expediente número 0577-2009-0-0901-CI-02 (del veintidós de enero de dos mil quince) ha precisado que al haber sido publicada la mencionada Ley número 29618 en el Diario Oficial El Peruano con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez, debe aplicarse a los hechos acontecidos a partir del día siguiente de su entrada en vigencia lo que según la misma resolución de vista se acordó por mayoría en el Pleno Distrital Civil de Lima Norte; siendo ello así y verificando que la demanda materia de autos ha sido ingresada el ocho de marzo de dos mil once es evidente que con la explicación expuesta no resulta amparable la presente demanda en concordancia con el artículo 109 de la Constitución Política del Perú cuyo criterio es compartido con el suscrito juzgador.

4. Que, por resolución de fojas mil ciento cuarenta y nueve, de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, confirma la apelada que declara improcedente la demanda, ratificando los mismos argumentos de la apelada.

5. Tenemos del escrito de casación propuesto por la recurrente, que se rescata de sus fundamentos que las instancias de mérito habrían interpretado erróneamente



los alcances de la Ley número 29618; y como tal, la motivación expuesta en ellas sería deficiente, por lo que resulta necesario, analizar en primer término las infracciones procesales, calificadas de manera excepcional.

6. Que, debe tenerse en cuenta que el deber de motivación de las resoluciones judiciales contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; en contrario, si la resolución infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación, incurre en causal de nulidad contemplada en el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil.

7. En principio, debemos precisar que, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad.

El artículo 950 en su primer párrafo regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con *ánimus domini*.

La prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia o resolución, de tal forma que el contenido abstracto de la ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes, de modo que no se puede llegar a una decisión jurisdiccional por la que se considere que el posesionario se ha convertido en propietario del bien, por haberlo



adquirido por prescripción adquisitiva sin que reciba un título que lo considere como tal conforme al trámite judicial, notarial o registral correspondiente.

8. Asimismo, es menester indicar que la Ley número 29618, vigente desde el veinticinco de noviembre de dos mil diez, establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

En ese sentido, corresponde verificar si las instancias de mérito han interpretado correctamente la Ley número 29618 de la mano con el artículo 950 del Código Civil.

9. Los demandantes, como integrantes de la Sucesión de Luis Veliz Prado, tienen como premisa de su escrito de postulación, que el inmueble sub litis, le ha sido otorgado a su señor padre por el Ministerio de Agricultura y Alimentación mediante Título de Propiedad número 7317-80 de fecha quince de julio de mil novecientos ochenta.

En efecto, de la revisión de autos, advertimos a fojas veinticuatro, el Título de Propiedad número 7317-80 de fecha quince de julio de mil novecientos ochenta emitido por el Ministerio de Agricultura y Alimentación – Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural a favor de Luis Veliz Prado de la Parcela número 10302 del predio rústico “Gallinazos” con un total de 12,400.00 metros cuadrados, documento que por cierto no ha sido cuestionado ni tachado, por lo que mantiene plena validez

Entonces, teniendo en cuenta el espíritu de la legis contenido en el artículo 950 de la norma sustantiva, advertimos que el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio tiene un carácter netamente “declarativo” de derecho, lo que significa que, acreditada una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante más de diez años, hace merecedor al poseedor para convertirse en propietario.

Por tanto, resulta necesario que las instancias de mérito apliquen al caso de autos el carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio y los alcances de la Ley número 29618, vigente desde el veinticinco de noviembre de dos mil diez.



V. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Luis Veliz Prado, de fojas mil ciento noventa y cuatro; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas mil ciento cuarenta y nueve, de fecha veinte de julio del dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; e **INSUBSISTENTE** la apelada; **ORDENARON** que el *A quo* emita nuevo pronunciamiento conforme a los lineamiento expuestos en los seguidos por la sucesión de Luis Veliz Prado contra la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.

S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, ORDÓÑEZ ÁLCÁNTARA,
DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 55-2017, LA LIBERTAD

Lima, veintiséis de octubre de dos mil diecisiete.

I. ANTECEDENTES:

1. la demandante María Mercedes Estrada de Ganoza, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Viene conduciendo el inmueble en forma pacífica, publica y continua desde hace más de sesenta años, habiendo incluso nació en él. Alega que, su bisabuelo Doroteo Fernández Rodríguez recibió el predio como contraprestación por los servicios prestados en su calidad de trabajador de la Municipalidad de Trujillo, siendo posteriormente transferido a su entenada Rosa Espejo Ramírez en el año 1957, quien a su vez se lo vendió; sin embargo, por desconocimiento y al contar con un contrato que amparaba su posesión no lo llegó a inscribir en los Registros Públicos, por lo que la Municipalidad Provincial de Trujillo sigue figurando como propietaria del terreno de mayor extensión.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia del 23 de febrero del 2015, declara fundada la demanda, en consecuencia, declara a María Mercedes Estrada de Ganoza como propietaria por Prescripción Adquisitiva, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Se declare como propietaria del bien inmueble ubicado en el Cercado de Trujillo, provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, el mismo que forma parte integrante de un área de mayor extensión inscrita en la Partida Electrónica número 11035520 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Sede Registral V- Trujillo.

b) Ordena la independización del citado bien a fin de que se inscriba la propiedad a favor de la demandante.



c) La recurrente acreditó la posesión del inmueble por más de diez años con los recibos de luz emitido por la empresa Hidrandina correspondiente a los meses de julio de 2011 y diciembre de 1986, así como la declaración jurada de Impuesto Predial de los años 2004 a 2011 a nombre de la recurrente como contribuyente, los recibos de agua de los años 2009 a 2010 que también obran a su nombre, así como las declaraciones de los testigos quienes declararon que la actora vive en el inmueble por más de diez años, con lo que se colige que la actora ocupó el bien desde aproximadamente el año 1963.

d) En cuanto a la conducción como dueño, ello se ve corroborada con el Acta de Sesión del Consejo Provincial de Trujillo número cincuenta y cinco de los años 1920- 1923, y la declaración jurada de autoevaluó de folios ocho, en donde obra como contribuyente a Doroteo Fernández Rodríguez, en cuyo reverso obra –rubro observaciones se anota “La casa en mención fue donada por el Consejo Provincial de Trujillo en agradecimiento por los servicios prestados en el año mil novecientos veintiuno”, quien enajenó el bien a favor de Rosa Espejo Ramírez y ella a su vez a favor de la demandante.

e) Si bien obran los contratos de arrendamiento suscritos con el Consejo Provincial de Trujillo tales actos jurídicos se realizaron cuando había transcurrido más de diez años de posesión continua, pública, pacífica y como propietaria, de tal manera que ya se había configurado la prescripción adquisitiva de dominio a la fecha de suscripción de los citados contratos de arrendamiento.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, por resolución del 18 de mayo de 2016, revocó la sentencia apelada y reformándola la declaró infundada, tras considerar que:

a) Al año de 1963, la demandante tenía entre doce o trece años de edad y por tanto, era absolutamente incapaz, hay duda sobre la declaración jurada de autovalúo, y en el supuesto negado que hubiere empezado a poseer en el año indicado, le es aplicable el plazo de 30 años de acuerdo al artículo 871 del Código Civil de 1936,



aplicable por razón de temporalidad; además de no haber poseído en concepto de dueña por la preexistencia de los contratos de arrendamiento.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SUPREMA SALA

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante la resolución del 26 de abril de 2017, que declaró procedencia del recurso por la siguiente causal:

a) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Señala que su derecho deviene de la posesión otorgada por la Municipalidad Provincial de Trujillo que le cedió a Doroteo Fernández Rodríguez mediante Acta de Concejo; quien a su vez le transfiere a Rosa Espejo Ramírez (abuela de la recurrente), de quien obtiene la transferencia del inmueble; con lo que demuestra que dichas transferencias se realizaron para conservar el derecho de propiedad otorgado por la Municipalidad, la posesión ha sido en forma permanente y pacífica, no teniendo ningún problema con los demás habitantes de la zona. Agrega que, si bien existen los contratos de arrendamiento del inmueble materia de litigio celebrados entre la Municipalidad demandada y la recurrente, estos se realizaron cuando había transcurrido más de diez años de posesión por lo que ya se había configurado la prescripción adquisitiva de dominio a la fecha de la suscripción de los citados contratos de arrendamiento, puesto que se ha logrado determinar que la recurrente se encuentra en posesión desde aproximadamente el año de 1963.

2. El recurso de casación tiene como fin la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

3. Que, la controversia en el presente proceso se centra en establecer si la Sala Superior al revocar la sentencia de primera instancia, infraccionó la norma material, esto es, el artículo 950 del Código Civil, y si se realizó una indebida valoración de los medios probatorios, al determinar que no se acreditó la posesión de la demandante por el periodo de más de diez años.

4. En ese sentido, resulta pertinente indicar que si bien es cierto no corresponde a esta Sala Suprema analizar las conclusiones a las que llegó la instancia Superior



sobre las cuestiones de hecho, ni las relativas a la valoración de la prueba examinada en instancia; sin embargo, es factible realizar el control casatorio tratándose de infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria, entre ellas, las que establecen que el Juez tiene la obligación procesal de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada.

5. Es por ello que antes de pasar a resolver el fondo de la controversia resulta necesario hacer algunas precisiones en torno a la institución de la Prescripción Adquisitiva de Dominio normado en el artículo 950 del Código Civil, al respecto para Albaladejo: “El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no acotada por nuestra ley), de que en aras de la seguridad del tráfico es en principio aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien aunque no le pertenezcan (...).

6. Por su parte, en el Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el 22 de agosto de 2009, que trató precisamente sobre el tema de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se expresó lo siguiente: “(...) la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”.

7. La doctrina ha señalado que la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo es exclusivamente la posesión a título de dueño, conocida como usucapión; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro, (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan la posesión² ; así también se ha definido el animus domini de la siguiente manera:



“que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, pero no se trata de creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno (1) y el mediato (2), pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (3) (artículo 905 del Código Civil), y el servidor de la posesión (4) (artículo 897 de la norma acotada), no lo pueden hacer. (...) No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...).”

8. Por lo que, el auténtico fundamento de la usucapión, siguiendo tanto el Pleno Jurisdiccional como la doctrina, es el significado de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad; es algo más que un medio de prueba de la propiedad o instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma de la propiedad.

9. Finalmente, se debe indicar que los efectos que produce la usucapión, son los siguientes: (i) Crea seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, (ii) Convierte la posesión (hecho) en propiedad (derecho), y (iii) Condena el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio de este.

10. Resolviendo la única infracción, en el caso que nos ocupa, se advierten diferentes fechas respecto a cuándo la recurrente se encontraba en posesión del inmueble, para efectos del artículo 871 del Código Civil de 1936, lo mismo que el artículo 951 del Código Civil de 1984, con el fin de tratar válidamente la pretensión de prescripción adquisitiva; al respecto la demandante alude que el inmueble sub litis fue adquirido por su difunto abuelo Doroteo Fernández Rodríguez, el 28 de julio de 1921, conforme al documento otorgado por la Municipalidad emplazada en contraprestación por los servicios que prestó en favor de la entidad edil; el cual fue posteriormente transferido a Rosa Espejo Ramírez el 20 de mayo de 1957, quien se lo transfirió a la actora el 27 de diciembre de 1980.

11. Es del caso destacar, si bien en la demanda no señala con precisión la fecha desde la cual la actora estuvo en posesión del predio para acceder a la usucapión, el Juez de mérito alude que con las documentales y pruebas testimoniales [considerando 14 de la sentencia de primera instancia], la recurrente acreditó haberse encontrado en posesión del bien aproximadamente desde el año de 1963; por su lado, la Sala de revisión, estima [fundamento 5 de la impugnada] que esta fecha no debe considerarse como término inicial de la posesión por cuanto a dicha



fecha la actora tenía 12 o 13 años de edad y por ende era absolutamente incapaz para poseer por sí misma; en cuanto al otro punto de referencia sobre el inicio de la usucapión, esto es, el 27 de diciembre de 1980, fecha en la cual le fue transferido el bien por parte de Rosa Espejo Ramírez, la actora no podía adquirir el bien dado que el plazo de prescripción aplicable a la situación fáctica descrita en la demanda exigía 30 años para usucapir, al vigor del artículo 871 del Código Civil de 1936, aplicable en mérito al artículo 2122 del Código Civil vigente desde 1984, que prevé que la prescripción iniciada antes de la vigencia de este Código se rige por las leyes anteriores, salvo que haya transcurrido el plazo de la nueva ley, la prescripción surte sus efectos, aunque en la anterior se exija un plazo mayor.

12. Que, se advierte entonces que la Sala de revisión opta por desvirtuar que la fecha de inicio de la prescripción sea el año 1963 o el año de 1980, en base a los considerandos anteriormente mencionados; por lo que procede a analizar el requisito del artículo 950 del Código material, esto es, que la poseedora se haya comportado como propietaria o en concepto de dueña, y concluye que los contratos de arrendamiento que suscribió ella con la entidad edilicia demandada desde 1987 hasta 1991 impiden considerar que su comportamiento haya sido en calidad de dueña, sino por el contrario, se verifica que la posesión ha sido ejercitada como poseedora inmediata, es decir, en virtud de un título o relación jurídica que invalida el ejercicio de la posesión en calidad de dueña, lo cual genera dos efectos esgrimidos por la Sala en mención: (i) la evidente renuncia tácita de la actora por el abandono de la posesión al haber poseído del bien en virtud de los contratos de arrendamiento y (ii) el fenecimiento de la relación contractual por vencimiento de plazo no determinó una modificación del estatus posesorio de la demandante, quien conservó la situación jurídica de poseedora inmediata, aplicando para tal efecto, el artículo 1704 del Código sustantivo, respecto al vencimiento de contrato, por cuanto preexistió el derecho de exigir la devolución del bien, y la correlativa obligación de la poseedora (ex arrendataria) de devolverlo, apreciándose que el 30 de diciembre de 2010, la ahora demandada Municipalidad Provincial de Trujillo, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, a la hoy demandante, sustentando su pretensión en que la demandada no tiene contrato vigente o título alguno que ampare su posesión, pretensión que fue declarada improcedente, conforme se aprecia del expediente acompañado, no habiéndose acreditado por tanto el tiempo de permanencia estipulado por ley.



13. Ahora bien, tratándose de un proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio no se encuentra en discusión el tracto sucesivo para respecto a la adquisición de la posesión del bien, sino la posesión a título de dueño, en forma pacífica, continua y pública, cuyos requisitos deben concurrir copulativamente al momento de postular la demanda, por lo que el recurso de casación deberá ser declarado infundado.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el inciso 1) del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante María Mercedes Estrada de Ganoza. **NO CASARON** la sentencia de vista contenida del 18 de mayo del 2016, que revocando la sentencia apelada declara infundada la demanda. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Mercedes Estada de Ganoza con la Municipalidad Provincial de Trujillo, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Huamaní Llamas.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA HUAMANÍ LLAMAS DEL CARPIO RODRÍGUEZ
CALDERÓN PUERTAS SÁNCHEZ MELGAREJO**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 2536-2011, DEL SANTA

Lima, veinte de noviembre del dos mil doce.

VISTA: La causa número dos mil quinientos treinta y seis – dos mil once; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; integrada por los Magistrados Supremos: Acevedo Mena, presidente. Chumpitaz Rivera, Vinatea Medina. Yrivarren Fallaque y Torres Vega; producida la votación con arreglo a Ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el litisconsorte necesario pasivo Enrique Portella Alva mediante escrito de fojas mil veintitrés, contra la sentencia de vista de fojas novecientos noventa y cuatro, su fecha diecisiete de agosto del dos mil diez, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, que confirma la sentencia apelada de fojas setecientos setenta y siete, su fecha veintidós de mayo de dos mil nueve, que declara fundada la demanda.

En consecuencia, declara propietaria a la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Alberto Portella Castillo del inmueble ubicado al lado Este de la ciudad y provincia de Casma, en el ex fundo denominado CUN CAN situado en el valle de Casma, con un área de treinta y un mil trescientos setenta y dos punto cuarenta y nueve metros cuadrados (31.372.49 m²), inscrita en la partida registral n.º 11004021 de la Oficina Registral de Chimbóte, actualmente denominado Asentamiento Humano Alberto Portella: con exclusión del Lote signado con el numero uno de la Manzana G de dicha lotización: o sea el inmueble de los litis consortes pasivos Enrique Portella Alva, Miguelina Caballero de Portella y otros queda reducido a la extensión de este último lote: debiendo ejecutarse conforme a lo expuesto en los fundamentos dieciséis, dieciocho y veintiuno de esta resolución.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:



1. Mediante resolución de fecha dos de abril de dos mil doce, el recurso de casación ha sido declarado procedente por los supuestos de infracción normativa:

a) De los artículos 950 y 2002 del Código Civil.

b) Del artículo 927 del Código Civil III.

2. La causal de infracción normativa referida a los artículos 950 y 2002 del Código Civil, tiene como sustento que la sentencia de vista, no obstante reconocer que el recurrente ejercitó acciones posesorias contra los miembros de la asociación demandante, concluye que la posesión alegada ha sido pacífica; habiendo precluido la acción de prescripción adquisitiva de dominio por efecto de la interposición de la demanda de reivindicación, la misma que por ser imprescriptible no le resulta oponible otro derecho.

3. En cuanto a la infracción normativa del artículo 927 del Código Civil, alega que la acción de reivindicación como atributo de la propiedad, puede ser ejercitada en cualquier momento, mientras no se declare judicialmente la prescripción adquisitiva de dominio; además, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Estado, el derecho de propiedad es inviolable.

4. A fin de resolver los cargos contenidos en el recurso casatorio, corresponde precisar que la demanda, presentada con fecha doce de mayo de dos mil tres, obrante a fojas trescientos tres, tiene como pretensión principal se declare la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble rustico ubicado hacia el lado Este de la ciudad de Casma – Ancash, en el ex Fundo denominado Cun Can, situado en el valle de Casma.

5. Las sentencias de primera y segunda instancia han estimado la demanda, principalmente, esta última, bajo el fundamento de que los miembros de la asociación demandante vienen detentando la posesión continua e ininterrumpida, pacífica y pública, como propietarios de! inmueble sub litis, desde el año mil novecientos ochenta y ocho, hasta la actualidad, de modo tal que el plazo legal de diez años se cumplió indefectiblemente en octubre de mil novecientos noventa y ocho; que los miembros de la asociación demandante vienen ocupando el inmueble desde octubre de mil novecientos ochenta y ocho, en tal sentido los diez años de



ocupación ininterrumpida que alude la Ley se cumplieron en octubre de mil novecientos noventa y ocho, cuya posesión no ha sido contradicha en lo absoluto por el litis consorte pasivo; entonces, de lo actuado se demuestra que a la fecha de interposición de la demanda de reivindicación, veintiuno de setiembre de dos mil dos de fojas novecientos veintitrés, los miembros de la asociación accionante ya tenían generado el derecho de propiedad a su favor, esto es al haber superado con creces el plazo previsto por la Ley, debiendo indicarse en que la formulación de la . demanda reivindicatoria de ningún modo produce la interrupción del recurso prescriptorio que alude el litisconsorte pasivo en razón de haber sido interpuesta después de haberse cumplido del plazo de la usucapión, ,cuya tesis se ve reforzada cuando el artículo 2002 del Código Civil, sobre cumplimiento del plazo de prescripción establece que la prescripción se produce vencido el último día del plazo, vale decir, la prescripción a favor de la disposición del demandante quedó concretizada en octubre de mil novecientos noventa y ocho.

6. Asimismo, en el proceso ha quedado establecido que los litisconsortes necesarios pasivos formularon demanda contra don Luis Benites Ramírez y Lorena Elizabeth Otoñez Saénz sobre desalojo respecto del inmueble ubicado en Manzana G, Lote Uno, de la Urbanización (en proyección) Alberto Portella: cuyo proceso culminó con la sentencia de fecha diez de abril de mil novecientos noventa y cinco, expedida por el Juzgado Mixto de Casma. declarando fundada la demanda, ordenando que desocupen el inmueble, sito en proyección de la ciudad de Casma (fojas cuatrocientos quince); en tanto a fojas cuatrocientos dieciocho corre el Acta de Diligencia de Lanzamiento su fecha veinticinco de marzo de dos mil dos, en cuyo acto los demandados se comprometen a desocupar el inmueble para el cinco de abril de dos mil dos en forma pacífica; que, indudablemente respecto de este último lote de terreno existe mandato judicial firme disponiendo la entrega a favor del litis consorte pasivo, y como quiera que dicho proceso se llevó adelante antes del vencimiento del plazo prescriptorio, se tiene que la posesión detentada por la parte demandante dejó de ser pacífica desde el emplazamiento con la demanda sobre desalojo, vale decir no se cumple el requisito previsto por el artículo 950 del Código Civil; en dicho orden de ideas, se desestima la demanda respecto del referido lote de terreno (Manzana G, Lote Uno) el mismo que se encuentra debidamente identificado en el Plano de Lotización de fojas doscientos noventa.



7. Como bien se sabe, la usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión ejercida sobre dicho bien durante un plazo previamente fijado por ley, de tal manera que la sentencia que acceda a esta petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

8. Si bien la ley reconoce dicha institución jurídica, no menos cierto es que quien pretende se le declare propietario debe estar en posesión del bien y ejercer de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad.

9. En el presente caso, los órganos de mérito han aplicado el plazo previsto en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, que establece: «La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años», esto es, poseer el bien continuamente, que implica vivir permanentemente en él, pacíficamente, que quiere decir vivir en el inmueble sin haber cometido actos de violencia para ocuparlo, tampoco la disputa con alguien que reclame su propiedad, públicamente, que quiere decir que los vecinos lo deben considerar propietario del inmueble y, como si fuera su dueño, que implica el uso, disfrute de los frutos de éste, disponer de él y defender la posesión del bien. Habiéndose precisado -por la Sala Superior- que sobre el inmueble ubicado en la Manzana G, Lote Uno, no resulta viable la prescripción adquisitiva, en razón de que respecto de este lote existe sentencia firme de fecha diez de abril de mil novecientos noventa y cinco, sobre desalojo, disponiendo la entrega a favor del litisconsorte necesario pasivo, así como al haberse llevado a cabo dicho proceso de desalojo antes del vencimiento del plazo prescriptorio, la posesión detentada por la parte accionante dejó de ser pacífica, desde el emplazamiento de la demanda sobre desalojo, por lo que no se cumple el requisito previsto en el mencionado artículo 950 del Código Civil; por ende, estando así establecida la base fáctica, la denuncia de infracción normativa de los artículos 950 y 2002[2] del Código Civil, contenida en el literal a), resultan infundados.

10. Por otro lado, si bien el artículo 923 del Código Civil establece que el derecho de propiedad consagra la posibilidad que tiene el propietario a efecto de poder reivindicar un bien de su propiedad contra un poseedor no propietario, también lo es que, en el presente caso, no se encuentra en debate la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, a que se refiere el primer párrafo del artículo 927 del Código



Sustantivo, ni la inviolabilidad del derecho de propiedad a que se refiere el artículo 701 de la constitución política del Estado, desde que el predio del litisconsorte necesario pasivo, no se encuentra afectado por la declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de la asociación demandante; por consiguiente, este extremo del recurso, descrito en el literal b), deviene en infundado.

11. En consecuencia, en este caso particular, al verificarse que la sentencia de vista emitida por la Sala Superior, no ha incurrido en ninguno de los supuestos de infracción normativa denunciados, el extraordinario recurso casatorio debe ser desestimado, al apreciarse, además, que la recurrida se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho correspondiente en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no transgrede el principio de motivación de las resoluciones judiciales, ni se afecta la logicidad, ni la congruencia.

III. DECISIÓN

Por estas consideraciones declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el litisconsorte necesario pasivo don Enrique Portella Alva a fojas mil veintitrés: en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista su fecha diecisiete de agosto del dos mil diez, corriente a fojas novecientos noventa y cuatro; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano», conforme a ley; en los seguidos por la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano “Alberto Portella Castillo” contra Lidia Gonzáles Alegre, Omayda Genoveva Seperak Gonzáles y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, los devolvieron.- Vocal ponente: Torres Vega.

S.S. CEVEDO MENA, CHUMPITAZ RIVERA, VINATEA MEDINA, YRIVARREN FALLAQUE, TORRES VEGA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 3246-2015, LIMA

Lima, veinticinco de enero de dos mil diecisiete.

I. ANTECEDENTES:

1. los demandantes Manuel Oré Ludeña y Epifania Rojas Carhuapoma demandan prescripción adquisitiva de dominio fundamentandola en:

a) El citado inmueble lo vienen poseyendo aproximadamente veintidós años, esto es, desde el año mil novecientos ochenta y siete, fecha en que María Rantes Villar les cedió la posesión en forma gratuita, al no tener donde vivir con su familia, manteniéndose desde dicha fecha como propietarios en forma pacífica y pública.

b) Han cumplido con pagar el impuesto predial, autoevalúo y demás tributos municipales, serenazgo, parques y jardines.

c) En el inmueble funciona su negocio de venta de gas propano, tal como consta en la licencia de apertura expedida por la Municipalidad Distrital del Rímac.

II. PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, mediante resolución de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, de fojas novecientos sesenta y nueve, corregida a fojas mil cinco, se declara infundada la demanda, bajo el fundamento que:

a) Obra a fojas ciento noventa y dos, la constancia del contrato celebrado entre Manuel Oré Ludeña y Rómulo Alberto Rantes Ríos, siendo éste ultimo socio activo de la Asociación de Vivienda Alianza Cristiana, pactando ceder a favor del primero parte del lote de terreno sub litis, cuya puerta da a la calle; además, consta a fojas ciento noventa y tres, el contrato de arrendamiento celebrado entre las mismas partes, de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete, sobre el lote de terreno de ciento treinta metros cuadrados (130m²) en el pasaje El Águila



n.º 229, Distrito del Rímac, pero solo por veinte metros cuadrados (20m²) con puerta común a la calle que será destinada para la venta de gas propano.

b) La posesión no puede considerarse como existente, si está en dependencia de un arrendamiento, por lo que, no podrían prescribir, ya que su posesión es temporal en virtud de un título.

c) Obra a fojas ciento noventa y cinco, la Resolución de Alcaldía n.º 0775-MDR de fecha trece de noviembre de dos mil uno, que declara improcedente el recurso interpuesto por Manuel Oré Ludeña y ratifica la validez de la inscripción como contribuyente a Rómulo Alberto Rantes Ríos, respecto al inmueble ubicado en el pasaje El Águila n.º 229, Distrito del Rímac.

d) Los demandantes no han acreditado haber tenido la posesión del inmueble materia de prescripción, en forma pública y pacífica; por el contrario, con el contrato de arrendamiento y de cesión, presentado por Rómulo Alberto Rantes Ríos, se acredita que ha sido un inquilino del bien.

Por escrito de fojas mil ochenta y nueve, Manuel Oré Ludeña interpone recurso de apelación contra la sentencia de primer grado y denuncia los siguientes agravios: a) No se ha tomado en cuenta la Resolución de Alcaldía n.º 00775-MDR de fecha trece de noviembre de dos mil uno; b) No se ha tomado en cuenta la existencia de dos declaraciones juradas sobre el mismo inmueble; c) No se ha tomado en cuenta que la constancia de cesión no constituye un contrato de arrendamiento; d) No se ha tomado en cuenta que a la fecha de la referida cesión, esto es, uno de febrero de mil novecientos noventa y seis, Rómulo Alberto Rantes Ríos aun no era propietario del terreno ubicado en el Lote 24; e) No se ha tomado en cuenta lo resuelto por el Vigésimo Juzgado en lo Civil de Lima, que declara improcedente la demanda de desalojo, respecto al inmueble materia de prescripción, por carecer Rómulo Alberto Rantes Ríos de título de propiedad; f) No se ha tomado en cuenta que el órgano jurisdiccional declaró nulo el contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de dos mil siete.

III. SEGUNDA INSTANCIA



Mediante sentencia de vista de fecha dieciséis de junio de dos mil quince, de, confirmaron la sentencia apelada. Fundan su decisión en que:

a) De la Resolución de Alcaldía n.º 0775-MDR, se desprende que el recurrente presentó una constancia en la que figura en calidad de inquilino del inmueble materia de prescripción a efectos de la expedición de la licencia de funcionamiento.

b) En el proceso de desalojo instaurado por Rómulo Alberto Rantes Ríos, se desprende que el accionante acepta ser inquilino del inmueble.

c) Si bien, a través del proceso de nulidad de acto jurídico instaurado por el demandante, se declaró la nulidad del Contrato de Arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete; también es cierto, que independientemente del documento que lo contenía, dicho acto llegó a producirse en la realidad, conforme a los argumentos señalados, por lo que la decisión contenida en la referida resolución no afecta en absoluto la condición de arrendatario del demandante.

d) Si bien, el demandante ha poseído el bien de manera continua, pacífica y pública por un período mayor de diez años, no ha conducido dicha posesión como propietario, ya que reconoció de manera expresa la existencia de un dueño respecto del inmueble que pretende la prescripción.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA

1. Prima facie, cabe precisar que la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del mismo por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad.

2. El primer párrafo del artículo 950 del Código Civil regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión se ejerza de manera continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma, se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad,



no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con animus domini.

3. El animus domini, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. Esta expresión, se emplea para indicar la voluntad de un sujeto de tratar una cosa como suya. Si bien el fundamento de la prescripción es la posesión, también es fundamento la propiedad o la simple tenencia.

4. También es uno de los requisitos de la prescripción, que la posesión sea pacífica; en ese sentido, la Real Academia Española señala que el término “pacífico” o “pacífica” hace referencia a algo “tranquilo, sosegado, que no provoca luchas o discordias”. Por tanto, se afirma que la posesión pacífica debe ser entendida como aquella que se ejerce sin perturbación ni cuestionamiento alguno, es decir, en total armonía y con la tácita aprobación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad. Dicho de otro modo, conforme a la doctrina, la posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna, esto es, que no es adquirida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza, y continúa en esa forma mientras no sea perturbada, en los hechos y en el derecho. En consecuencia, la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación. De igual forma, deben configurarse también los requisitos de continuidad y publicidad, en el sentido que, en el primer caso, el poseedor no pierda la posesión o sea privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, es decir, que no se haya visto interrumpida; y en el segundo caso, que la posesión sea pública ante los demás y que corrobore su condición como tal (con el animus domini).

5. Bajo dicho contexto, se procederá a analizar, si en el caso sub judice, concurren copulativamente los requisitos para acceder a la propiedad bajo la modalidad de la prescripción adquisitiva de dominio, conforme a lo previsto en el artículo 950 del Código Civil.

6. De la demanda y de los medios probatorios que se adjuntan, se tiene que los demandantes estarían poseyendo el inmueble materia de prescripción, por un lapso aproximado de veintidós años, ello se corrobora con los comprobantes de pago, tasas por licencia de funcionamiento, certificados de compatibilidad de uso y declaración jurada de autoevaluó emitidos en el año mil novecientos ochenta y



nueve, mil novecientos noventa y cinco a mil novecientos noventa y siete, y dos mil uno; por consiguiente, se colige que la posesión sobrepasa los diez años que exige la ley.

7. Para analizar el elemento *animus domini*, tenemos que:

i) El litisconsorte necesario pasivo Rómulo Alberto Rantes Ríos señala que el inmueble que poseen los demandantes es en calidad de inquilino, para demostrar dicha aseveración, instauró un proceso de desalojo (respecto al inmueble materia de prescripción) por incumplimiento de pago de arrendamiento, contra Manuel Oré Ludeña, en el que por sentencia de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, se declaró fundada la demanda; decisión que fue revocada por la Sala Superior mediante resolución de vista de fecha veinticuatro de marzo de dos mil, declarándola improcedente.

ii) Si bien, el proceso de desalojo se fundó sobre la base del documento denominado “Contrato de Arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete”, el mismo que no se habría pagado, lo cierto es que, en autos obran actuados del proceso de nulidad de acto jurídico instaurado por el ahora demandante, respecto del contenido de ese contrato de arrendamiento, en el que por sentencia de vista de fojas mil cincuenta y ocho se revocó el extremo de la apelada que declara infundada la nulidad del contrato de arrendamiento; y reformándola se declara fundada, en consecuencia, nulo el acto jurídico contenido en el contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete. Asimismo, obra a fojas mil sesenta y seis la resolución que declara improcedente el recurso de casación interpuesto por Rómulo Alberto Rantes Ríos.

iii) La nulidad del acto jurídico contenido en el Contrato de Arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete, en nada puede enervar, la realidad de cómo se dieron los hechos, y ello ha sido corroborado cuando Manuel Oré Ludeña, al momento de absolver la demanda de desalojo, señaló: “Que, la verdad de los hechos es como, paso a exponer lo siguiente, desde el año de 1993 estoy ocupando el inmueble materia de litis y, del mes de Febrero de 1995 el demandante otorga en arrendamiento el inmueble sito en el pasaje El Águila n.º 229, Rímac, alegando que era de su propiedad, con una renta de ciento cuarenta nuevos soles mensuales, y con el pago de dos meses de garantía. Posteriormente,



a partir del mes de abril de 1997, me sube la renta a ciento noventa nuevos soles; el contrato ha sido verbal, solo en una oportunidad me hace por escrito y no como contrato, sino como constancia”.

iv) Las declaraciones del recurrente, en el proceso de desalojo, se toman como declaración asimilada conforme al artículo 221 del Código Civil, no hacen más que evidenciar que su posesión no se ha ejercido como propietario o con animus domini, ya que reconoció de manera expresa la existencia de un dueño del bien y de su condición de inquilino a través de un contrato ya sea verbal o escrito.

v) El elemento subjetivo del animus domini, no ha sido acreditado, por lo tanto, carece de objeto analizar los elementos de pacificidad, continuidad y publicidad.

8. Habiéndose determinado que el recurrente no cumple con los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil, para adquirir la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio, corresponde absolver las denuncias señaladas en la resolución de fojas treinta y nueve del cuadernillo de casación.

9. Respecto a la procedencia excepcional, referido al artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y del artículo 197 del Código Procesal Civil, no puede ampararse, pues se advierte que en el presente caso se ha seguido las garantías mínimas del debido proceso, conforme a los lineamientos señalados en la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional, quien refiere: Como lo ha precisado este Colegiado en reiterada jurisprudencia, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta, prima facie, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de porqué tal caso se encuentra, o no, dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por la partes; y c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión (...)”[1]; asimismo, las pruebas han sido compulsadas de manera conjunta por el *A quo*, utilizando su apreciación razonada.



10. En cuanto a la denuncia descrita en el ítem i, supone que las instancias de mérito –a decir del recurrente– no habrían aplicado el artículo 220 del Código Civil, el mismo que resultaría pertinente para resolver la litis; empero, debemos advertir que al caso de autos, no puede aplicarse el nomen juris denunciado, por cuanto, el tema en controversia radica en determinar si el recurrente cumplió o no con los elementos que exige el artículo 950 del Código Civil, para adquirir la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio, y no la confirmación y/o subsanación de un acto declarado nulo judicialmente; aunado a que, las declaraciones vertidas en el proceso de desalojo, son pruebas contundentes de que el recurrente no ha poseído el inmueble con la intención de propietario. Por lo que dicho extremo no puede estimarse.

11. En relación a la denuncia descrita en el ítem ii, si bien, el contenido del contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete fue declarado nulo judicialmente, lo cierto es que, en el proceso de nulidad de acto jurídico solo se declaró la nulidad del referido contrato y no de sus versiones expuestas en el proceso de desalojo, como medio de defensa. Dicho agravio tampoco puede prosperar.

12. Finalmente, sobre la denuncia descrita en el ítem iii, donde el recurrente cuestiona la capacidad legal de Rómulo Alberto Rantes Ríos, de celebrar contratos ya sea de arrendamientos o de cesión, no está en discusión, sino es la acreditación de los elementos del artículo 950 del Código Civil para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio. Este extremo también debe desestimarse.

V. DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos y conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Manuel Oré Ludeña, a fojas mil doscientos cincuenta; **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciséis de junio de dos mil quince, de fojas mil doscientos doce, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; y los devolvieron; en los seguidos por Manuel Oré Ludeña contra Rómulo Alberto Rantes Ríos y otros,



sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Ponente Señor De la Barra Barrera,
Juez Supremo.

S.S. MENDOZA RAMÍREZ, ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA,
MIRANDA MOLINA, DE LA BARRA BARRERA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 1064-2015, LIMA

Lima, tres de setiembre de dos mil quince.

I. ANTECEDENTES

1. los demandantes Martín Felipe Malpartida La Madrid y Carmen León Domínguez de Malpartida interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio, a fin que se les declare propietarios del inmueble fundamentandola en:

a) Han posesionado y pretender prescribir el bien inmueble ubicado en av. General Santa Cruz N° 326, interior 6, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 40953531 y se ordene la cancelación de los asientos registrales donde consta inscrita la propiedad de los demandados, así como cualquier asiento que afecte la citada partida registral, que se inscriba con posterioridad a la demanda.

b) Los demandantes señalan que vienen poseyendo el inmueble en forma pacífica, pública y continua, no habiendo mediado acto de violencia a efectos de tomar la posesión, al haber sido entregado por su anterior posesionario Carlos Segundo Malpartida La Madrid. Indican que el inmueble materia de demanda se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 40953531 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, conjuntamente con el departamento signado como interior.

c) Actualmente conduce Tecla Paula Armida Cervantes Gómez, los mismos que a pesar de encontrarse debidamente independizados en realidad se encuentran inscritos como una sola unidad inmobiliaria en dicha Partida Registral. Señalan que vienen poseyendo el inmueble denominado interior 6, desde el año mil novecientos noventa y ocho, al haber adquirido la posesión de su anterior posesionario.

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA



Mediante resolución número cuarenta y ocho de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce declara fundada en parte la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Los demandantes han acreditado fehacientemente haber ejercido la posesión continua, pacífica y pública como propietarios del inmueble desde mil novecientos noventa y nueve con:

i) la Resolución de Alcaldía N° 3791-99, de fojas dieciocho, por la cual se le dio licencia para obras de modificación del primer piso y ampliación del segundo piso;

ii) las declaraciones juradas de autovalúo de fojas cincuenta a ciento once en las que se formula la declaración como sociedad conyugal correspondientes a los años mil novecientos noventa y ocho a dos mil, dos mil cuatro, dos mil seis, dos mil nueve al dos mil diez;

iii) los recibos y constancias de pago de servicios de energía eléctrica y agua de folios ciento doce a ciento treinta y nueve y el certificado de domicilio de folio ciento cuarenta que data de mil novecientos noventa y ocho;

iv) los testigos ofrecidos por los demandantes que en forma uniforme han declarado que los actores ocupan el bien en forma pacífica, continua e ininterrumpida, además que el predio se encuentra debidamente identificado al haberse consignado el número de partida registral y el área respectiva a prescribir.

III. SEGUNDA INSTANCIA

mediante resolución de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce, revoca la sentencia de primera instancia y, reformándola, declara infundada la demanda al considerar que:

a) Se aprecia que por carta notarial de fecha siete de setiembre de dos mil nueve, el recurrente requirió la desocupación del inmueble ubicado en avenida General Santa Cruz 326 – interior 5 y 6 del distrito de Jesús María, evidenciando con ella controversia en la pacificidad de la posesión alegada por los actores, toda vez que el solo hecho de haber sido requerida por el titular del bien la desocupación, pone en evidencia el rompimiento de la posesión pacífica de los actores, motivos por los



cuales, los agravios del recurso de apelación deben ser estimados y, por tanto, debe revocarse la resolución apelada, debiendo precisarse que resulta innecesario analizar la posesión continua y pública cuando ha quedado determinada la falta de posesión pacífica.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

1. Los recurrentes alegan infracción a los deberes de motivación de las resoluciones judiciales, dado que la sentencia impugnada refiere que se ha quebrantado la posesión pacífica por la remisión de la carta notarial de fecha siete de setiembre de dos mil nueve, dirigida a los demandantes. Sin embargo, estos mencionan que la carta fue dirigida a una persona distinta y a inmueble distinto al del litigio.

2. En tal sentido, este Tribunal Supremo verificará si la resolución impugnada se encuentra indebidamente motivada. El análisis se efectuará atendiendo a que en sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía. Esta obligación de fundamentar las sentencias propias del Derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado señala que: “Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...). La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”. Igualmente, el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: “Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, expresión de los fundamentos en que se sustenta (...)”.

En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: “La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente”.



3. En estricto, lo que cuestionan los recurrentes es un déficit en la justificación externa de la sentencia (que consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera. En efecto, lo que se objeta son deficiencias en las premisas fácticas.

4. Así, el considerando sétimo de la sentencia impugnada, refiere que mediante Carta Notarial de fecha siete de setiembre de dos mil nueve, el demandado requirió la desocupación del bien, “evidenciando con ella controversia en la pacificidad de la posesión”. Sobre dicho pronunciamiento debe indicarse lo siguiente:

a) En estricto nada hay más pacífico que la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales; por lo tanto, la remisión de documentos solicitando la desocupación del bien no constituye acto de violencia física o moral que suponga que el inmueble se retiene por la fuerza.

b) Es por ese motivo que el Segundo Pleno Casatorio Civil ha señalado: “b) La posesión pacífica, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas” (fundamento 44).

c) Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos.

5. A ese error conceptual en la sentencia impugnada se une una deficiente motivación, pues la carta notarial aludida (que obra en la página ciento setenta y siete del expediente) fue dirigida a Tecla Armina Cervantes Gómez, al interior 5 de la avenida General Santa Cruz N° 326, interior 5, habiendo dejado constancia el notario público que el original se diligenció en la dirección indicada y “fue recepcionada (sic) por una persona de sexo femenino que manifestó llamarse Tecla Armina Cervantes Gómez y ser la destinataria”.



6. Por tanto, la comunicación aludida no solo no fue dirigida a los demandantes, sino tampoco al interior 6, que constituye el bien que se pretende usucapir, conforme se advierte de la lectura de la demanda. Es relevante mencionar que el demandado en su contestación refirió que el inmueble ubicado en la avenida General Santa Cruz N° 326-D “está compuesta por dos departamentos” (fundamento 3 de la Contestación), siendo irrelevante para el caso concreto que el bien no esté independizado, sino el hecho mismo que se trate de dos unidades distintas.

7. En tales circunstancias, queda claro que la comunicación no fue dirigida al domicilio de los recurrentes ni al inmueble que ellos habitan, y en esa perspectiva la decisión judicial no se adecúa a lo actuado en el proceso, existiendo una motivación inconsistente, pues la premisa fáctica que origina la conclusión del razonamiento es equivocada.

8. Atendiendo a ello, habiéndose vulnerado la norma referida a la motivación de resoluciones judiciales, debe declararse fundada la casación, debiendo la Sala Superior pronunciarse sobre este punto y, en su caso, con lo que se refiere a los dos elementos de la prescripción adquisitiva.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos, de conformidad con el Dictamen Fiscal y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Carmen Rosa León Domínguez de Malpartida y Martín Felipe Malpartida La Madrid (página ochocientos treinta y seis); en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce. **ORDENARON** que la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos con Ricardo Enrique Valdivia Lingán, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo Calderón Puertas.



SS. ALMENARA BRYSON, WALDE JÁUREGUI, DEL CARPIO
RODRÍGUEZ, CUNYA CELI, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 12736-2016, LIMA ESTE

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Vista, la causa número doce mil setecientos treinta y seis – dos mil dieciséis, con el acompañado; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, con los señores Jueces Supremos Walde Jáuregui - presidente, Rueda Fernández, Wong Abad, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por El Tony Recreación y Esparcimiento Sociedad Anónima - ETRESA, de fecha trece de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas noventa y nueve, contra el auto de vista contenido en la resolución número tres, emitido por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, de fecha treinta y uno de julio de dos mil quince, obrante a fojas noventa y uno, que confirma la resolución número siete, de fecha doce de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas cincuenta y siete, expedido por el Juzgado Civil Transitorio – Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que declaró fundada la excepción de prescripción extintiva deducida por Adán Zamora Condori y Justina Quispe Yapura, en consecuencia nulo lo actuado y por concluido el proceso; en los seguidos por El Tony Recreación y Esparcimiento Sociedad Anónima – ETRESA contra la sociedad conyugal de Adan Zamora Condori y Justina Quispe Yapura sobre Nulidad de Acto Jurídico.

II. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Mediante resolución suprema de fecha tres de noviembre de dos mil dieciséis, corriente a fojas ciento nueve del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la



demandante El Tony Recreación y Esparcimiento Sociedad Anónima, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1993 del Código Civil; señala que las resoluciones emitidas toman como referencia del inicio de la prescripción extintiva la fecha de la escritura pública de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial, en la cual no participaron, que fue clandestina y no fue de su conocimiento; reiterando que, recién tomó conocimiento cuando se pretendió inscribir dicho acto jurídico, que se produjo el veintiuno de julio de dos mil ocho, cuando se inscribió preventivamente conjuntamente con otros procedimientos notariales; por lo que, a la fecha de notificación con la demanda, esto es el once de octubre de dos mil once, no habría expirado el plazo de diez años.

b) Infracción normativa del artículo 1989 del Código Civil; sostiene que, la doctrina interpreta el referido dispositivo legal concluyendo que la sanción de prescripción se produce como consecuencia de la inactividad o despreocupación por parte del tenedor del derecho; que no es su caso, porque dentro del plazo legal, reclamó y procuró que se notifique con la demanda y anexos al demandado. Agrega que, el *A quo* dispuso la habilitación de día y hora para notificar al demandado, a pesar que el día once de octubre de dos mil once ya había sido notificado, además, anteriormente, con fecha veintiocho de febrero de dos mil once, se había notificado al mismo domicilio con un preaviso y toma de características del inmueble, cuando aún no vencía el plazo de diez años.

c) Infracción normativa del derecho al debido proceso; argumenta que, la Sala renunció a su obligación de administrar justicia dentro de un debido proceso, al resolver el incidente de excepción de prescripción de la acción, sin tener a la vista el expediente principal, donde pudo verificar que el demandado sí fue notificado con la demanda y anexos, hasta en tres oportunidades antes de la notificación por habilitación de día y hora, ergo, el plazo se habría interrumpido. Agrega que, se actuó con exceso de celo, porque a pesar de tener conocimiento de la notificación con la demanda en el domicilio real de la demandada, se ordenó de manera inmotivada que se vuelva a notificar, sin tener en cuenta que su condición era de rebelde.



d) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado. Causal excepcional, basado en que, en el presente proceso de nulidad de acto jurídico, se viene declarando fundada la excepción de prescripción sosteniéndose que desde la fecha de notificada la presente demanda se habría excedido el plazo para formular su pretensión, corresponde verificar si dichos argumentos vertidos por la Sala se encuentran acordes con el principio de motivación de las resoluciones judiciales.

2. Antecedentes del caso: Previo al análisis y evaluación de las causales expuestas en el recurso de casación, resulta menester realizar un breve recuento de las principales actuaciones procesales:

2.1. Demanda: Nulidad de Acto Jurídico, interpuesta por El Tony Recreación y Esparcimiento Sociedad Anónima - ETRESA, que obra a fojas setenta del proceso principal acompañado, cuya pretensión es la nulidad del acto jurídico contenido en la Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, y accesoriamente la nulidad del acta final del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, y la cancelación de la anotación preventiva derivada en el Asiento D0001 de la Partida Electrónica n.º 46817303.

2.2. Excepción: Luego de admitirse a trámite la demanda, mediante escritos de fecha catorce de octubre de dos mil uno (fojas cinco, subsanada a fojas treinta y cuatro del Cuaderno de Excepciones) y dieciocho de octubre de dos mil once (fojas trece del Cuaderno de Excepciones), los demandados Adan Zamora Condori y Justina Quispe Yapura, deducen excepción de prescripción extintiva; señalando que, conforme obra del expediente de prescripción adquisitiva se cumplió con pegar los carteles visibles en la entrada del predio y publicó los edictos en el diario de mayor circulación y en el Diario Oficial “El Peruano” por tres veces, publicaciones que producen efecto “erga omnes”, por lo que, los demandantes tomaron conocimiento desde el cinco de febrero de dos mil uno del trámite de prescripción adquisitiva que ahora pretenden anular, máxime si al enterarse de dicho trámite se oponen ante el despacho notarial.

2.3. En virtud a ello, mediante Auto de primera instancia – resolución número siete (Cuaderno de Excepciones), de fecha doce de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas cincuenta y siete, el Juzgado Civil Transitorio – Ate, de la Corte



Superior de Justicia de Lima Este, declara fundada la excepción formulada. Sostiene el Juzgado -entre otros aspectos- que el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio sobre el terreno rústico cuya nulidad se pretende, es de fecha veintisiete de abril de dos mil uno, por lo que, el plazo prescriptorio se habría cumplido el veintisiete de abril de dos mil once; sin embargo, se observa que la demanda fue interpuesta con fecha diez de setiembre de dos mil diez, siendo emplazada con la misma el once de octubre de dos mil trece, cuando el plazo prescriptorio del acto jurídico es de diez años, por cuyas razones se declara fundada la excepción.

2.4. Ante la apelación formulada por la parte demandante, se emitió el Auto de vista – resolución número tres (Cuaderno de Excepciones), de fecha treinta y uno de julio de dos mil quince, que obra a fojas noventa y uno, que resolvió confirmar el auto apelado que declaró fundada la excepción de prescripción. Sostiene la Sala Superior -entre otros aspectos- que de la lectura y apreciación razonada de la apelada resulta evidente que el juzgador hace alusión al inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil, toda vez que dicho inciso es el único que resulta aplicable a la presente causa, así como se verifica del contenido de la resolución cuestionada, que el *A quo* hace referencia al plazo prescriptorio de diez años, agregando que, conforme se advierte de los cargos de notificación los emplazados fueron notificados con la demanda el once de octubre de dos mil once, y no en el dos mil trece, desprendiéndose de ello un error material factible de corrección. Asimismo se indica que en el caso de autos la parte demandante mediante escrito de demanda de fecha diez de setiembre de dos mil diez, pretende la declaración de nulidad del acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio de terreno rústico contenido en la escritura pública de fecha veintisiete de abril de dos mil uno, y admitida a trámite dicha demanda, la parte contraria fue notificada el día once de octubre de dos mil once, esto es, a los diez años y seis meses, desde la fecha de celebración del acto jurídico cuya nulidad se pretende, se verifica que ha operado la prescripción conforme a lo normado en el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil, no siendo posible estimar lo alegado por la parte demandante referido a que la prescripción se interrumpe con la interposición de la demanda, razón por la cual la apelada debe ser confirmada.

2.5. Recurso de Casación de fecha trece de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas noventa y nueve, interpuesto por el demandante “El Tony Recreación y



Esparcimiento Sociedad Anónima - ETRESA, declarado procedente mediante resolución de fecha tres de noviembre dos mil dieciséis, por las causales ya citadas y que serán materia de análisis a continuación.

3. Consideraciones previas del recurso de casación: 2.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito aceptados por las confirmar el auto apelado que declaró fundada la excepción de prescripción. Sostiene la Sala Superior -entre otros aspectos- que de la lectura y apreciación razonada de la apelada resulta evidente que el juzgador hace alusión al inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil, toda vez que dicho inciso es el único que resulta aplicable a la presente causa, así como se verifica del contenido de la resolución cuestionada, que el *A quo* hace referencia al plazo prescriptorio de diez años, agregando que, conforme se advierte de los cargos de notificación los emplazados fueron notificados con la demanda el once de octubre de dos mil once, y no en el dos mil trece, desprendiéndose de ello un error material factible de corrección. Asimismo se indica que en el caso de autos la parte demandante mediante escrito de demanda de fecha diez de setiembre de dos mil diez, pretende la declaración de nulidad del acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio de terreno rústico contenido en la escritura pública de fecha veintisiete de abril de dos mil uno, y admitida a trámite dicha demanda, la parte contraria fue notificada el día once de octubre de dos mil once, esto es, a los diez años y seis meses, desde la fecha de celebración del acto jurídico cuya nulidad se pretende, se verifica que ha operado la prescripción conforme a lo normado en el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil, no siendo posible estimar lo alegado por la parte demandante referido a que la prescripción se interrumpe con la interposición de la demanda, razón por la cual la apelada debe ser confirmada. 1.5. Recurso de Casación de fecha trece de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas noventa y nueve, interpuesto por el demandante “El Tony Recreación y Esparcimiento Sociedad Anónima - ETRESA, declarado procedente mediante resolución de fecha tres de noviembre dos mil dieciséis, por las causales ya citadas y que serán materia de análisis a continuación.

i) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1993 del Código Civil;



- ii) Infracción normativa del artículo 1989 del Código Civil;
- iii) Infracción normativa del derecho al debido proceso y iv) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

En tal sentido, atendiendo a que se han denunciado infracciones a normas materiales y procesales bajo el sustento de interpretación errónea e inaplicación, es importante anotar que la labor casatoria de la Sala Suprema se orienta al control de Derecho y no de hechos, de tal forma que para resolver las infracciones denunciadas es necesario acudir a la base fáctica fijada en el auto impugnado y a los argumentos esgrimidos en la misma, examinando si las normas cuya infracción se denuncian han sido aplicadas e identificar cuál es la interpretación acogida; finalmente, en el considerando siguiente se procederá a la interpretación de las normas legales para determinar si se ha producido o no la interpretación errónea así como la inaplicación en el auto de vista recurrido en casación.

Por tanto, dada la naturaleza y efectos del error in procedendo, se emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta causal denunciada, pues resulta evidente que de estimarse la misma, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales materiales, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales, caso contrario, de no ser estimada dicha causal, recién correspondería emitir pronunciamiento sobre las demás causales.

4. De la infracción normativa del derecho al Debido proceso, e infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.

4.1. Sobre esta causal, sostiene la parte recurrente que, no existe un debido proceso porque al resolver el incidente de excepción de prescripción de la acción, no se tuvo a la vista el expediente principal, donde se puede verificar que el demandado sí fue notificado con la demanda y anexos hasta en tres oportunidades y que el plazo prescriptorio se habría interrumpido. Al respecto, se vulnera el derecho al debido proceso, cuando en el desarrollo del proceso no se ha respetado el derecho de las partes, se ha obviado o alterado actos de procedimientos, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.



4.2. Es así que, el Derecho a un debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos también como el principio de la función jurisdiccional en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho al acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder – deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y las reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

4.3. Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la litis, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en este sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como los artículos 121 y 122 inciso 31 del Código Procesal Civil, por los cuales se exige que la decisión del juzgador cuente con una exposición ordenada y precisa de los hechos y el derecho que la justifica.

4.4. En otras palabras, la motivación o fundamentación de las resoluciones judiciales se traduce en la explicación detallada que debe realizar el Juez de los motivos que han conllevado a la decisión final. En esta fundamentación debe



existir conexión lógica entre los hechos narrados por las partes (demandante y demandado), y las pruebas aportadas por ellos, coherencia y consistencia en sus razonamientos. Para que una motivación sea real y fiel reflejo de una aplicación racional del ordenamiento jurídico debe necesariamente fundarse en derecho, lo que significa que la norma seleccionada debe estar en estricta correspondencia con el petitorio y los fundamentos, dispositivo legal que debe ser válido, vigente, y en caso de no ser vigente, si corresponde su aplicación o no al caso en concreto.

4.5. A efectos de establecer si el auto impugnado ha infringido las normas que garantizan el derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, es menester acudir a los argumentos expuestos en el auto definitivo impugnado, es así que, la Sala Superior procedió a corregir el error numérico cometido por el Juez de Primera Instancia al consignar el año de la notificación realizada a la parte demandada en su considerando cuarto y desarrollar el marco normativo referente al tema puntual en los considerandos quinto y séptimo; para luego, señalar en su sexto considerando la base fáctica y concluir, en el considerando octavo, con lo siguiente: “(...) notificada la demanda a los emplazados con fecha once de octubre del dos mil once, esto es a los diez años y seis meses, desde la fecha de celebración del acto jurídico cuya nulidad se pretende (27 de abril del 2001), se verifica que ha operado la prescripción conforme a lo normado en el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil (...)”

4.6. Entonces, sin perjuicio de que el criterio adoptado por la Sala Superior sea correcto o no, se concluye que la resolución recurrida contiene la suficiente justificación fáctica y jurídica de la decisión adoptada, en tal sentido no se vulneran los incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, ya que se cumplen con expresar las razones en las cuales basa su decisión de establecer que ha operado el plazo de prescripción de la acción, motivo por el cual resulta infundado el recurso de casación respecto a esta causal procesal denunciada.

5. Infracción Normativa del artículo 1989 del Código Civil.

5.1. El dispositivo legal invocado, artículo 1989 del Código Civil, prescribe que: “La prescripción extingue la acción pero no el derecho mismo”, es decir, establece lo que constituye la institución de la prescripción extintiva que impide que un derecho no ejercitado mantenga la acción indefinidamente en vigencia.



5.2. Siendo esto así, este dispositivo legal es el pertinente para poder resolver una excepción de prescripción extintiva, pues justamente, como se tiene dicho la define; y, lo alegado respecto al cómputo del plazo de prescripción y que no ha existido inactividad de la parte accionante, no guarda relación con la norma invocada. Por tanto, esta causal también resulta infundada.

6. Infracción Normativa por inaplicación del artículo 1993 del Código Civil.

6.1. La parte recurrente sostiene que el accionar para obtener la escritura pública de prescripción adquisitiva notarial fue clandestino, porque nunca tuvieron conocimiento ni participaron del trámite realizado, sino únicamente se enteraron cuando se inscribió en Registros Públicos con fecha veintiuno de julio del dos mil ocho y a la fecha de notificación con la demanda no ha transcurrido el plazo de diez (10) años, no siendo de aplicación el artículo 1996 inciso 3 del Código Civil; en consecuencia, la Sala actuando en sede de instancia debe declarar infundada la excepción en aplicación del principio pro actione.

6.2. El artículo 1993 del Código Civil, prescribe: “La prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción y continúa contra los sucesores del titular del derecho”; mientras que el artículo 1996 inciso 3 establece: “Se interrumpe la prescripción por: (...) citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un Juez o autoridad incompetente”.

6.3. En cuanto al inicio del cómputo del plazo de prescripción, la resolución de vista establece, en el octavo considerando, que es a partir del día veintisiete de abril del dos mil uno, fecha de celebración del acto jurídico cuya nulidad se pretende; sin embargo, no ha tenido presente que la demandante no ha intervenido en dicho acto jurídico, pues el mismo fue extendido por el Notario Público José Barreto Boggiano a favor de los ahora demandados, conforme al testimonio de fojas cuarenta y tres del expediente principal.

6.4. Por su parte, el Juez de primera instancia, en el sexto considerando, precisa que el acto jurídico cuya nulidad se pretende fue inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Partida n.º 46817303, con fecha veintisiete de abril



del dos mil uno y que el plazo prescriptorio se habría cumplido el veintisiete de abril de dos mil once; en consecuencia, existen criterios distintos entre las instancias de mérito para establecer el inicio del decurso prescriptorio.

6.5. Esta Corte Suprema, en reiteradas jurisprudencias, como la Casación n.º 2264-2014-PUNO ha precisado: "Que el artículo 1993 del Código Civil, debe interpretarse en el sentido de que el plazo de prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción lo que ocurre cuando se toma conocimiento de la existencia del acto jurídico que se trata de impugnar, pues es evidente que es sólo a partir de dicha fecha en que se está en posibilidad de actuar".

6.6. Siendo esto así, de autos no aparece que la demandante haya participado en el trámite notarial iniciado por los demandados sobre prescripción adquisitiva; sin embargo, a fojas treinta y siete obra la copia certificada de la Partida n.º 46817303, en cuyo Asiento D00001, aparece inscrita la anotación preventiva del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio con fecha nueve de febrero de dos mil uno, que también es materia de nulidad, como pretensión accesoria en la demanda de fojas setenta; en consecuencia, conforme a la presunción prevista en el artículo 2012 del Código Civil, y en una interpretación correcta del artículo 1993 del Código Civil, debe fijarse como fecha de inicio del plazo de prescripción la fecha de inscripción registral.

6.7. De otro lado, para el cómputo del plazo de prescripción de diez años, tiene que establecerse que no existan causales de suspensión o interrupción del decurso prescriptorio; en efecto, la sentencia de vista en el sétimo y octavo considerando concluye que no es posible interrumpir el plazo de prescripción con la interposición de la demanda porque el inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil establece que la interrupción se da con el acto de la notificación de la demanda, amparándose en la Casación n.º 1571-2000-Li ma, criterio que también es compartido por el Juez de primera instancia.

6.8. Sin embargo, no se ha tenido en cuenta que el criterio asumido por las instancias de mérito, es discutible, porque el inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil, obliga al demandante a soportar las consecuencias de la demora judicial en la calificación de la demanda, admisión y su posterior notificación, que constituyen externalidades que no están al alcance de los justiciables el poder controlarlos, lo



cual evidentemente vulnera el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que constituye un derecho fundamental; en este mismo sentido también se ha pronunciado la Corte Suprema en las Casaciones n.º 774-2011-Huanuco; n.º 2982-2010-Huaura y n.º 603-2014-Callao, considerando que: “Las instancias de mérito no pueden tomar en cuenta para contabilizar el plazo de prescripción, la fecha de notificación con la demanda, sino la fecha en que se interpone la demanda de indemnización. Considerar a la notificación misma como el momento en que recién se interrumpe la prescripción, distorsiona los alcances de esta institución jurídica, si se tiene en cuenta que el acto de notificación no se produce el mismo día en que se presenta la demanda sino mucho después, debiéndose considerar además, que las demoras en que incurra el personal encargado de las notificaciones no pueden ser de responsabilidad del justiciable, debido a que afecta el ejercicio del derecho de acción (...)”. Pero además, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año dos mil dieciséis concluyó que: “En el caso de interposición de la demanda dentro del plazo prescriptorio que establece la ley, pero notificada después de transcurrido el mismo, no se produce la prescripción de la acción”.

6.9. Siendo esto así, esta Suprema Sala, realizando una interpretación sistemática del inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil, con un análisis amplio, valorando principios y derechos constitucionales como el de tutela jurisdiccional efectiva, considera que la sola interposición de la demanda interrumpe el término prescriptorio.

6.10. Por tanto, en mérito a lo expuesto, debe declararse fundado el recurso de casación por la causal invocada de infracción normativa del artículo 1993, concordante con el inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil.

7. Actuación en Sede de Instancia.

7.1. Estando a lo expuesto, en sede de instancia, esta Suprema Sala debe precisar que, el plazo de prescripción extintiva comienza a correr desde el día en que se puede ejercitar la acción, conforme al artículo 1993 del Código Civil; debiendo entenderse que pueden presentarse los siguientes casos:



A) Que el justiciable haya intervenido en la celebración del acto jurídico, en consecuencia, el plazo corre desde el día de su celebración.

B) Que el justiciable no intervenga en el acto jurídico cuya nulidad se pretende o ha tenido conocimiento cierto del mismo posteriormente, el plazo se computa desde el momento que tomó conocimiento.

C) El justiciable que no intervino en el acto Jurídico, pero este se inscribe en Registros Públicos, corre el plazo desde la fecha de inscripción, por la presunción contenida en el artículo 2012 del Código Civil.

7.2. En el caso de autos, está acreditado que la empresa demandante no participó en la celebración del acto jurídico que se pretende anular en esta causa, pero el mismo fue inscrito en Registros Públicos con fecha nueve de febrero del dos mil uno, conforme al documento de fojas treinta y siete del acompañado; en consecuencia, el plazo de prescripción de diez años comienza a correr desde esta fecha y vencía el nueve de febrero del dos mil once.

7.3. En cuanto a la interrupción de la prescripción, aparece de autos que la demanda fue interpuesta con fecha diez de setiembre del dos mil diez, conforme al sello de recepción del escrito que la contiene a fojas setenta; admitida a trámite mediante la resolución número uno de fojas ochenta y seis, con fecha diecisiete de setiembre del dos mil diez; gestionada la notificación a los demandados mediante las cédulas de fojas ochenta y nueve y noventa y uno, con fecha once de octubre del dos mil diez; sin embargo, fueron devueltas por el Servicio de Notificaciones al indicar que no existe la Zona 2, manzana “U” en el Asentamiento Humano “Señor de los Milagros”, según constancia de fojas noventa y tres; ante ello, la parte demandada presenta a fojas noventa y cinco la Ficha Reniec del demandado Adan Alzamora Condori, precisando que la dirección correcta no es Zona 2, sino lote 2, esto con fecha trece de diciembre del dos mil diez, pero lamentablemente por una negligencia del sistema de notificaciones, recién estas se realizan con fecha once de octubre del dos mil once, conforme a la cédulas de fojas ciento quince y ciento dieciséis, es decir, después de más de un año de interpuesta la demanda.

7.4. Siendo esto así, la ineficiencia del sistema de notificaciones no puede ser atribuido al justiciable, porque uno de los requisitos para que opere la prescripción



extintiva es justamente la inactividad del titular del Derecho, lo cual no ocurre en el caso de autos; en consecuencia, respetándose el derecho constitucional a la tutela jurisdiccional efectiva, esta Sala Suprema, establece que se ha producido la interrupción del plazo de prescripción con la interposición de la demanda el día diez de setiembre de dos mil diez, interpretándose en forma sistemática la norma prevista por el inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil.

7.5. En consecuencia, si el inicio del plazo de prescripción se produjo con la inscripción registral el día nueve de febrero del dos mil uno, y este se interrumpió con la interposición de la demanda el día diez de setiembre del dos mil diez, no ha transcurrido el plazo de prescripción de diez años que establece el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil. 6.6. Por tanto, de conformidad con lo establecido con el artículo 396 del Código Civil, corresponde casar la sentencia de vista; y actuando en sede de instancia, revocar la Resolución apelada declarando infundada la excepción de prescripción y disponer que continúe la tramitación del proceso en el estado que se encuentre.

III. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por El Tony Recreación y Esparcimiento Sociedad Anónima – ETRESA, de fecha trece de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas noventa y nueve; en consecuencia **CASARON** el auto de vista contenido en la resolución número tres, de fecha treinta y uno de julio de dos mil quince, obrante a fojas noventa y uno del Cuaderno de Excepciones, emitido por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; y, actuando en sede de instancia: **REVOCARON** el auto apelado contenido en la resolución número siete, de fecha doce de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas cincuenta y siete, que declaró fundada la excepción de prescripción extintiva deducida por la parte demandada; y **REFORMÁNDOLA** declararon **INFUNDADA** la excepción de prescripción; **ORDENÁNDOSE** que se continúe la tramitación del proceso en el estado que se encuentre; en los seguidos por El Tony Recreación y Esparcimiento Sociedad Anónima - ETRESA contra la sociedad conyugal de Adán Zamora Condori y Justina Quispe Yapura, sobre Nulidad de Acto Jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme



a ley; y los devolvieron. Interviene como Juez Supremo ponente el señor Bustamante Zegarra.

S.S. WALDE JÁUREGUI RUEDA FERNÁNDEZ WONG ABAD



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 7164-2012, LA LIBERTAD

Lima, diez de noviembre de dos mil quince.

I. ANTECEDENTES:

1. El demandante Segundo Eloy Soto Rodríguez, solicita la prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Sostiene que la referida parcela la obtuvo en traspaso de la posesión, mediante documento privado que le cedió don Felipe Sánchez López, y a este hizo lo propio doña Margarita Flores de Cerna, quien lo poseyó con anterioridad al año mil novecientos ochenta;

b) Que, al tener una posesión constante, la Dirección Regional de Agricultura le otorgó certificado de posesión, desde el año mil novecientos ochenta y cinco, por tener una posesión pacífica, continua y directa desde el año mil novecientos ochenta y cinco. Desde la fecha en que posee dicho terreno, ha cultivado diversos productos de manera permanente, ha presentado las declaraciones juradas así como ha cancelado los impuestos tributarios respectivos, presentando además el plan de cultivo y riego ante el Ministerio de Agricultura y toda acción que refleja la posesión directa como propietario.

2. Jaime Estuardo Uceda Yupanqui, en su condición de apoderado de don Natalio Heriberto Olguín Liza, Teresa Olguín Córdova, Elsa Isidora Jara Liza, José Neptalí Dávalos Arévalo y Maida Mary Dávalos Arévalo, se apersona al proceso y contesta la demanda.

Seguidamente, se declara rebelde a Gertrudis Olguín Liza, Carlos Dávalos Arévalo y Felipe Sánchez López, y se nombra al abogado Santamaría Abanto Vega, curador procesal de las sucesiones de Wenceslao Olguín Sotero, Manuel Donaciano Jara Sotero, Cristina Adelaida Arévalo Olguín, Francisco Luis Jara Sotero, Grimaneza



Ascoy Olguín y Carlos Córdova Olguín, quien contesta la demanda mediante escrito de fojas cuatrocientos setenta y nueve.

3. asimismo, con fechas posteriores se nombra al mismo abogado curador procesal de José Neptalí Dávalos Arévalo, Óscar Malca Olguín, Vicente Olguín Sotero, Custodio Dávalos Rodríguez, Roque Cortez Ascoy, César Aurelio Rodríguez Ascoy, María Teresa Olguín de Bazán y Blanca Cecilia Arriaga de Amaya; absolviendo la demanda, mediante escritos obrantes a fojas novecientos, novecientos setenta y tres, mil cuatrocientos veinticinco y mil quinientos ochenta y nueve, respectivamente. Posteriormente, se subroga al curador procesal designándose al abogado Arquímedes Gonzalo Cruz Sandoval, quien absolvió el traslado de la demanda a través del escrito de fojas dos mil trescientos cincuenta y nueve.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia de fecha cinco de noviembre de dos mil nueve, se declara fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes:

a) Se declara propietario al demandante Segundo Eloy Soto Rodríguez respecto de la Parcela n.º 11202 del Predio Monserrate, de una hectárea de área, cuyos límites y linderos se encuentran contenidos en la memoria descriptiva anexada a su demanda, por haber satisfecho los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil al mes de marzo de mil novecientos noventa, debido a que su posesión data del mes de marzo de mil novecientos ochenta conforme a lo señalado en el décimo considerando de esta sentencia, pretensión que tiene el carácter de meramente declarativa; y en atención a lo prescrito por el artículo 952 del segundo párrafo del Código Civil, dispone se inscriba el derecho de propiedad del demandante declarado en la presente sentencia, en la ficha o partida que se abra exclusivamente para dicho fin, haciéndose constar lo anterior en la ficha o partida matriz donde se encuentra inscrito el predio de mayor extensión denominado “Fundo Monserrate o Nuestra Señora de Monserrate”; para tal efecto cúrsense los partes pertinentes al registro correspondiente para los fines antes descritos.

b) La parte demandante cumple con todos los requisitos, aclarando que la posesión ejercida por su transferente predecesor le resulta acumulable en virtud de lo



establecido en el artículo 898 del Código Civil, por lo que a la fecha de la interposición de la demanda ha cumplido con el plazo de posesión que señala el artículo 950 del mismo Código sustantivo.

c) Que, si bien es cierto, los demandados han accionado administrativamente en defensa de su derecho de propiedad, lo han efectuado contra el Ministerio de Agricultura, mas no contra la parte demandante; precisando respecto a los documentos que certifican la posesión de la parte demandante, que no se encuentra demostrado que haya obtenido dolosamente o producto de dolo o fraude.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Se emite la sentencia de vista de fecha veinte de abril de dos mil diez, que resuelve confirmar la sentencia apelada, al considerar que:

a) Se encuentra acreditado que el demandante ha tenido posesión constante del predio *sublitis*, con los certificados de posesión expedidos por las autoridades del Ministerio de Agricultura, además, que la parte demandante ha tenido una transferencia de la posesión de manera legal de los propietarios predecesores, por lo que es de aplicación el artículo 898 del Código Civil pues existe en autos contrato de traspaso válido, el mismo que no ha sido observado por las partes; determinando que la posesión ha sido pacífica y como si fuera el propietario y, que por lo tanto se encuentra acreditado el cumplimiento de los requisitos esenciales para la prescripción adquisitiva que solicita.

b) La usucapión o prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad de una cosa por su posesión continuada en las condiciones y tiempo determinados por Ley. Para Álvarez Caperochipi “(...) la usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es, pues, algo más que un medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión (...)” En suma, es la institución jurídica que permite reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica.



c) Es preciso afirmar que la prescripción es un modo originario y derivado de adquirir la propiedad, ya que cuando se trata de la prescripción larga, es decir, de la prescripción a largo plazo no es necesario el título, consiguientemente puede ser originaria la posesión para prescribir. Pero para que opere la prescripción corta, propiamente la usucapión es necesario el título adquisitivo que implica la tradición del bien y la transmisión del derecho. En cuanto a regulación, tenemos que se encuentra prevista en los artículos 950 al 953 del Código Civil, que integra el Subcapítulo V (Prescripción adquisitiva) del Capítulo Segundo (Adquisición de la propiedad) del Título II (Propiedad) de la Sección Tercera (Derechos reales principales) del Libro V (Derechos reales) del indicado Código sustantivo.

d) Es ese contexto, el artículo 950 del Código Civil describe los requisitos de la prescripción de bien inmueble en los siguientes términos: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco cuando median justo título y buena fe”. De esta manera, nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción larga u extraordinaria); en tanto que si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (prescripción corta u ordinaria).

e) En relación a la prescripción corta u ordinaria, es menester precisar que es denominada así porque media un “título justo” que contiene elementos suficientes para que su adquirente haya creído en su legitimidad, utilizando el estándar objetivo de razonabilidad y de comportamiento diligente, por el cual cualquier otra persona de similar condición cultural, actuando de manera diligente, hubiera creído en dicha legitimidad. Es, en otras palabras, un título de propiedad o dominio que el adquirente creyó de buena fe que era legítimo, pero que en realidad no lo es, y merced al cual ha venido poseyendo reputándose propietario de un bien del que en realidad era solamente poseedor. Para la denominada prescripción larga u extraordinaria, en cambio, no se requiere ni el justo título ni la buena fe, siendo únicamente necesario haber poseído el inmueble en forma pacífica, continua y pública, es decir, sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás, como si fuese propietario, durante diez años, siendo estos últimos requisitos comunes para los dos tipos de prescripción.



f) Para el caso de autos, teniendo en cuenta lo resuelto por las instancias de mérito, interesa analizar la cuestión de la usucapión bajo la exigencia decenal de la posesión, razón por la cual no es pertinente que se analice ni el justo título ni menos la buena fe en dicha posesión. Siendo ello así, se tiene que de acuerdo a los términos contenidos en el fundamento cuarenta y cuatro del Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque, publicado en el diario oficial El Peruano con fecha veintidós de agosto de dos mil nueve, los requisitos para su constitución son los siguientes: La continuidad de la posesión, que es la que se ejerce sin intermitencias, es decir, sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos en los artículos 904 y 953 del Código Civil que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando esta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley.

g) La pacificidad de la posesión, que apunta a la posesión sin violencia, sin agresión, sin conflicto ni fáctico ni de derecho con nadie. De esta forma, existirá posesión pacífica cuando el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa no se mantiene por la fuerza, de manera que, aun cuando la posesión se haya obtenido violentamente, pasa a haber posesión pacífica cuando cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.

h) La publicidad de la posesión, que implica el dar a conocer a los demás de dicha posesión, esto es, contraria a la clandestinidad, que la posesión no sea oculta sino abierta, ostensible para que pueda oponerse ante terceros.

El requisito de posesión “como propietario”: hace referencia a que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión. Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como el *possessio ad usucapionem*, por lo que no podrán adquirir por prescripción los poseedores que lo hacen en nombre de otro, como los arrendatarios o depositarios; cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión. Siendo entonces la finalidad del proceso de prescripción adquisitiva determinar si el actor ha ejercido actos posesorios en calidad de propietario durante



el plazo establecido en ley, con las demás características antes señaladas, el razonamiento judicial debe estar orientado a verificar si tales situaciones se han producido, con base en una adecuada valoración de los medios probatorios aportados al proceso.

i) Sobre la adición del plazo posesorio: En cuanto a la figura de la adición del plazo posesorio, tenemos que el artículo 898 del Código Civil prescribe que: “El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”. Como se advierte, el único requisito que establece es que la transmisión se efectúe de forma válida; en tal sentido, la persona que transfiera a otro la propiedad o posesión de un bien debe hacerlo en virtud de un contrato perfectamente válido para que pueda sumar a su posesión el tiempo que estuvo en contacto con el bien aquel que se lo transfirió. Su finalidad, es facilitarle al prescribiente completar el plazo prescriptorio que la ley establece y de este modo acceder a la propiedad.

j) De lo expuesto, se concluye que la prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que otorga la condición de propietario a la persona que viene poseyendo un bien inmueble con los requisitos y por el plazo que la norma material regula, previa constatación de la concurrencia de tales presupuestos. Es así que, en relación a la prescripción larga u extraordinaria se exige que: (i) la posesión del bien se efectúe como propietario (*animus*); (ii) durante el plazo de diez años; (iii) de manera continua; (iv) pacífica; y, (v) pública; existiendo la posibilidad de que el poseedor pueda adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA

1. Procediendo a analizar las causales formuladas por el recurrente, se advierte que la denuncia de

a) infracción normativa del artículo 897 del Código Civil, se sustenta en que de forma equivocada se viene considerando al actor como poseedor del predio *sublitis*, sin tener en cuenta que este actuó en relación de dependencia del señor Luis Felipe Ganoza Vargas quien fue el arrendatario del Fundo Monserrate, por ende, al haber actuado al servicio de quien fue arrendatario del predio y no para sí



mismo, no debió ser considerado poseedor por las instancias de mérito; lo que no ha sido debidamente valorado en la sentencia de vista materia del recurso.

Sobre el particular, el artículo 897 del Código Civil establece que: “No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas”. Lo que denota que, quien pretenda la prescripción adquisitiva debe estar en posesión directa del bien; supuesto que no se ha demostrado en autos, toda vez, que en sede de instancia no se encuentra determinado que el demandante haya tenido relación de dependencia respecto del arrendatario señor Luis Felipe Ganoza Vargas y, por el contrario, se pudo determinar que mantuvo posesión constante del predio sublitis, conforme a los certificados de posesión expedidos por las autoridades del Ministerio de Agricultura, la cual ha sido pacífica, pública y como propietario; agregando además, que existe una transferencia de la posesión válida del anterior poseedor. Razón por la cual debe desestimarse este extremo del recurso.

b) infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. que contiene los requisitos de la prescripción adquisitiva de bien inmueble, corresponde efectuar el análisis del requisito del plazo por cuanto las instancias de mérito determinaron su cumplimiento tomando en consideración el Certificado de Posesión n.º 272 de fecha veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta y uno, otorgado por el Organismo de Desarrollo de La Libertad – Dirección Regional de Agricultura y Alimentación a doña Margarita Flores de Cerna; el contrato privado de traspaso de posesión de fecha seis de junio de mil novecientos ochenta y cinco, suscrito entre Felipe Sánchez López (transferente) y Eloy Soto Rodríguez (adquiriente); y, el Certificado de Posesión n.º 274-87-DR IV.LIB.OAT/DAT de fecha catorce de julio de mil novecientos ochenta y siete que otorga el Organismo de Desarrollo de La Libertad – Dirección Regional de Agricultura y Alimentación.

2. Al respecto, se observa que las sentencias de mérito no contienen exposición alguna que justifiquen las razones por las cuales concluyen que el plazo que exige la prescripción larga (diez años) debe ser computado desde la fecha de emisión del Certificado de Posesión n.º 272 otorgado a doña Margarita Flores de Cerna (veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta y uno), más aún, si dicho documento solo demuestra que esta persona viene poseyendo de forma directa y



pacífica por más de un año, una parcela de 3.50 y 8.00 hectáreas, de un total de 11.50 hectáreas, denominada “Fundo Monserrate”, ubicado en el distrito de Trujillo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. Asimismo, si bien el artículo 898 del Código Civil permite la acumulación del plazo posesorio del poseedor que transmite válidamente el bien, cierto es, que debe existir documento fehaciente que acredite de forma cierta la fecha en que el transferente viene efectuando posesión del bien inmueble; lo que no se ha producido en este caso.

3. En ese sentido, al no existir documento que acredite de forma indubitable la fecha desde la cual el señor Felipe Sánchez López (transferente de la posesión) viene ejerciendo posesión del bien materia de litis, el inicio del cómputo del plazo debe efectuarse desde la fecha consignada en el referido contrato privado de transferencia de posesión. Siendo ello así, se concluye que en el presente caso no se encuentra demostrado el cumplimiento de los diez años que contempla el artículo 950 del Código Civil, toda vez, que desde el seis de junio de mil novecientos ochenta y cinco (fecha del contrato) hasta el nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (fecha de interposición de la demanda) transcurrieron nueve años, seis meses y tres días; razón por la cual, debe declararse fundado el recurso de casación, en consecuencia, casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia revocar la sentencia apelada y declarar infundada la demanda.

V. DECISIÓN

Por tales consideraciones declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Natalio Heriberto Olguín Liza, de fecha veinte de mayo de dos mil diez, obrante a fojas dos mil ochocientos noventa y siete; en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de abril de dos mil diez, obrante a fojas dos mil setecientos noventa y tres; y actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha cinco de noviembre de dos mil nueve, obrante a fojas dos mil cuatrocientos cuatro que declaró fundada la demanda; y, **REFORMÁNDOLA** la declararon **INFUNDADA** la demanda; **DISPUSIERON** publicar la presente resolución en el diario oficial El Peruano conforme a ley; en los seguidos por la Sucesión de Segundo Eloy Soto Rodríguez contra la Sucesión de Natalio Heriberto



Olguin Liza y otros sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron.
Juez Supremo Ponente: Vinatea Medina.

SS. TELLO GILARDI, VINATEA MEDINA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, RUEDA
FERNÁNDEZ, LAMA MORE.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 2434-2014, CUSCO

Lima, tres de setiembre de dos mil quince.

II. ANTECEDENTES:

1. los demandantes Justina Raquel Tacona Cardeñoso y Braulio Villasante Figueroa interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, fundamentándolo en:

a) Se le declare propietarios del cincuenta por ciento del lote de terreno, ubicado dentro del inmueble lote N° N-9 de la Urbanización Amadeo Repeto del distrito de Santiago, provincia y departamento del Cusco, alegando como sustento de su pretensión que están en posesión del cincuenta por ciento del lote de terreno por más de doce años consecutivos, desde mil novecientos noventa y cinco, en forma constante, libre, pública y pacífica, por haberlo adquirido a título oneroso de los demandados, por la suma de cinco mil doscientos dólares americanos, no habiéndose suscrito documento alguno de transferencia del bien inmueble.

b) Señala que han construido su vivienda en dicho terreno, han realizado mejoras y otros inherentes a la posesión, el mismo que cuenta con área de 80.37 metros cuadrados, encerrados dentro de los siguientes linderos: Por el frente con el Jirón Lima con 5.75 metros lineales; Por el costado derecho entrando por el pasaje Los Cadetes con 13.50 metros lineales; Por el costado Izquierdo entrando con el lote N-9-B, de propiedad de David Calanche Bueno con 15.25 metros lineales; y por el fondo con el lote N-10 de propiedad de Emiliana Paro Viuda de Callapiña con 5.25 metros lineales.

2. El demandante Alberto Miranda Bueno, absuelve el traslado de la demanda señalando que:

a) Los demandantes con temeridad y mala fe pretenden despojar del derecho de propiedad a su poderdante, utilizando un documento de compraventa y



compromiso de formalización de transferencia de derechos y acciones de otro coheredero, de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, donde solo intervinieron como vendedores sus hermanos Simón Miranda Bueno y Cristina Condori Bueno de Callapiña, siendo que su poderdante jamás ha otorgado poder alguno a su hermana Cristina Condori Bueno de Callapiña, para que en su representación transfiera los derechos y acciones que tiene en el inmueble N-9 de la urbanización Amadeo Repeto. Aduce que el contrato carece de validez o eficacia jurídica en virtud que se ha vendido una copropiedad sin que participen en dicho acto jurídico todos los copropietarios.

b) Por escrito de fojas trescientos cuatro, Emilia Paro Flores señala que los demandantes han comprado la mitad del lote N-9 en el año mil novecientos noventa y cinco, en una extensión de 80.37 metros cuadrados, ahora signado con el N° N-9-A, adquiriéndolo de los herederos de Dominga Bueno Gonzáles en la suma de cinco mil doscientos dólares americanos, fecha desde la cual se encuentran en posesión pública y pacífica, donde le constan que han nacido sus hijos y han construido su vivienda, siendo este hecho de conocimiento de los vecinos.

c) A fojas trescientos once, Zenón Cirilo Salas Hurtado señala que los demandantes han comprado la mitad del lote N-9 de la Urbanización Amadeo Repeto, constándole que los demandantes se encuentran en posesión pública y pacífica desde el año mil novecientos noventa y cinco.

3. A su vez Simón Miranda Bueno, en página cuatrocientos noventa y siete, absuelve el traslado, manifestando que:

a) Su persona y su hermana Cristina Condori Bueno han transferido a título oneroso en el año mil novecientos noventa y cinco, una extensión de 80.37 metros cuadrados, en la suma de cinco mil doscientos dólares americanos, fecha desde la cual los demandantes se encuentran en posesión pública y pacífica por más de quince años.

De igual forma señala que su hermana Cristina Condori Bueno en dicha transferencia ha vendido sus derechos y acciones de su hermano Alberto Miranda Bueno, por lo que fue su hermana quien recibió el dinero correspondiente de



Alberto Miranda Bueno, manifestando que ella tenía autorización de esta persona para enajenar sus derechos y acciones.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Se emite la resolución de fecha catorce de enero del dos mil catorce, que resolvió declarar fundada la demanda, considerando que:

a) De la revisión del proceso se advierte que en la cláusula sexta del contrato de compraventa y compromiso de formalización de transferencia (fojas nueve a doce), se declara: “(...) d.- Doña Cristina Condori asume la obligación de formalizar bajo las sanciones penales que les corresponden la transferencia en los derechos y acciones de su hermano Alberto Miranda Bueno” y “e.- Que como los compradores,-hoy demandantes- se encuentran en posesión del bien, a partir de la fecha les corresponde el pago de los impuestos y tributos que le afecte (...)”. De ello sigue, que a partir del mes de marzo del año de mil novecientos noventa y cinco, los demandantes poseyeron el inmueble, hecho que se encuentra corroborado con la memoria descriptiva visada por la Municipalidad Distrital de Santiago que obra a fojas ocho; el plano de ubicación y perimétrico visado por la Municipalidad de Santiago el veintitrés de octubre del año mil novecientos noventa y siete, para un trámite de alineamiento de página trece; la constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Santiago, donde se hace constar que el señor Villasante Figueroa Braulio y esposa Justina Tacona Cardeñoso se encuentran registrados como contribuyentes para el pago de impuesto predial desde el año mil novecientos noventa y seis hasta el año dos mil seis.

b) La sentencia considera que con el documento de compraventa y compromiso de formalización de transferencia de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, queda acreditado que los demandantes adquieren el cincuenta por ciento del inmueble en litigio, determinándose así que a partir de la fecha de suscripción del documento referido los demandantes son copropietarios de derechos y acciones del predio matriz, en una proporción del cincuenta por ciento, considerando que el documento antes referido constituye un justo título, al cumplir con las características que lo distingue como tal, por contener un acto traslativo de dominio y no estar incurrido en ninguna causal de nulidad. También se precisa que los demandantes están en posesión inmediata del inmueble a partir del año mil



novecientos noventa y cinco y se conducen como propietarios, toda vez que cumplen con pagar impuestos a la Municipalidad Distrital de Santiago, así como los servicios públicos de agua y luz; asimismo el inmueble es reconocido por la autoridad municipal con la numeración N-9-A, como consta en el certificado de posesión de fojas doscientos veintisiete, hechos estos que están asentidos y confirmados por las declaraciones testimoniales actuadas en la continuación de la audiencia de pruebas como consta en el acta respectiva de fojas seiscientos setenta y dos y siguientes.

c) Por escrito de página mil cincuenta, David Calanche Bueno interpone recurso de apelación, alegando que el Juez no puede amparar la demanda amparándose en un documento que adolece de fecha cierta para hacer el cómputo respectivo, más aún, cuando existen dos procesos civiles que se vienen tramitando ante el Juzgado Mixto y Juzgado Civil del distrito de Santiago.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Mediante resolución de fecha veintiséis de junio del dos mil catorce, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco revocó la sentencia que declara fundada la demanda y reformándola la declaró infundada, en razonamiento a los siguientes fundamentos:

a) de la demanda, se advierte que en esta no se ha señalado la fecha exacta y la forma en que los demandantes entraron a poseer el bien sub litis, pues se advierte que el documento denominado “contrato de compraventa y compromiso de formalización de transferencia de derechos y acciones de otro coheredero” no tiene fecha cierta; además los comprobantes de pago de los tributos que acompañan no corresponden al inmueble, sino al predio del Centro Comercial El Molino 1, Stand Y-11. Añade que se desprende que el demandado Alberto Miranda Bueno, a diferencia de sus codemandados, ha negado haber transferido su parte alícuota a los demandantes, ya que no ha intervenido en el contrato privado de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, lo cual hace que el principio de pacificidad se vea insatisfecho, más aún cuando habría instado dos pretensiones en dos procesos judiciales distintos.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA:



1. El recurrente alega que se ha infringido el artículo 950 del Código Civil, en tanto no se ha efectuado una debida valoración de los medios de prueba que acreditan que él y su familia se encuentran en posesión del bien por más de catorce años.

2. La sentencia impugnada ha denegado la prescripción sosteniendo: (i) No hay posesión pacífica porque los demandados fueron denunciados en el año dos mil siete por el delito de usurpación agravada. En este punto, la recurrida hace referencia que es irrelevante que se haya sobreseído la causa y que el proceso se haya iniciado doce años después de la suscripción del contrato privado de compraventa; (ii) Tampoco habría pacificidad pues se han instaurado dos procesos judiciales ante el Juzgado Civil Mixto de Santiago; (iii) La demanda de prescripción adquisitiva fue interpuesta después de la denuncia penal de usurpación; (iv) En torno a dicho contrato de compraventa, manifiesta que en él no intervino el demandado Alberto Miranda Bueno. Se trata, además, de documento que no tiene fecha cierta; (v) Se ignora cuando ingresaron los demandantes en calidad de compradores y los testigos han manifestado que ellos ingresaron en la calidad de inquilinos. (vi) No se ha señalado la fecha exacta y la forma en que los demandantes entraron al bien; (vii) Los comprobantes de pago de los tributos no corresponden al bien en litigio. El primer, segundo y tercer punto aluden a la pacificidad de la posesión; el cuarto al justo título y el quinto, sexto y séptimo a la prueba sobre el tiempo poseído.

3. Con respecto a la prescripción debe indicarse lo que sigue:

Tiempo, inactividad de propietario y ánimo del poseedor (elementos de seguridad, sanción y justicia) constituyen los elementos de la prescripción adquisitiva. En el primer caso, el paso del tiempo genera consecuencias jurídicas tanto para oponerse a la pretensión (prescripción extintiva) como para ganar derechos (pretensión adquisitiva). A tal elemento debe unirse la inactividad del propietario (que es sancionada por su desdén por proteger su propiedad) y la actitud de quien posee (que siempre ha de ser de actuar en la calidad de propietario). Todo ello se enmarca en la lógica de adquirir el dominio por la posesión durante un período temporal, y que esta posesión sirva como medio de prueba de la propiedad y como medio de defensa contra la acción reivindicatoria.



En relación al tiempo de posesión, nuestro Código Civil señala, en relación a los inmuebles, que este es de cinco años cuando se tiene justo título y buena fe, y de diez años cuando se carece de dichos supuestos. El justo título es el acto jurídico, válido, pero que no produce los efectos de transmisión, y exige del poseedor no solo una buena fe–creencia, sino una buena fe-diligencia.

Con respecto a la posesión ésta debe ser continua, pública, pacífica. La continuidad implica ejercicio permanente de la posesión, lo que no significa que no pueda, eventualmente, ser perdida, pero en estos casos debe también ser recuperada dentro de los plazos que establece la ley (artículos 920 y 953 del Código Civil). La publicidad significa que la posesión se demuestre y no opere en forma clandestina. Por último, con la pacificidad se expresa, no la forma cómo se ingresó a poseer sino como se permaneció en la posesión, de allí que el Segundo Pleno Casatorio Civil haya expuesto: “La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas (fundamento 44)”.

4. Teniendo en cuenta los conceptos vertidos en el considerando anterior, este Tribunal analizará las razones por las que se ha denegado la pretensión demandada. En esa perspectiva, se tiene:

En relación al tiempo de posesión se tiene que se ha acreditado en autos que los demandantes ingresaron al bien en mil novecientos noventa y cinco, al suscribirse el contrato de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco. Ello se colige de lo expuesto por los codemandados Emilia Paro Flores (páginas trescientos cuatro – trescientos cinco), Zenón Cirilo Salas (páginas trescientos once – trescientos doce) y Simón Miranda Bueno (páginas cuatrocientos noventa y siete a cuatrocientos noventa y nueve). A ello debe agregarse el pago del impuesto predial, conforme a la declaración municipal de folios quince, el certificado de posesión de folios doscientos veintisiete y el plano de alineamiento municipal de folios trece. Dichas pruebas acreditan el tiempo en que se ingresó al bien y el de posesión continua.

En torno al contrato de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, debe indicarse que la controversia a la participación o no de uno



de los copropietarios, resulta intrascendente para resolver el presente proceso, en tanto: (i) no se está utilizando dicho título para solicitar la prescripción corta; (ii) no se discute sobre su validez o eficacia como acto jurídico; y (iii) solo sirve como medio de prueba para acreditar el ánimo de propietario y el ingreso al bien materia de litigio.

Finalmente, se señala que no existe pacificidad dada la existencia de proceso judicial en contra de la demandante. Específicamente la sentencia impugnada refiere que existe un proceso por delito de usurpación agravada iniciado el tres de enero de dos mil ocho (Exp. 167-2008). En el referido proceso también se advirtió la existencia de dos procesos civiles, seguidos ante el Juzgado Mixto de Santiago (Expedientes 517 y 518-2010). Sobre dicho punto debe señalarse que la pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos. En esa perspectiva, teniéndolos como actos de interrupción, y siendo que los demandantes están en posesión del bien desde mil novecientos noventa y cinco con ánimo de propietarios, a la fecha de dichos procesos (dos mil ocho y dos mil diez) nada había que interrumpir en orden al tiempo de prescripción porque el demandante ya había ganado su derecho para usucapir al haber poseído de manera pública, pacífica, continua y con ánimo de propietario por más de trece años, siendo irrelevante los actos posteriores que pudieran haber sido propiciados por los demandados. A lo expuesto debe añadirse que el proceso penal de usurpación fue sobreseído y que los procesos civiles han sido formulados por ineficacia de acto jurídico (517-2010) y reivindicación (518-2010), cuyo contenido es distinto al de la prescripción adquisitiva, siendo además que no cuentan con sentencia.

5. Estando a lo expuesto, este Tribunal considera que se ha vulnerado el artículo 950 del Código Civil por las razones señaladas en el considerando anterior, por lo que debe declarar fundada la casación y emitir pronunciamiento de fondo de acuerdo a los actuados.

V. DECISIÓN:



Por esto fundamentos, con lo expuesto en el Dictamen Fiscal y en aplicación de artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Braulio Villasante Figueroa, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintiséis de junio de dos mil catorce. Actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha catorce de enero de dos mil catorce, que declara fundada la demanda. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos con Alberto Miranda Bueno y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo Calderón Puertas.

SS. ALMENARA BRYSON, WALDE JÁUREGUI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, CUNYA CELI, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 3892-2007, CAJAMARCA

Lima, quince de noviembre del dos mil siete

I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Que, el recurso de casación interpuesto por la Sociedad de Beneficencia Pública de Cajamarca, cumple con los requisitos de forma para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil.

2. Que, su recurso se sustenta en las causales contenidas en los incisos primero, segundo y tercero del artículo trescientos ochentiséis del acotado Código Procesal, denunciando:

La interpretación errónea de una norma de derecho material. a.- del Decreto Supremo ciento cincuenta y cuatro - dos mil uno - EF. Tanto el Juzgado y la Sala no han tenido en cuenta que los bienes de dominio público se clasifican, entre otros, en: d) los que la Ley les confiere esa calidad, siendo ello así, por el Decreto Legislativo trescientos cincuentiséis, el bien sub litis tiene tal calidad y por tanto resulta inalienable e imprescriptible; b.- del artículo novecientos cincuentidós del Código Civil. El demandante en ningún momento ha demostrado la forma y el modo en que inició su posesión sobre el bien objeto del proceso; lo que se encuentra acreditado con la demanda y el testimonio es que el actor conocía que el bien formaba parte de uno de mayor extensión que fuera donado a favor de la Beneficencia Pública de Cajamarca, y por lo tanto ésta era la propietaria. Que el acto de donación no ha sido declarado nulo. Desde que fue donado el bien, adquirió la calidad de dominio público. Que el bien no esté inscrito en la Superintendencia de Bienes Nacionales, no es razón para considerarlo fuera del dominio del Estado, pues conforme al Oficio siete mil setecientos setenta y cuatro - dos mil tres / SBN - GO - JSIBIE, los bienes del Estado pueden o no encontrarse inscritos en el Programa Nacional para el Bienestar Familiar (INABIF).



La inaplicación de normas de derecho material. a.- del artículo setentitrés de la Constitución Política del Estado. Que el bien al ser donado a favor de la recurrente, y encontrarse bajo el dominio de ésta, y por ende del Estado, es imposible adquirirlo por prescripción; b.- del artículo diecisiete del Decreto Legislativo trescientos cincuentiséis. Que tratándose de que el bien sub litis fue adquirido por donación, resulta de propiedad de la recurrente, y no es posible ser adquirido por prescripción, máxime si existe la finalidad de ampliar el cementerio. La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. a.- Que debió notificarse al procurador del Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social donde pertenece la Beneficencia, pero se ha omitido librar exhorto a éste, causando indefensión al Estado; b.- Se ha contravenido el artículo ciento treinta y nueve, inciso quinto de la Constitución del Estado, que establece la motivación de las resoluciones judiciales. La mayoría de considerandos reproducen lo expuesto por el Juez, resolviendo confirmar la apelada con todo lo demás que contiene; únicamente basándose en el hecho de que el demandante ha conducido el bien materia de litis por más de diez años, indicándose asimismo que la conducción ha sido pública y pacífica. Que la propietaria es la recurrente, y el bien tiene calidad de bien público; se va a requerir con el tiempo ampliar el cementerio, por ello es imposible que el bien sea adquirido por prescripción. No se hace referencia a la validez de la donación a favor de la recurrente.

3. Que, sobre los fundamentos contenidos en el acápite a) del punto primero, la recurrente no señala norma alguna, denunciando de forma genérica el Decreto Supremo citado; sin indicar con claridad y precisión a qué norma se refiere, por consiguiente resulta improcedente este extremo

4. Que, sobre el acápite b) del punto primero, se solicita un reexamen de los medios probatorios, el cual debe ser desestimado en esta causal de naturaleza material;

5. Que, sobre el acápite a) del punto segundo, la norma denunciada sí fue aplicada por el Colegiado Superior en su fallo de fojas cuatrocientos setenticuatro, pues conforme se aprecia en el considerando quinto de la sentencia, se hace referencia expresa a la norma denunciada, señalando que el bien sub litis no está comprendido en la clasificación de bienes de dominio público estatal, sino que se trata de un bien de dominio privado del Estado, conforme al artículo tercero del Título



Preliminar del Decreto Supremo ciento cincuenta y cuatro - dos mil uno - EF; por consiguiente no procede este extremo.

6. Que, sobre el acápite b) del punto segundo, se denuncia la inaplicación de una norma que sí fue aplicada por el Ad quem en el cuarto considerando de su sentencia, manifestando que no está en discusión la propiedad de la actora; por consiguiente, resulta improcedente este extremo; asimismo corresponde señalar que se solicita un reexamen de los hechos el que debe ser desestimado en esta causal material.

7. Que, sobre el acápite a) del punto tercero, la recurrente no denunció dicho agravio en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo, por consiguiente resulta improcedente su denuncia en sede casatoria.

8. Que, respecto al acápite b) del punto tercero, corresponde señalar que las instancias de mérito han motivado debidamente sus sentencias de fojas cuatrocientos uno y cuatrocientos setenticuatro respectivamente, valorando de forma conjunta y razonada los medios probatorios ofrecidos en el proceso; asimismo no está en discusión en este proceso la validez de la donación a favor de la recurrente, por el contrario; se establece que el actor al momento de entrar a poseer el terreno en litis, éste se encontraba vacío, sin uso alguno, que no fue destinado para uso público, resultando de dominio privado, por lo que es procedente declarar la prescripción adquisitiva del mismo, por consiguiente resulta improcedente esta causal.

II. DECISIÓN

Que, por los fundamentos expuestos, el presente recurso no satisface los requisitos de fondo exigidos en los acápites dos punto uno, dos punto dos y dos punto tres del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil; en uso de las facultades previstas en el artículo trescientos noventidós del antes citado Código Procesal, declararon:

IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la Sociedad de Beneficencia Pública de Cajamarca, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos setenticuatro, su fecha dos de julio del dos mil siete;



EXONERARON a la recurrente del pago de la multa, así como de las costas y costos derivados de la tramitación del presente recurso, de conformidad con lo establecido por el artículo cuarenta y siete de la Constitución Política del Estado; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; bajo responsabilidad; en los seguidos por José Jesús Huamán Chunqui y otra contra Sociedad de Beneficencia Pública de Cajamarca y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron; interviniendo como Vocal Ponente el Señor Castañeda Serrano.-

S.S. SOLIS ESPINOZA PALOMINO GARCIA CASTAÑEDA SERRANO
MIRANDA MOLINA VALERIANO BAQUEDANO.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 1258-2010, LIMA

Lima, trece de abril del año dos mil once.

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la Superintendencia de Bienes Nacionales a través de su Procuradora Pública Sara Victoria Ccopa Almerco, contra la sentencia de vista de folios ochocientos setenta y cinco, su fecha nueve de noviembre del año dos mil nueve, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha tres de setiembre del año dos mil ocho, de folios setecientos ochenta y nueve, que declara fundada la demanda de folios trescientos trece, subsanada a folios trescientos treinta y cinco; en los seguidos por Ernesto Berisso Cogorno y otros contra la Superintendencia de Bienes Nacionales, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio.

II. CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Mediante resolución de fecha 8 de julio de 2010, obrante en el cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal por la causal de infracción normativa material, denunciando la impugnante lo siguiente:

- a) La Sala Civil Superior aplica indebidamente el artículo 914 del Código Civil**, relativo a la presunción de buena fe del poseedor, empero -sostiene- dicha presunción no favorece al poseedor de bien inscrito a nombre de otra persona, no obstante la sentencia de vista se sustenta en dicha norma concluyendo en la buena fe de la parte demandante sin tener en cuenta el derecho de propiedad inscrito del Estado, obviándose aplicar lo previsto en el artículo 2022 del Código Civil;
- b) Al emitirse la recurrida se ha interpretado erróneamente lo dispuesto en el artículo 950 del Código Civil**, por cuanto la posesión no sólo debe ser pública sino exclusiva en atención a que se hace en calidad de propietario, y en el caso de



autos, la posesión es realizada por la empresa constituida por los demandantes y en dicho supuesto la Sala Civil Superior ha declarado como propietarios a los accionistas de la empresa poseedora. Agrega, que conforme aparece de autos los demandantes constituyeron la empresa Perfil Plast Sociedad Anónima, siendo tal hecho prueba de su posesión, deduciéndose que la Sala de mérito al amparar la demanda está refiriéndose a los aportes societarios de los referidos socios, pues sólo así resulta aplicable lo previsto en el artículo 950 del Código Civil, para sustentar una posesión pública de los demandantes; no obstante, los testigos ofrecidos en el proceso señalan que quien ocupa el predio es la Perfil Plast Sociedad Anónima, a la cual el Estado le sigue un proceso de reivindicación.

III. RAZONAMIENTO DE LA SUPREMA SALA

1. Examinado el presente proceso para determinar si se ha si se ha configurado la infracción normativa material en los términos denunciados, es del caso efectuar las siguientes precisiones: I.- La parte demandante postula la presente demanda, solicitando se les declare propietarios por prescripción del bien inmueble constituido por los Lotes números ciento veintidós y ciento veintitrés de la Manzana tres de la urbanización Tejada, distrito de Barranco, ubicado en la esquina formada por la calle Tejada y la avenida Lima con un área de setecientos metros cuadrados. Manifiestan que son propietarios por prescripción de los citados Lotes, en los que han construido edificaciones de cuarenta y un y ocho años de antigüedad, y la dirección actual es avenida Lima con los números mil ciento tres y mil ciento veinticinco, distrito de Barranco. Indican que son copropietarios en las proporciones siguientes a: Judith Angélica Blanca Solari Becerra de Berisso le corresponde ocho/ veintiuno de las acciones y derechos del bien inmueble; Ernesto Berisso Cogorno le corresponde nueve/ veintiuno de las acciones y derechos del bien inmueble; César Fortunato y Angelo Santiago Martín Solari Palet les corresponde dos/ veintiuno de las acciones y derechos a cada uno; sostienen que ambos lotes constituyen una sola unidad inmobiliaria. Añaden, que siendo la extensión de setecientos metros cuadrados de ambos lotes, en un sector de cuatrocientos metros cuadrados, las edificaciones tienen una antigüedad de cuarenta y un años, y fueron hechas por los causantes directos de los accionantes, en tanto que en el otro sector de trescientos metros cuadrados consta una edificación de ocho años de antigüedad edificada por Ernesto Berisso Cogorno. En cuanto a la posesión de los causantes alegan que inicialmente Miguel Merino



Schroder fue propietario del bien inmueble desde el año mil novecientos diecinueve, y en el año mil novecientos treinta y siete el Estado se adjudicó la propiedad del bien inmueble (por juicio seguido contra el referido por enriquecimiento ilícito) e inscribió su derecho el treinta y uno de diciembre del año mil novecientos treinta y siete; no obstante, el referido continuó en la posesión del bien inmueble hasta el uno de julio del año mil novecientos cuarenta y ocho, y Miguel Merino Schroder en su calidad de poseedor transfirió los referidos lotes a favor de Sebastián Lara Sosa mediante acto jurídico de compraventa, reconociéndosele judicialmente su posesión desde dicha data (mediante proceso de otorgamiento de escritura pública).

Tramitado el presente proceso por los cauces que a su naturaleza corresponde, el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por Resolución número treinta y cinco de fecha tres de setiembre del año dos mil ocho, declara fundada la demanda; y en consecuencia, declara propietarios a los demandantes por prescripción en los términos que figura en dicha resolución; con lo demás que contiene. La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en consecuente acto procesal emitió resolución, confirmando la resolución apelada, que declara fundada la demanda.

2. En ese sentido, respecto a los agravios en los términos denunciados por la Superintendencia de Bienes Nacionales, se advierte de autos que la Sala de mérito sostiene en el cuarto y quinto fundamento lo siguiente: (i) Los demandantes no han alegado que en los actos jurídicos a través de los cuales se habría generado la transmisión de derechos inherentes a la posesión del inmueble sub examine, haya intervenido el Estado, sino que los mismos se refieren a la suma del plazo posesorio que es perfectamente válido (ii) lo previsto en el artículo 1363 de la norma sustantiva, resulta irrelevante en la solución de este conflicto de intereses; pues, la eficacia de los mismos se encuentra ligada a la suma del plazo posesorio, más no genera obligación alguna en contra de la demandada (iii) fluye del escrito de demanda (fojas trescientos veintiocho) que los demandantes sostienen que, en su condición de poseedores y como accionistas y administradores de la Perfil Plast Sociedad Anónima que habían constituido, realizaron inversiones en el inmueble para instalar la fábrica y edificar instalaciones, las que hasta la fecha de interposición de la demanda conservan con cuarenta y un años de antigüedad. En ese sentido, la constitución de la sociedad obra de fojas doscientos ochenta y cuatro



a doscientos noventa y siete, y que data del siete de febrero del año mil novecientos sesenta y cuatro, la cual se halla constituida por quienes igualmente transmitieron derechos que se han consolidado finalmente en los demandantes, por lo que el ejercicio de una actividad comercial no puede desvirtuar lo que en esencia constituye el ejercicio de la posesión como derecho real a título de propietarios (iv). Al respecto, se observa de autos que las instancias inferiores vulneran el principio de congruencia procesal, desde que no han tenido en consideración que la demanda planteada por los demandantes es una de prescripción adquisitiva de dominio (personas naturales) quienes solicitan se les declare propietarios invocando que poseen el predio en forma continua, pacífica, pública y como propietarios, respectos de los Lotes números ciento veintidós y ciento veintitrés de la Manzana tres, de la urbanización Tejada, distrito de Barranco, ubicado en la esquina formada por la calle Tejada (antes denominada calle Nueva) y la avenida Lima, que cuenta con un área de setecientos metros cuadrados y -según refieren- constituye una sola unidad inmobiliaria.

3. En el presente caso, la Sala Civil Superior alejándose de la cuestión controvertida, y al concluir que los demandantes en su calidad de poseedores, accionistas y administradores de Perfil Plast Sociedad Anónima, empresa que habían constituido, realizaron inversiones en el bien inmueble para instalar la fábrica y edificar instalaciones, y que dicha Constitución de Sociedad Anónima (folios doscientos ochenta y cuatro) data del siete de febrero del año mil novecientos sesenta y cuatro, posesión que debe agregarse finalmente a la posesión de los demandantes, expone una argumentación contradictoria, desde que declara propietario por prescripción a Ernesto Berisso Cogorno del Lote número ciento veintidós con un área de trescientos metros cuadrados, y a las personas de Judith Angélica Blanca Solari Becerra de Berisso, César Fortunato y Angelo Santiago Martín Solari Palet como propietarios por prescripción del Lote número ciento veintitrés materia de litigio, con un área de cuatrocientos metros cuadrados, en las porciones que se consigna en la resolución materia de impugnación; sin embargo, no debe perderse de vista que la posesión de los citados demandantes deriva de los actos posesorios realizados por la empresa Perfil Plast Sociedad Anónima, la cual fue constituida el siete de febrero del año mil novecientos sesenta y cuatro (folios doscientos ochenta y tres) la que según Ficha Registral obrante a folios trece del expediente, tiene como socios a la Sucesión Esteban Solari Perelli y a Judith Angélica Blanca Solari Becerra de Berisso, y dicha persona jurídica desde el año



mil novecientos sesenta y cuatro realiza sus operaciones en el área de cuatrocientos metros cuadrados; por tanto, la Sala Civil Superior debió analizar dicha circunstancia, estableciendo en primer término a las personas que resultan titulares de la relación jurídica material a fin de ser consideradas o no a ser parte de la relación jurídica procesal; en tal sentido, para Juan Montero Aroca: “La capacidad para ser parte se encuentra en la aptitud para ser titular de los derechos, cargas y obligaciones que se derivan de la relación jurídica que es el proceso y es el correlativo en el campo procesal de la capacidad jurídica civil, mientras que la capacidad para comparecer en juicio lo es de la capacidad de obrar y atendiendo a la posibilidad de realizar con eficacia los actos procesales. La primera se tiene o no se tiene; mientras que la segunda en el caso de no tenerse se suple por medio de la representación en sus diversas manifestaciones”.

4. Asimismo, la Sala de mérito no ha tenido en consideración que conforme al petitorio de la demanda los Lotes números ciento veintidós y ciento veintitrés del bien inmueble constituyen una sola unidad inmobiliaria con un área de setecientos metros cuadrados, así como la calidad de poseedora de Perfil Plast Sociedad Anónima en dicho bien, pues conforme lo establece el artículo 78 del Código Civil, la persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y ninguno de éstos ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas; por tanto, la Sala de mérito deberá analizar los siguientes medios probatorios obrantes en el expediente principal: a) Los documentos de folios siete a dieciséis, veintiuno a veinticuatro, b) Recibos de agua y luz de folios treinta y ocho a noventa y seis; c) Recibos de arrendamiento de folios noventa y siete a ciento dieciséis; d) Plano de folios ciento setenta y ciento setenta y uno, en los cuales se indican que cada lote posee un área de trescientos cincuenta metros cuadrados; e) Contrato de arrendamiento de folios ciento cincuenta y tres; y cualesquier otro medio probatorio que conduzca a obtener un fallo ajustado a derecho y resolver el conflicto de intereses intersubjetivo, teniéndose en consideración el Segundo Pleno Casatorio Civil Punto VI de las Conclusiones recaída en la sentencia casatoria número dos mil doscientos veintinueve - dos mil ocho - Lambayeque, en lo que fuere aplicable.

5. En tal sentido, si bien el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil dispone que cuando se declare fundado el recurso por infracción de una norma de derecho material, la resolución deberá revocarse, íntegra o parcialmente



según corresponda, es decir, la Sala Civil Superior debe resolver la causa sin devolverla a la instancia inferior; sin embargo, el reenvío se impone en el caso de autos en virtud a la consideración expresada en el motivo tercero de esta resolución en atención a que el examen de las pruebas es ajeno a la misión de la Corte de Casación, no siendo factible resolver el conflicto de intereses, sino que en atención al principio de la instancia plural consagrado por el inciso 6 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y en aplicación de lo dispuesto por los artículos 122 incisos 3 y 4, y 176 último párrafo del Código Procesal Civil, debe devolverse el proceso a la instancia inferior a fin que, previo a lo ordenado, emita nuevo fallo.

IV. DECISIÓN

Por tales consideraciones y estando a la facultad conferida por el artículo 396 inciso 3 del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la Superintendencia de Bienes Nacionales a través de su Procuradora Pública Sara Victoria Ccopa Almerco, mediante escrito obrante a folios ochocientos ochenta y ocho; **CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de noviembre del año dos mil nueve, obrante a folios ochocientos setenta y cinco; en consecuencia, **NULA** la sentencia apelada de fecha tres de setiembre del año dos mil ocho, obrante a folios setecientos ochenta y nueve; **ORDENARON** que el Juez de primera instancia expida nueva resolución en atención a los fundamentos expuestos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; bajo responsabilidad; en los seguidos por Ernesto Berisso Cogorno y otros contra la Superintendencia de Bienes Nacionales sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señora Aranda Rodríguez, Jueza Suprema.

S.S. TICONA POSTIGO ARANDA RODRÍGUEZ PALOMINO GARCÍA
VALCÁRCEL SALDAÑA MIRANDA MOLINA.



**LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL**

CAS. 269-2007, PIURA

Lima, veintiuno de agosto del dos mil siete.

I. MATERIA DEL RECURSO:

Es materia del presente recurso la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y tres, su fecha veintisiete de noviembre del dos mil seis, expedida por la Sala Civil Descentralizada de la Corte Superior de Justicia de Piura, que revocó la sentencia de primera instancia que declaró FUNDADA la demanda interpuesta por Paulina Málaga de García Miró y otros contra La Superintendencia de Bienes Nacionales, sobre prescripción adquisitiva de dominio y reformándola la declaró improcedente.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Mediante resolución de fecha diecinueve de marzo del dos mil siete corriente a fojas veinticuatro del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso interpuesto por Paulina Málaga de García Miró y otros por la causal prevista en el inciso 1 del artículo 386 del Código Procesal Civil, relativa a la interpretación errónea del artículo 73 de la Constitución Política del Estado.

III. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA

1. Los recurrentes esgrimen como fundamentos de la causal invocada, que la norma denunciada permite la aplicación del artículo 950 del Código Civil, respecto a la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes de propiedad estatal que no tengan la condición de públicos, ocurriendo que en el presente caso, el inmueble materia de litis fue de propiedad de Petro Perú Sociedad Anónima, empresa estatal de derecho privado y posteriormente se inscribió a nombre de la demandada, precisando que la partida registral no indica la calidad de bien público, por lo que mantiene el carácter de bien estatal de dominio privado.



2. En tal contexto, de autos se advierte que los recurrentes interpusieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio solicitando que se les declare propietarios del inmueble ubicado en el kilómetro 1212 + 00 al 1212 + 200 de la antigua Panamericana Norte, Zona de Vichayitos Norte, Distrito de Los Órganos, Provincia de Talara, Departamento de Piura, inscrito a nombre de la Superintendencia de Bienes Nacionales en la Partida Registral número 0037033 del Registro de Propiedad Inmueble de Sullana, teniendo un área de 30,700 Metros Cuadrados, argumentando que ejercen la posesión pacífica, continua, pública y como propietarios desde mil novecientos noventa y dos, como consta de la certificación otorgada por el Juez de Paz del Distrito de Los Órganos y demás documentos que acompañan con su demanda.

3. Analizando el agravio denunciado debe precisarse que el Estado puede tener dos tipos de propiedades, las de dominio o uso común y las de dominio privado; la primera tiene su fundamentación en que el Estado es el representante de la Nación, y el segundo tipo de propiedad se presenta cuando el Estado actúa como cualquier sujeto de derecho.

4. Para que un bien sea considerado de dominio o uso público, éste tiene que estar destinado al uso o servicio público, es decir afectado a una actividad pública y la relación del Estado con estos bienes no es exactamente de propiedad, en vista de que no puede disponer libremente de ellos; en cambio, en los bienes de dominio privado del Estado, la relación sí es de propiedad con todos sus atributos, consecuentemente se regula de acuerdo a las normas del derecho común, conforme se desprende del texto del artículo III del Título Preliminar del Reglamento de Procedimientos Administrativos de Bienes de Propiedad Estatal, aprobado por Decreto Supremo número 154-2001-EF.

5. El artículo 73 de la Constitución Política del Estado, no regula el régimen de todos los bienes del Estado, únicamente lo hace respecto a los de dominio y de uso público, estableciendo que tienen la característica de ser inalienables e imprescriptibles los bienes de dominio público, esto es que no pueden ser enajenados ni es posible derivar de la posesión prolongada en el tiempo sobre ellos, derecho de propiedad alguno.



6. En el caso de autos, el inmueble materia de litis no tiene la calidad de bien de dominio o uso público, toda vez que se trata de una propiedad inscrita a nombre de la entidad demandada, por lo que teniendo la calidad de bien sujeto al régimen de propiedad privada le es aplicable la normatividad prevista en el Código Civil y las leyes de la materia; por consiguiente, habiendo cumplido los accionantes con lo establecido en el artículo 950 del Código acotado, resulta amparable su pretensión.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, resulta de aplicación lo establecido en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos ochenta y cuatro por doña Paulina Málaga de García Miro y otros, en consecuencia, **NULA** la resolución de vista obrante a fojas doscientos setenta y tres su fecha veintisiete de Noviembre del dos mil seis; actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la resolución apelada de fojas doscientos cuarenta y siete de fecha veintiséis de Julio del dos mil seis que declaró **FUNDADA** la demanda interpuesta a fojas noventa y uno por doña Paulina Málaga de García Miro; con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a Ley; en los seguidos con la Superintendencia de Bienes Nacionales; sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron.- Señor Vocal Ponente: Salas Medina.

S.S. SANCHEZ PALACIOS PAIVA, GAZZOLO VILLATA, PACHAS AVALOS, FERREIRA VILDOZOLA, SALAS MEDINA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 1468-2011, CALLAO

Lima, nueve de marzo del año dos mil doce.

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación corriente de fojas ochocientos sesenta y siete a ochocientos ochenta y dos interpuesto por Percy Ernesto Ochoa Martínez y María Elena Rivera Valdiviezo de Ochoa contra la sentencia de vista obrante de fojas ochocientos cuarenta y uno a ochocientos cuarenta y cinco dictada el día treinta de noviembre del año dos mil diez por la Sala Mixta Transitoria de Ventanilla de la Corte Superior de Justicia del Callao que confirma la sentencia contenida en la Resolución número sesenta y siete que declaró infundada la demanda.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Esta Sala Suprema por resolución de fecha dieciséis de junio del año dos mil once obrante de fojas cuarenta y tres a cuarenta y cinco del cuaderno formado por este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación fundamentando los recurrentes dicho medio impugnatorio en las causales de infracción normativa material y procesal del artículo novecientos cincuenta del Código Civil así como de los artículos ciento treinta y nueve inciso quinto de la Constitución Política del Estado, cincuenta, ciento veintiuno y ciento veintidós inciso tercero del Código Procesal Civil alegando lo siguiente:

- a) La sentencia de vista ha interpretado indebidamente que la Ficha Catastral constituye un documento que desvirtúa la posesión pacífica toda vez que dicho documento pertenece a la esfera administrativa del Municipio y es de uso exclusivo de los funcionarios municipales además de tratarse de un documento que resulta impertinente para demostrar el incumplimiento de la posesión pacífica.
- b) En autos ha quedado demostrado por los demandantes desde el inicio de la posesión y durante todo el plazo prescriptorio que no ha existido conflicto judicial



o extrajudicial alguno que conduzca a la conclusión de que la posesión no fue pacífica y en todo caso la denuncia penal la misma que fue archivada y el cuestionamiento administrativo formulado a la Ficha Catastral son posteriores a dicho plazo así como a la fecha de interposición de la demanda.

c) La investigación efectuada por el Ministerio Público a raíz de la denuncia penal interpuesta el trece de septiembre del año dos mil seis desvirtúa por completo la conclusión de la Sala respecto a que las declaraciones juradas de autoavalúo anexadas a la demanda serían ineficaces y estarían incursas dentro del artículo ciento noventa y nueve del Código Procesal Civil.

III. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA

1. Que, en el caso de autos corresponde precisar que el recurso de casación tiene como una de sus finalidades la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto habiendo establecido al respecto el Pleno del Tribunal Constitucional peruano en el fundamento quinto segundo párrafo de la sentencia recaída en el Expediente número 02039- 2007-PA/TC dictada el treinta de noviembre del año dos mil nueve y publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el nueve de marzo del año dos mil diez que la casación se erige en algunos casos como un mecanismo de defensa de la legalidad por medio del cual se asegura la sujeción de los jueces a la ley en la impartición de justicia y por esa vía se mantiene el efecto vinculante del derecho objetivo.

2. Que, estando a lo antes expuesto y teniendo en cuenta que los cargos formulados por los recurrentes son de naturaleza material y procesal corresponde absolver en primer lugar las infracciones normativas de carácter procesal toda vez que de declararse fundadas las mismas no cabe pronunciamiento sobre las infracciones normativas materiales.

3. Que, en tal sentido a efectos de determinar si en el caso en concreto se ha incurrido en la infracción normativa procesal en los términos propuestos, debe señalarse que de la lectura de la demanda obrante de fojas setenta y seis a ciento cuatro subsanada de fojas ciento dieciséis a ciento diecisiete interpuesta el diecisiete de octubre del año dos mil cinco es de verse que los recurrentes Percy Ernesto Ochoa Martínez y María Elena Rivera Valdiviezo de Ochoa solicitan se



les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la manzana V-61 Lote número 31 Ciudad Satélite de Ventanilla Callao actualmente Calle 17 número 170 Urbanización Ciudad Satélite Distrito de Ventanilla - Callao inscrita en la Partida Registral número PO1212911 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral número IX de Lima y Callao; sostienen que a mediados del mes de enero del año mil novecientos noventa y dos tomaron posesión del inmueble la cual les fue cedida por la Reverenda Madre Sor Rosalía Valderrama Cárdenas consecuentemente vienen ejerciendo dicha posesión en forma continua, pacífica y pública como propietarios durante más de doce años y ocho meses plazo previsto para la prescripción adquisitiva larga; señalan que a partir del uno de enero del año mil novecientos noventa y tres han realizado las respectivas declaraciones juradas pagando hasta la fecha el impuesto predial y arbitrios a la Municipalidad de Ventanilla apareciendo como titular Percy Ernesto Ochoa Martínez además haber consignado en las partidas de nacimiento de sus hijos como dirección domiciliaria el bien materia de litis así como figurar dicha dirección en los comprobantes de pago de agua, luz, teléfono y otros recibos; indican que cuando ingresaron al inmueble el área edificada era de sesenta metros cuadrados (60 m²) y a partir del año dos mil uno lograron incrementar el área construida a trescientos siete punto siete metros cuadrados (307.07 m²) según memoria descriptiva siendo el área de terreno de ciento sesenta punto cincuenta y seis metros cuadrados (160.56 m²).

4. Que, por escrito corriente de fojas trescientos ochenta y seis a trescientos ochenta y nueve Miguel Ángel Vera Aranda en representación por delegación de su poderdante contesta la demanda señalando que la posesión del inmueble ha sido realizada en forma clandestina por los demandantes al no mediar autorización alguna de la propietaria Dolores Ferrari Moreno viuda de Aranda más aún si la posesión según refiere les fue cedida por la Reverenda Madre Sor Rosalía Valderrama Cárdenas la cual resulta ser una persona no conocida por ende carecía de facultad para dicho efecto quedando dicha alegación como una simple afirmación no probada; sostiene que las declaraciones juradas del impuesto predial realizadas en calidad de titular por el demandante desde mil novecientos noventa y tres al dos mil cinco se encuentran incursas en la causal de ineficacia por haber sido obtenidas y figurar en el Registro Catastral de la Municipalidad Distrital de Ventanilla de manera irregular.



5. Que, el Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla por Resolución número sesenta y siete obrante de fojas setecientos setenta a setecientos setenta y ocho declaró infundada la demanda sustentando la decisión en que si bien los demandantes desde el año mil novecientos noventa y tres tomaron posesión del inmueble en calidad de propietarios por más de diez años también lo es que no han acreditado que su posesión haya sido de manera pacífica y pública; considera que al momento de la interposición de la demanda esto es al diecisiete de octubre del año dos mil cinco quienes se encontraban en posesión eran el demandante y su cónyuge siendo la misma de manera continua toda vez que desde el año mil novecientos noventa y tres tomaron posesión del inmueble en calidad de propietarios cumpliendo con el requisito general de posesión continua; en relación a la posesión pacífica como segunda condición entendida como el ejercicio de la posesión sin conflictos considera que no se ha cumplido en razón de encontrarse cuestionada la posesión de los demandantes respecto al citado inmueble conforme es de verse del reclamo presentado por el apoderado de la demandada al Alcalde de la Municipalidad de Ventanilla en el que rebate con dichos documentos la titularidad del indicado inmueble a efectos del pago del impuesto predial así como de los arbitrios apreciándose de la ficha Catastral de la Municipalidad de Ventanilla que los datos de la demandada aparecen tarjados con lápiz y en la parte superior figuran los nombres del demandante consecuentemente el ejercicio de la posesión del inmueble sub litis por los demandantes no es pacífica al generar la parte demandada a través del reclamo aludido un conflicto administrativo y en relación a la posesión pública indica que de los documentos obrantes de fojas trescientos sesenta y cuatro al trescientos sesenta y cinco se acredita que la demandada formuló reclamo contra el pago del impuesto predial y de los arbitrios efectuados por los demandantes ante la Municipalidad de Ventanilla y de la Carta Notarial de fecha veintiuno de junio del año dos mil cinco corriente a fojas trescientos ochenta y cuatro se advierte que la parte demandada conoció la posesión ejercida por los demandantes respecto al inmueble de su propiedad y se opuso a la misma por lo que no hubo abandono de su derecho consiguientemente no sería válida la posesión ejercida por estos últimos.

6. Que, apelada dicha decisión la Sala Superior por Resolución obrante de fojas ochocientos cuarenta y uno a ochocientos cuarenta y cinco confirma la sentencia de primer grado señalando que si bien los demandantes han poseído el bien inmueble desde mil novecientos noventa y dos para lo cual presentan



documentales que acreditan el pago del impuesto predial desde el año mil novecientos noventa y tres ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla comportándose por tanto como propietarios teniendo una posesión continua y pública no obstante debe tenerse presente que la prescripción adquisitiva requiere de otro elemento y es que la posesión sea pacífica entendiéndose que la misma debe estar exenta de conflictos.

7. Que, estando a lo antes expuesto en cuanto a la causal de infracción normativa procesal de los artículos ciento treinta y nueve inciso quinto de la Constitución Política del Estado, cincuenta, ciento veintiuno y ciento veintidós inciso tercero del Código Procesal Civil corresponde señalar que la exigencia de la motivación de las sentencias judiciales se relaciona directamente con el principio del Estado democrático de derecho y con la propia legitimidad democrática de la función jurisdiccional la misma que se apoya en el carácter vinculante que tiene la ley constitucionalmente válida de ahí que la Constitución requiera al Juez la motivación de sus decisiones para que la ciudadanía pueda realizar un control de la actividad jurisdiccional y para que las partes que intervengan en el proceso conozcan las razones por las cuales se les concede o deniega la tutela de un derecho o un específico interés legítimo en tal sentido el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que los jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables debiéndose precisarse que la Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación por lo que su contenido esencial de la misma se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y se exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada aun si ésta es breve o concisa.

8. Que, sobre el particular, analizada la sentencia de vista se advierte lo siguiente: 1) No se hace una evaluación de los medios probatorios ofrecidos por las partes que determinen las conclusiones a las que se arriba; 2) si bien la Sala Superior concluye que la posesión es continua y pública no se advierte cuál es el razonamiento lógico jurídico que determine que los demandantes han tenido una posesión continua y pública tanto más si el *A quo* concluyó que la posesión había sido continua mas no pública por ende si el órgano inferior determinó que la



posesión no ha sido pública le correspondía a la Sala Superior desvirtuar la conclusión arribada por dicha instancia de mérito lo cual no ha ocurrido; 3) no se explican tampoco las razones por las que el precitado órgano jurisdiccional considera que no se cumple con la posesión pacífica; y 4) igualmente no explica cuál ha sido el razonamiento para subsumir el supuesto fáctico descrito en la norma con los hechos materia de probanza; en tal sentido este Supremo Tribunal considera que las conclusiones a las que arriba la instancia superior son limitadas resultando evidente que el razonamiento ínfimo que esgrime no se ciñe a la garantía de la motivación adecuada de las resoluciones judiciales contemplada en el artículo ciento treinta y nueve inciso quinto de la Constitución Política del Estado al no existir un mínimo de razonamiento que resuelva la materia en controversia si se tiene en cuenta que la prescripción adquisitiva de dominio larga se adquiere mediante la posesión continua, pacífica y pública durante diez años configurándose la causal de infracción normativa procesal debiéndose declarar fundado el recurso de casación en este extremo devolviéndose los actuados al Ad quem para que emita pronunciamiento teniendo en cuenta las observaciones anotadas.

IV. DECISIÓN

Siendo esto así y careciendo de objeto pronunciarse sobre la infracción normativa de naturaleza material; en aplicación del artículo trescientos noventa y seis inciso primeros del Código Procesal Civil declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Percy Ernesto Ochoa Martínez y María Elena Rivera Valdiviezo de Ochoa, por consiguiente **CASARON** la sentencia de vista impugnada, en consecuencia **NULA** la resolución de vista obrante de fojas ochocientos cuarenta y uno a ochocientos cuarenta y cinco dictada por la Sala Mixta Transitoria de Ventanilla de la Corte Superior de Justicia del Callao; **ORDENARON** se emita nuevo fallo acorde a las consideraciones expuestas precedentemente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Percy Ernesto Ochoa Martínez y otra contra Dolores Ferrari Moreno viuda de Aranda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.



S.S. ARANDA RODRÍGUEZ PONCE DE MIER VALCÁRCEL SALDAÑA
MIRANDA MOLINA CALDERÓN CASTILLO



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 1136-2017, LIMA NORTE

Lima, veinticinco de junio de dos mil dieciocho.

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro a fojas quinientos noventa y cinco, contra la sentencia contenida en la Resolución número diecinueve de fojas quinientos ochenta y uno, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revoca la sentencia apelada de fojas trescientos noventa y cuatro, de fecha ocho de marzo de dos mil dieciséis, que declara infundada la demanda presentada por Yonelo Juan Condori Bedregal y Roxana Leonor Núñez Santos sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y reformándola declararon fundada la demanda.

II. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha uno de junio del dos mil diecisiete declaró la procedencia del recurso de casación por las siguientes causales:

a) Infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos VII del Título Preliminar y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil; señala que la Sala de vista considera que no existe medio probatorio alguno que acredite que durante diez años, la demandada haya cuestionado la posesión del demandante, no habiendo considerado el proceso de usurpación ni las actas de conciliación de fechas dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho y uno de marzo de dos mil, los cuales fueron actos interruptorios de la prescripción; y,



b) Infracción normativa de carácter material del artículo 950 del Código Civil, señala que la incidencia radica en que se ha inaplicado la norma que consagra y contiene como requisito el poseer como propietario, al no haberse meritado correctamente la permanente existencia de la relación jurídica contractual entre el demandante y demandado, respecto al inmueble materia de la presente demanda, en el cual se evidencia el reconocimiento de la propiedad de la Asociación demandada, con lo cual la demandante no ha poseído “como propietaria” y por ende no se cumple con los requisitos contenidos en el artículo 950 del Código Civil para que se declare la Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble sub litis.

2. Con relación a lo que constituye el recurso de casación, en la doctrina clásica se ha señalado que los fines o funciones principales de la casación son dos: la función nomofiláctica y la uniformidad de la jurisprudencia, a su vez, modernamente se contemplan otras funciones de la casación como son la función dikelógica y la de control de logicidad de las resoluciones. Así, existe doctrina que sostiene que la citada función dikelógica, no es excluyente de las funciones precitadas (nomofiláctica y la uniformidad de la jurisprudencia) y que en todo caso deben armonizarse en tanto que el Tribunal de casación es un organismo jurisdiccional que no sólo imparte justicia, sino que se halla en la cúspide del sistema de justicia.

3. A su vez la función dikelógica propicia el control casatorio tanto de los hechos aportados al proceso como de la valoración de los medios probatorios, teniendo como orientación precisamente la búsqueda de la justicia al caso concreto, cuando en las instancias de mérito se haya producido error en la fijación de los hechos, en su apreciación y en la calificación jurídica de los mismos; cuando se haya producido violación de las reglas señaladas por el ordenamiento procesal en la actuación de los medios probatorios y en la determinación del contenido de estos.

4. Habiéndose concedido el recurso por la infracción de normas procesales y de una norma sustancial, corresponde evaluar primero si se ha concretado la infracción a las normas procesales, dado que de haberse producido dicha infracción, la sentencia recurrida devendría en nula y debería expedirse una nueva. En ese sentido, en la Casación n.º 3437-2008 Lima se precisa que dados los efectos nulificantes de la causal de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, en caso de configurarse, corresponde empezar el análisis de



fondo del recurso a partir de dicha causal, y de no ampararse, analizar la causal in judicando igualmente denunciada.

5. En el caso de autos, se tiene que la infracción normativa procesal del presente recurso está referida al contenido de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos VII del Título Preliminar y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil. Al respecto, resulta necesario acotar que, el principio del Debido Proceso, constituye una garantía constitucional por la cual se comprende los derechos de los justiciables dentro del proceso a ejercer su derecho de defensa, exponer sus argumentos, ofrecer, producir pruebas y obtener una decisión motivada y fundada en derecho. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del referido artículo garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

6. Del contenido de la sentencia de vista, se aprecia que la decisión adoptada por el Colegiado Superior se ha ceñido a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, de manera que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación o vulneración al debido proceso, en tanto se ha cumplido con analizar las pruebas ofrecidas por las partes y con precisar la norma que le permite asumir un criterio interpretativo en el que sustenta su ratio decidendi, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha quedado establecido, no puede ser causal para cuestionar la motivación; asimismo, no se advierte la existencia de vicio alguno durante el trámite del proceso que atente contra las garantías procesales constitucionales.

7. Por otro lado, la sentencia de vista sí ha expresado razonamiento en torno a por qué la demandante debe declararse como propietario via prescripción adquisitiva de dominio, pues ha señalado según las pruebas que obran en autos que los demandantes han acreditado estar poseyendo el inmueble desde el año dos mil. Asimismo, han señalado que solo los litigios judiciales interrumpen el plazo prescriptorio de la posesión (y por tanto afectan la continuidad de la misma), en aplicación analógica del artículo 1996 inciso 3 del Código Civil, criterio que ha



sido ampliamente asumido por doctrina nacional y por la jurisprudencia. Sin embargo, los requerimientos extrajudiciales no producen interrupción del plazo prescriptorio, no siendo posible aplicar analógicamente el artículo 1996 inciso 2 del Código Civil, en cuanto en la prescripción extraordinaria, no existe una relación jurídica obligatoria nacida de acto jurídico entre el propietario demandado y el poseedor usucapiente. Entonces, no puede afirmarse que la sentencia de vista ha fijado equivocadamente la controversia, ni dejado sin contestar este extremo de la litis ni desviado el debate procesal; tanto más que la sentencia de vista explica conexión lógica entre los hechos narrados por las partes (demandante y demandada), y las pruebas aportadas por ellos; coherencia y consistencia en sus razonamientos. Por consiguiente, consideramos que no se ha producido infracción al debido proceso y por tanto pasamos a analizar la causal material denunciada.

8. Que, corresponde absolver la denuncia material propuesta por el recurrente respecto de la infracción normativa del artículo 950 del Código Civil³, donde sostiene básicamente que se ha inaplicado la norma que consagra y contiene como requisito el poseer como propietario, al no haberse meritado correctamente la permanente existencia de la relación jurídica contractual entre el demandante y demandado, respecto al inmueble materia de la presente demanda, en el cual se evidencia el reconocimiento de la propiedad de la Asociación demandada, con lo cual la demandante no ha poseído “como propietaria” y por ende no se cumple con los requisitos contenidos en el artículo 950 del Código Civil para que se declare la Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble sub litis.

9. Al respeto, existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última el contenido esencial de la usucapión; para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión. Los artículos 950 y 951 del Código Civil distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente: (i) la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y, (ii) el tiempo, pero este no es igual para ambas clases ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan diez años y para bienes muebles, cuatro años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan cinco años y para bienes muebles, dos años. Los plazos son menores para los bienes muebles debido



a la celeridad de su tráfico y a la idea de que suelen ser menos valiosos. La prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y cómo propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión (útil) vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos antes mencionados.

10. Que, en el presente caso, procederemos analizar si la parte actora ejerció posesión como propietario, toda vez que no existe controversia respecto del requisito de la continuidad por cuanto de la revisión del iter procesal se aprecia que el demandante ha probado encontrarse en posesión desde el año 2000. Entonces, respecto del requisito actuar como propietario, esta debe entenderse que no basta que el poseedor deba actuar con animus domini sobre el bien inmueble, es decir, no solo creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno y el mediato pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (artículo 905 del Código Civil), y el servidor de la posesión (artículo 897 del Código Civil), no lo pueden hacer. “No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño.”

11. Que en lo relativo a la posesión como propietario alegada, cabe observar que, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que si bien es cierto el actor ha acreditado estar en posesión del predio sub litis por más de diez años, desde el año dos mil y la demanda ha sido interpuesta el diecinueve de diciembre de dos mil catorce, no es menos cierto que con fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete se llevó a cabo un acuerdo entre el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, sector C, la ahora demandada Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro y la Urbanización Pro Sociedad Anónima, a fin de que estas últimas transfieran sus respectivas propiedades a favor del antes mencionado Asentamiento Humano en base a contratos individuales formalizados con cada uno de los ocupantes calificados de lotes existentes, conforme al padrón y estatutos sociales del Asentamiento humano y previa verificación de COFOPRI, lo que fue ratificado mediante acta de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho, y asimismo, con fecha uno de marzo del año dos mil, mediante acta conciliación, las mismas partes en presencia de COFOPRI, acordaron modificar el



precio pactado en el acta de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete.

12. Más aun, que obra a fojas ciento doce, el Oficio número 013-2010/OP-AHLOPSC/ SMP, de fecha ocho de marzo de dos mil diez, remitido por la Secretaria General del Asentamiento Humano dirigido al demandante solicitando la proforma del precio del terreno que ocupan los moradores del Asentamiento Humano, entre los que se encuentra el ahora demandante, quien es miembro integrante del referido Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, por lo que los acuerdos arribados por aquel, le son exigibles, tal es así que la propia demandante, en su escrito de demanda, señala que adquirió la propiedad aportando una cuota voluntaria a favor del Asentamiento Humano y que fue esta la que le adjudico la posesión del predio sub litis. En consecuencia no se cumple el requisito de actuar como propietario; por ello pasamos a analizar la posesión pacífica.

13. Que, respecto a la posesión pacífica alegada por los poseedores, cabe observar si en efecto ésta corresponde a la inacción judicial de la asociación emplazada respecto de la defensa de su derecho de propiedad o si esta estuvo impuesta por el cumplimiento de un mandato legal o convencional. Al respecto cabe considerar que el inmueble materia de litis se ubica en el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, lo cual cobra relevancia, toda vez que de acuerdo a la Resolución de Alcaldía número 0513-92 de fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y dos expedida por la Municipalidad de San Martín de Porres (folios setenta y ocho), dicho Asentamiento Humano se constituyó mediante invasión sobre terreno de propiedad privada, esto es, sobre propiedad de Urbanizadora Pro Sociedad Anónima, quien luego cedió su titularidad a la demandada conforme se acredita con el acta de entrega de fojas setenta y seis a setenta y siete e inscrito en la copia literal de dominio de fojas veintinueve, generándose el proceso penal por el delito de usurpación recaído en el Expediente número 510-90 (según la resolución de alcaldía antes indicada). Sin embargo, a pesar de las desavenencias se expidió la Ley número 262644 de fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y tres que dispuso la suspensión de las acciones judiciales dirigidas contra quienes invadieron el inmueble y se promovió el libre acuerdo de partes para la venta de lotes a los moradores del aludido Asentamiento Humano, advirtiéndose que en cumplimiento a dicha normativa, los representantes del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, de la demandada Asociación



de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, Urbanizadora Pro Sociedad Anónima y COFOPRI, convinieron en la necesidad de culminar la formalización de la propiedad, así se tiene que mediante acta de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, suscrita entre las mismas partes, acordaron que la demandada y Urbanizadora Pro Sociedad Anónima en su condición de propietarias del área ocupada por el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, transfieran sus respectivas propiedades al Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C en base a contratos de compraventa individuales formalizados con cada uno de los ocupantes calificados de lotes existentes, conforme a padrón y estatutos sociales del Asentamiento Humano, previa verificación de COFOPRI, al precio acordado por las partes (fojas ciento dos a ciento tres).

14. En el contexto normativo y factico descrito precedentemente tiene relevancia las misivas remitidas por la asociación demandada a través de una carta notarial cursada con fecha trece de setiembre de dos mil cuatro (fojas ciento setenta y tres y ciento setenta y cuatro); a través del cual la demandada insta a los demandantes a regularizar su situación legal bajo apercibimiento de dar por resuelto el vínculo contractual y pedir la desocupación del bien; la misma que se corrobora con la carta notarial cursada con fecha veintinueve de abril de dos mil catorce (fojas ciento setenta y cinco a ciento setenta y seis); en consecuencia, ha existido requerimiento extra judicial con la diligencia de hasta dos cartas notariales de restitución del predio de su propiedad (extra judicial); por lo que se infiere que la Asociación accionada ha cuestionado la posesión que vienen ejerciendo los demandantes. Además con los requerimientos extra judiciales ha generado que la posesión de los demandantes se haya interrumpido pues no solo existen requerimientos notariales, sino también obra en autos la invitación de conciliación extrajudicial de fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce (de fojas ciento setenta y cinco a ciento setenta y siete) realizada por la asociación demandada; en consecuencia, es de aplicación lo señalado en el artículo 1996 del Código Civil, que estipula que la prescripción se interrumpe por: 3) “Citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente”.

15. Que, respecto de la posesión pública del abundante material probatorio que obran en autos como son: constancia de posesión del dos mil catorce, donde se



refiere que los demandantes se adjudicaron el bien el uno de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve (fojas cuatro), recibo por concepto de elaboración de plano de lotización (fojas cinco), acta de nacimiento del hijo de los demandantes del año dos mil (fojas seis), acta de matrimonio del dos mil once (fojas siete), recibos de electricidad del año dos mil catorce (de fojas ocho a diez), histórico de pagos a Sedapal desde el año dos mil dos al dos mil catorce (de fojas catorce a veintiuno), recibos de pagos del impuesto predial de mil novecientos noventa y ocho (fojas veintidós), declaración de autoavalúo del dos mil ocho (de fojas veintitrés a veinticuatro), dos mil catorce (de fojas veinticinco a veintiséis), recibos de pago de autoavalúo (fojas veintisiete) y de impuesto predial del año dos mil ocho (fojas veintiocho), acreditan de alguna manera que la posesión es pública, sin embargo, no debemos perder de vista que la parte accionante ha poseído el predio sin el *animus domini* como elemento subjetivo que equivale a la intencionalidad de poseer como propietario, pues la demandada en su condición de propietaria ha venido ejercitando su derecho de titular del predio de mayor extensión en el que se encuentra comprendido el lote en cuestión, y el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, del cual la parte demandante es integrante y moradora, ha reconocido haber invadido el predio de mayor extensión; con lo que se concluye que aun cuando el hecho de la posesión fue conocida por terceros según actos públicos desarrollados por la actora ante instituciones públicas y privadas (recibos de servicio eléctrico y pago de tributos), lo fue como la de los otros moradores, como poseedores y no como propietarios, por lo que no se cumple con el presupuesto de publicidad que exige el numeral 950 del Código Civil.

III. DECISIÓN

En conclusión, esta Sala Suprema comparte el criterio expuesto por el Juez *A quo* cuando señala que en autos está probado que Yonelo Juan Condori Bedregal y Roxana Leonor Nuñez Santos han ejercido posesión por más de diez años, sin embargo, no han acreditado que ésta haya sido pacífica, pública y como propietarios, respecto del inmueble ubicado en Manzana K Lote 08 del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida número PO1173179 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX SEDE LIMA, por lo que, se concluye que el recurso de casación en examen debe ser estimado. Por las consideraciones expuestas, declararon:



FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, en consecuencia **CASARON** la sentencia contenida en la que Resolución número nueve, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis; y actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la Resolución número ocho de fecha ocho de marzo de dos mil dieciséis, que declaro infundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Roxana Leonor Nuñez Santos y otro contra la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.

S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA,
DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 3557-2016, MADRE DE DIOS

Lima, seis de abril de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil quinientos cincuenta y siete - dos mil dieciséis; en Audiencia Pública de la fecha, con lo expuesto en el Dictamen Fiscal Supremo y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. HECHOS

Se trata del recurso de casación interpuesto por Julia Arredondo de Saire y Nicanor Saire Quispe a fojas trescientos trece, contra la Sentencia de Vista, de fecha trece de mayo de dos mil dieciséis, de fojas trescientos cinco, emitido por la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios; que confirmó la sentencia apelada de fecha veintiuno de agosto de dos mil quince, que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva.

II. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Mediante Resolución de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, se declaró procedente el recurso de casación por las causales de:

a) Infracción normativa del artículo III del Título Preliminar del Código Civil. Sostiene que se afecta su derecho porque no se advierte que con anterioridad a la emisión de la Ley número 29618 se logró obtener el derecho que pretende se declare, conforme al artículo 952 del Código acotado la prescripción es declarativa y no constitutiva;

b) Infracción normativa del artículo 139 inciso 13 de la Constitución Política del Perú. Si bien la Sala Superior reconoce que la aplicación de la Ley número 29618, de fecha diez de noviembre de dos mil diez, no puede ser retroactiva a los



derechos adquiridos anteriormente a su vigencia; sin embargo, habiendo un criterio y que constituye cosa juzgada, se viola el principio de la cosa juzgada porque para desamparar la demanda se considera lo contrario; y,

c) Infracción normativa del artículo 2 de la Ley número 29618. Refiere que se aplica indebidamente dicho precepto legal, al no considerarse que los bienes de dominio privado sobre los que versa la ley invocada, son definidos por el tribunal constitucional como aquel acervo de bienes confirmados por aquellos que siendo de propiedad de la entidad pública no están destinados al uso público ni afectados de algún servicio público sobre los bienes de dominio privado. Las entidades públicas ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos, sujetándose a las normas de derecho común. Entonces en virtud de ellos son susceptibles de ser embargados y enajenados o de ser adquiridos por prescripción adquisitiva.

Además, debe tenerse en cuenta que la acotada ley, colisiona con los principios constitucionales a los que se refieren los artículos 58,59 y 70 de la Constitución Política del Perú, ya que estos garantizan la obligación que tiene el Estado de crear condiciones y mecanismos propicios para la participación de los ciudadanos.

2. Que, previamente a la absolución del recurso de casación sub examine, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que Julia Arredondo de Saire y Nicano Saire Quispe, interponen demanda a fin que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Manzana s/n con Código Catastral número 02 6051 05007, con frente a la calle Elmer Faucett del Centro Poblado Menor de la Joya, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, de mil metros cuadrados (1000 m²). Alegando principalmente que: 1) Adquirieron la posesión en el año de mil novecientos ochenta y ocho, por transferencia de los anteriores posesionarios Cristóbal Tapia Vargas, quien regularizó dicha posesión por contrato privado el ocho de febrero de dos mil, con firmas legalizadas; 2) Desde dicha fecha vienen poseyendo el inmueble de mil metros cuadrados (1000 m²); donde realizó plantaciones de diversos árboles frutales; y, vienen cumpliendo con el pago de los impuestos correspondientes.

3. La demandada Municipalidad Provincial de Tambopata fue declarada rebelde mediante auto de fojas setenta y seis. Por su parte la Superintendencia de Bienes



del Estado mediante escrito de fojas ciento siete, contesta la demanda alegando que: 1) De acuerdo a los informes técnicos de la institución el terreno se ubica sobre el área de libre disposición por lo que se encuentran dentro de la Ley número 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Por lo que la demanda debe ser declarada improcedente en todos sus extremos, más aún si ésta forma parte de una vía pública; 2) No cumple con la posesión continua en razón a que de su Documento Nacional de Identidad se tiene que la dirección que figura es distinta a la que se quiere prescribir y no demuestra el tiempo de posesión sobre el mismo.

4. Que, mediante sentencia de fojas doscientos cuarenta y seis, de fecha veintiuno de agosto de dos mil quince, el *A Quo* ha declarado infundada la demanda, al considerar que si bien la demanda cumple con los requisitos para solicitar la prescripción adquisitiva; sin embargo, debe tenerse en cuenta que a la fecha de la presentación de la demanda, ya había entrado en vigencia la Ley número 29618 cuya promulgación data del veinticuatro de noviembre de dos mil diez, mediante el cual se declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio del Estado. Apelada que fuera la sentencia, la Sala de mérito emite sentencia de vista a fojas trescientos cinco, confirmando la apelada, sustentando que la posesión de los demandantes no está acreditada a fin de demostrar que se hayan comportado como propietarios, de tal forma que la posesión sea conocida pública y continua; y que la Ley número 28916 promulgada el diez de noviembre de dos mil diez, establece que el Estado es presunto poseedor de los inmuebles de su propiedad y son imprescriptibles, por lo que el bien se encuentra bajo los alcances de dicha ley; del mismo modo la Ley número 29151, promulgada el catorce de diciembre de dos mil siete, regula sobre los bienes privados de dominio estatal.

5. El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

6. Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que



debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”. En ese sentido, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo.

7. En conclusión, el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter excepcional, cuya concesión y presupuestos de admisión y procedencia están vinculados a los “fines esenciales” para los cuales se ha previsto, esto es, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, como lo señala el numeral antes anotado; siendo así, sus decisiones en el sistema jurídico del país tienen efectos multiplicadores y a su vez, permiten la estabilidad jurídica y el desarrollo de la nación, de allí la importancia de sus decisiones.

8. Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter material (in iudicando) como a infracciones normativas de carácter procesal (in procedendo). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error in procedendo, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias, pues resulta evidente que de estimarse alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

9. Las infracciones normativas descritas en los literales “i” y “ii”, se sustentan en alegaciones que en suma resultarían ser atentatorias al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, en tanto se cuestiona la aplicación retroactiva de la Ley número 29618; en atención a ello corresponde precisar que el debido proceso es un derecho complejo, pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores,



y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p, 17). Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la lógica y razonabilidad de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros.

10. Que, bajo ese contexto dogmático, la causal denunciada se configura, entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento.

11. Que, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Perú, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.

12. Que, el principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella



resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas, ni decir, las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”.

13. A su vez, el principio precedente de motivación de los fallos judiciales tiene como vicio procesal dos manifestaciones: 1) la falta de motivación y 2) la defectuosa motivación, la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: a) motivación aparente; b) motivación insuficiente; y c) motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido y coincidiendo con la doctrina, la motivación aparente se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación insuficiente, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación defectuosa propiamente dicha, se presenta cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.

14. En el presente caso, según se ha expuesto en los antecedentes de esta resolución, el proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda interpuesta por la que Julia Arredondo de Saire y Nicano Saire Quispe pretenden que el órgano jurisdiccional los declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del bien que habitan; frente a lo cual la litisconsorte pasivo necesario ha alegado que se trata de un bien del Estado y que por ende es imprescriptible acorde a la Ley número 29618. Siendo el meollo del asunto determinar si corresponde o no la aplicación de la referida Ley y descartado ello determinar si concurren los requisitos establecidos en la norma para adquirir por Prescripción Adquisitiva de Dominio.



15. Ahora bien, al analizar las Sentencias emitidas por las instancias de mérito, se advierte que el asunto antes descrito no ha merecido un examen razonado por parte de la Sala Superior, quien se ha limitado a señalar que no existen medios probatorios de la posesión como propietarios y que es de aplicación la Ley número 29618; sin justificar por qué los medios ofrecidos por la parte accionante no acreditan su posesión a título de propietario, incurriendo con ello en motivación insuficiente; asimismo, concluye que el bien se encuentra bajo los alcances de la Ley número 29618, publicada el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, sin analizar si a la fecha de la publicación de dicha ley la parte demandante había o no adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio; lo cual resulta necesario para determinar su aplicación, tal como se infiere de la Casación 291- 2014 emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, que ha precisado que: “La Ley número 29618 no puede aplicarse a un hecho anterior, pues ninguna ley tiene eficacia retroactiva, por tanto los bienes de dominio del Estado, sí pueden adquirirse por prescripción, bajo la legislación anterior”; lo cual guarda relación con la naturaleza declarativa de la prescripción.

16. En este orden de ideas, se hace evidente que, al advertirse que las sentencias emitidas se encuentran sustentadas en razones que resultan claramente escasas para justificar lo decidido, las instancias de mérito han vulnerado el contenido normativo del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, por infracción al debido proceso.

III. DECISIÓN

Por lo tanto, atendiendo a lo expuesto, corresponde amparar el recurso de casación conforme a lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil; por lo que declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Julia Arredondo de Saire y Nicanor Saire Quispe a fojas trescientos trece; **NULA** la Sentencia de Vista, de fecha trece de mayo de dos mil dieciséis, de fojas trescientos cinco; e **INSUBSISTENTE** la apelada de fecha veintiuno de agosto de dos mil quince, **ORDENARON** el reenvío de los autos al *A Quo*, a fin de que expida nuevo fallo conforme a ley y a los lineamientos expuestos en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Julia Arredondo de Saire y



otro contra la Municipalidad Provincial de Tambopata, sobre Prescripción Adquisitiva; y los devolvieron. Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.

S.S ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA,
DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 3760-2017, LIMA ESTE

Lima, tres de setiembre de dos mil dieciocho.

I HECHOS

1. la demandante Malbina Espinal Soto, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) tomó posesión del lote de terreno desde el año mil novecientos ochenta y siete durante una invasión, habiendo realizado construcciones en el predio, ocupándolo junto a sus hijos por más de veintiséis años, y como su posesión ha sido continua, pacífica y pública por más de diez años considera que ha operado la prescripción adquisitiva; agrega que los demandados Pedro Selistrino Torres Santa Cruz y Gloria Rojas Pizarro de Torres nunca ejercieron posesión del predio y que ella ha venido efectuando los pagos por arbitrios municipales, contando con instalaciones de agua y otros servicios.

2. La demandada Gloria Rojas Pizarro de Torres, a título personal y en representación de su cónyuge Pedro Selistrino Torres Santa Cruz, alegando que:

a) se declare infundada la demanda porque es falso que la demandante haya tomado posesión del terreno a mérito de una invasión o que haya realizado construcción alguna;

b) Indica que el inmueble lo adquirió aproximadamente en el año mil novecientos ochenta y dos, construyendo su vivienda y constituyendo su hogar en el lugar, siendo que en mil novecientos noventa y cuatro tuvo la opción de adquirir otro inmueble, por lo que dejó el bien totalmente cerrado, pero que como su hermano Cresencio Bernardo Rojas Pizarro conjuntamente con su conviviente (que es la ahora demandante Malbina Espinal Soto) y los hijos de ellos, vivían incómodos en un ambiente de la casa de su madre, aunado a la preocupación de que su inmueble cerrado pueda ser invadido, decidió dárselo en uso, por lo que no puede



considerarse que la posesión alegada por la demandante se haya ejercido como propietaria; que incluso el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante COFOPRI) al verificar la situación de la demandada Rojas Pizarro, ha formalizado la propiedad en el año mil novecientos noventa y seis, pues verificó su posesión.

c) agrega que las declaraciones juradas que certifican posesión desde mil novecientos ochenta y siete han sido otorgadas de favor; que los pagos de los tributos datan del año dos mil catorce y que los pagos por servicio de agua son del año dos mil cuatro.

3. Contestación de litisconsortes necesarios pasivos, Los litisconsortes necesarios pasivos Antonia Escalante Huamán y Francisco Tapahuasco Vilcatoma contestan la demanda, manifestando que:

a) La demanda sea declarada infundada en todos sus extremos; al respecto señalan que la demandante no prueba haber ingresado en posesión del predio desde el año mil novecientos ochenta y siete ni haber ejercido la posesión al menos por diez años, no demostrando documentalmente haber realizado las construcciones, observando también que los impuestos prediales y autoavalúos han sido obtenidos en el año dos mil catorce.

b) También sostiene que la demandante se aprovechó de su calidad de usufructuaria para lograr la instalación y pago del agua desde el año mil novecientos noventa y nueve y que la posesión la ejerce en razón de un contrato de uso de fecha tres de enero de dos mil nueve, suscrito por Cresencio Bernardo Rojas Pizarro, quien es esposo de la demandante, quien además no argumenta en su demanda que su posesión sea como propietaria.

c) finalmente afirman que la memoria descriptiva no coincide con los datos de la propiedad y que el plano aparejado a la demanda es uno de lotización y trazado del Asentamiento Humano Señor de Los Milagros.

II. PRIMERA INSTANCIA



Mediante la Resolución número cuarenta y siete, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Que, de acuerdo al artículo 950 del Código Civil, la propiedad se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (usucapión extraordinaria), pudiendo adquirirse a los cinco años cuando median justo título y buena fe (usucapión ordinaria), siendo que en el caso de autos, del contenido de la pretensión demandada corresponderá analizar la prescripción bajo la exigencia de los diez años de posesión, sin analizar la existencia de justo título ni la buena fe.

b) Que, la demandante acredita haber venido ejerciendo la posesión real y efectiva del predio durante más de dieciocho años desde el treinta de enero de mil novecientos noventa y cinco, conforme al Memorando número 230-2016-ECSJL emitido por el Jefe del Equipo Comercial de Sedapal, documento en el cual se informa que en dicha fecha se dio el alta del contrato con la demandante Malbina Espinal Soto para el abastecimiento de agua potable al inmueble que venía poseyendo, informándose además que según los datos registrados en el sistema de Gestión Comercial de Sedapal, la documentación del expediente data del año mil novecientos noventa y cinco.

c) La posesión ejercida por la demandante ha sido continua desde el treinta de enero de mil novecientos noventa y cinco hasta la interposición de la demanda el uno de setiembre de dos mil catorce, conforme se acredita con:

- El reporte histórico de pagos emitido por Sedapal que da cuenta de los pagos realizados en forma continua desde el quince de junio de mil novecientos noventa y nueve hasta el doce de abril de dos mil catorce, no observándose pagos únicamente en los años 2000, 2001 y 2002;

- La posesión en el año mil novecientos noventa y siete se acredita con la Declaración Jurada de Autoavalúo presentada por la demandante ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho; y,



- La posesión en los años 2000 y 2004 se prueba conforme a las actas de nacimiento de las hijas de la demandante, Carmen Nicole Rojas Espinal y Estephanía Rojas Espinal, documentos en donde se consigna como domicilio de la accionante al inmueble materia de demanda. Al respecto se señala también que aun cuando no existen documentales referidas al ejercicio de la posesión en los años intermedios 1996, 2001 y 2002, en aplicación del artículo 915 del Código Civil, si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presumen que poseyó en el tiempo intermedio, y que además los demandados no han probado haber poseído el inmueble sub litis en los años 1996, 2001 y 2002, o haber interrumpido la posesión de la demandante, debiendo tenerse en consideración las declaraciones testimoniales actuadas en audiencia de pruebas que corroboran que la demandante estuvo siempre en posesión continua y constante.

d) La posesión ha sido pacífica porque no obra en el expediente medio probatorio alguno con el cual se acredite que la demandante fue interrumpida o perturbada en su posesión por parte de los demandados o de algún tercero, no advirtiéndose de autos que la demandante haya sido requerida judicial o extrajudicialmente para la devolución del inmueble.

e) La posesión de la demandante ha sido pública porque se observa que los vecinos que han brindado sus declaraciones testimoniales en audiencia la reconocen como la persona que se encuentra en posesión desde hace más de veintiún años hasta la actualidad inclusive; asimismo, también se observan pagos realizados por la demandante ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, siendo su primera Declaración Jurada presentada el once de octubre de mil novecientos noventa y siete, además de los pagos por concepto de servicio de agua potable a Sedapal y la fotocopia del documento nacional de identidad de la demandante, en donde consta que declaró ante el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (Reniec) que su domicilio se ubica en el inmueble sub Litis.

f) La posesión de la demandante ha sido como propietaria porque no ha reconocido a los demandados como propietarios del inmueble, argumentando que tomó posesión en forma conjunta con sus hijos, realizando una serie de construcciones según detalla en sus impuestos prediales y desconociendo la inscripción del inmueble a nombre de los demandados; asimismo, se consideró que la demandante contrató el suministro de agua potable y alcantarillado con Sedapal el día treinta



de enero de mil novecientos noventa y cinco, que presentó la Declaración Jurada de Autoavalúo ante la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el día once de octubre de mil novecientos noventa y siete, que aparecía como contribuyente según cuponera de pago del impuesto predial y arbitrios municipales del año dos mil catorce y estado de cuenta corriente emitido por la indicada Municipalidad, y que si bien no ha presentado recibos por concepto de energía eléctrica, ello no significa que no haya poseído como propietaria, por existir otros documentos que confirman la posesión con animus domini.

g) Para efectos de desvirtuar la posesión de la demandante, los litisconsortes necesarios pasivos Francisco Tapahuasco Vilcatoma y Antonia Escalante Huamán han presentado la fotocopia simple de un contrato de uso supuestamente celebrado el día tres de enero de dos mil nueve entre Gloria Rojas Pizarro de Torres (transferente de los litisconsortes necesarios pasivos) y Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro (hermano de Gloria Rojas Pizarro de Torres), mediante el cual se cede el uso del bien por tiempo indefinido, instrumental que según el Juzgado no le generaba convicción porque se trataba de un documento que carecía de fecha cierta y firmas legalizadas, tomando en cuenta también que Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro había sostenido procesos judiciales con la demandante, puesto que ésta le siguió un proceso de alimentos y lo denunció por violencia familiar, lo que evidencia la existencia de conflicto entre ellos, además de tener la calidad de hermano de la demandada Glorias Rojas Pizarro de Torres; asimismo, se sostuvo que no se tenía certeza de la fecha de celebración del contrato de uso, que no fue presentado como prueba por la demandada Gloria Rojas Pizarro al contestar, sino en fecha posterior por los litisconsortes necesarios pasivos, y que no había sido firmado por la demandante, quien no tiene conocimiento del mismo por lo que tampoco la vincula.

h) La demandada Gloria Rojas Pizarro de Torres en su escrito de contestación ha presentado una Hoja Resumen del Impuesto Predial y Predio Urbano de arbitrios municipales donde aparece como contribuyente; documentos emitidos por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, esto es, después de notificada la demanda de prescripción adquisitiva; precisando el Juzgado que ello se debió a que la demandada Rojas Pizarro solicitó la anulación del código de contribuyente a favor de la demandante, por lo que tales



instrumentales no pueden desvirtuar la posesión efectiva y real que como propietaria había venido ejerciendo esta última.

i) La declaración testimonial de Cresenencio Rojas Pizarro también debe ser tomada con reserva porque, como se ha indicado al analizar el referido contrato de uso, es hermano de la demandada Gloria Rojas Pizarro de Torres y es ex conviviente de la demandante, con quien ha tenido dos procesos judiciales, sobre alimentos y violencia familiar.

j) Las partidas de nacimiento de Lizeth Rojas Espinal, Sara Rojas Espinal y Ana María Rojas Espina correspondientes a sus nacimientos en los años 1983, 1992 y 1989, si bien consignan como domicilios de los padres un lugar diferente al inmueble materia de litigio, ello no enerva la conclusión arribada en el sentido que la demandante acredita posesión desde el treinta de enero de mil novecientos noventa y cinco, esto es, en fecha posterior a sus nacimientos; mientras que las actas de nacimiento de Carmen Nicole Rojas Espinal y Estephania Rojas Espinal, correspondientes a los años 2000 y 2004, sí corroboran la posesión ejercida por la demandante por consignar como su domicilio el inmueble materia de litis.

k) El litisconsorte de la demandante Cresenencio Rojas Pizarro argumentó ser conviviente de la demandante; sin embargo, durante el proceso solo se acreditó que era padre de las hijas de la demandante pero no encontrarse en posesión del bien, no existiendo declaración judicial de unión de hecho que determine la convivencia, sino por el contrario, la existencia de una demanda de alimentos y una denuncia por violencia familiar, y si bien en su declaración manifestó que fue sacado del inmueble en el año dos mil nueve, tampoco acredita posesión durante los años anteriores pues todos los documentos referidos a la posesión del inmueble se encuentran a nombre de la demandante; además, el referido litisconsorte de la demandante ha manifestado que celebró con su hermana un contrato de uso, lo que no guarda coherencia con su pedido de ser declarado como propietario por prescripción.

l) En cuanto a la individualización e identificación del bien, la accionante ha cumplido con presentar los planos de ubicación y perimétricos debidamente suscritos por ingeniero colegiado y visados por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, así como la respectiva memoria descriptiva.



III. SEGUNDA INSTANCIA

Mediante la Resolución número sesenta y uno, de fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete la Sala Civil revocó la sentencia apelada en cuanto declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva respecto de la demandante Malbina Espinal Soto, y reformándola la declaró infundada respecto a ella; y asimismo, confirmó la apelada en cuanto declaró infundada la demanda respecto al litisconsorte Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro. Se fundamentó la decisión indicando:

a) Que, los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil para adquirir un bien por prescripción, deben concurrir copulativamente en el tiempo previsto por dicha norma, siendo que en el caso de autos no se ha cumplido con el requisito de ejercer la posesión como propietario, dado que el conviviente de la demandante ha señalado que la posesión del predio se la dio su hermana la demandada Gloria Rojas Pizarro en calidad de uso, lo cual ha sido corroborado por ella, suscribiéndose el contrato de uso de fecha tres de enero de dos mil nueve, más aún si las instrumentales tampoco acreditan la continuidad del pago del autoavalúo por el predio materia de Litis.

b) Que, la posesión de la demandante es ejercida en calidad de poseedora inmediata, como usufructuaria del predio, por lo que no puede pretender usucapir el predio al no haberse conducido como propietaria del mismo, conforme emerge de la prohibición del artículo 912 del Código Civil, coligiéndose que el inmueble le fue entregado en uso tanto a ella como a su conviviente.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. La Sala Suprema mediante resolución emitida con fecha doce de octubre de dos mil diecisiete declaro procedente el recurso de casación, por las siguientes causales:

a) **Infracción normativa material del artículo 1363 del Código Civil.** se refiere que más allá de la simulación advertida en el contrato de uso, se observa que dicha relación contractual no vincula a la recurrente al no haber sido parte de la misma, y que además a la fecha de suscripción del contrato desde el año dos mil nueve, ya



había acreditado el ejercicio de la posesión requerida sobre el bien sub litis desde el año mil novecientos noventa y cinco;

b) Infracción normativa material del artículo 141 del Código Civil; se señala que al no existir vinculación entre el contrato de uso, sus intervinientes y la recurrente es absolutamente imposible que exista manifestación de su voluntad en forma expresa o tácita, más aun cuando no existe prueba típica o atípica alguna que lleve siquiera a suponer su vinculación; y,

c) Infracción normativa procesal del artículo 245 del Código Procesal Civil; se indica que la Sala Superior al no aplicar la norma procesal citada incurre en severo vicio toda vez que sin un debido sustento, establece como fecha cierta del contrato de uso, la que aparece en el documento (tres de enero de dos mil nueve) y con ello hace oponible a su animus domini, sin tomar en consideración que el documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica desde que se presenta al proceso, es decir, el ocho de junio de dos mil quince.

2. Habiéndose declarado la procedencia de la casación por una causal de infracción normativa de carácter procesal que de ampararse, de acuerdo al artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal, y en caso de ser desestimada, recién procedería resolver las causales correspondientes a las infracciones de carácter material que inciden sobre la decisión de fondo.

3. Se ha declarado la procedencia de la casación por la causal de infracción normativa procesal del artículo 245 del Código Procesal Civil, el cual según la recurrente Malbina Espinal Soto no ha sido aplicado por el A quem al momento de meritar el contrato de uso en la sentencia de vista, indicando al respecto que conforme a dicho artículo el documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica, para el caso, desde que se presentó al proceso, esto es, desde el ocho de junio de dos mil quince, cuando Antonia Escalante Huamán (litisconsorte incorporada) lo adjunta a su contestación de demanda; agrega que la Sala Superior al no aplicar el indicado artículo ha establecido como fecha cierta la indicada en el documento, y con ello, hace oponible dicho contrato al animus domini de la demandante.



4. El artículo 245 del Código Procesal Civil estipula: «Fecha cierta.- artículo 245.- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y, 5. Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

5. Los documentos públicos, a diferencia de los documentos privados, gozan de una presunción de autenticidad y autosuficiencia, las cuales se manifiestan dentro de un proceso judicial al permitir probar, sin mayores exigencias, las afirmaciones o hechos invocados por las partes. Ello no ocurre con los documentos privados los cuales pueden ser elaborados de mala fe o habiendo sido celebrados de buena fe se les puede haber consignado una fecha distinta a la real, pues las partes pueden acordar antedatar o colocar una fecha posterior a la verdadera, situación que evidentemente excluye la posibilidad de asumir como fecha correcta, sin mayor análisis, a la indicada en un documento privado; ello ha motivado que el legislador haya optado por prever supuestos en los cuales un documento privado adquiere fecha cierta y a partir de la cual se le puede reconocer eficacia jurídica. Es así que el citado artículo 245 del Código Procesal Civil ha contemplado una serie de supuestos conforme a los cuales se puede tener certeza de la fecha de existencia de un documento privado y, consecuentemente, reconocerle eficacia jurídica.

6. No obstante lo anterior, los supuestos de fecha cierta contemplados en el artículo 245 del Código Procesal Civil no pueden ser considerados como los únicos que permitan determinar con certeza la fecha de celebración o de existencia de un documento privado a fin de reconocerle eficacia probatoria, puesto que también puede ser posible a través de otros modos, eliminar la sospecha de una fecha falsa.

7. De acuerdo a la recurrente, la aplicación del artículo 245 del Código Procesal Civil en el caso hubiera permitido observar que el contrato de uso presentado en fotocopia simple, tendría fecha cierta recién a partir de su presentación ante el Juzgado, esto es, el día ocho de junio de dos mil quince; no obstante ello, este Colegiado Supremo observa que en la sentencia de vista recurrida no se aplican



los supuestos de fecha cierta del mencionado artículo 245, sino que sobre la base de la valoración probatoria el Juzgado asumió la autenticidad del referido contrato de uso y que habría sido celebrado el día tres de enero de dos mil nueve entre la demandada Gloria Rojas Pizarro de Torres y Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro, desprendiéndose tal conclusión de lo manifestado en el escrito de contestación de demanda de Gloria Rojas Pizarro de Torres, del referido contrato de uso fechado el tres de enero de dos mil nueve, así como de la declaración brindada por Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro durante la audiencia de pruebas.

8. En tal sentido, si conforme a la valoración probatoria que realizó la Sala Superior se consideró acreditado que el contrato de uso fue celebrado el día tres de enero de dos mil nueve por Gloria Rojas Pizarro de Torres y Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro, resulta jurídicamente correcto no haber optado por la aplicación del artículo 245 del Código Procesal Civil, en tanto dicho órgano Colegiado consideraba, a su criterio, que contaba con caudal probatorio suficiente que acreditaba que el referido documento privado fue suscrito en la fecha que consignaba; consecuentemente, no se ha infringido la norma procesal referida al no ser aplicada en la sentencia de vista impugnada. Habiéndose desestimado la alegada infracción normativa procesal corresponde analizar las infracciones normativas materiales de los artículos 1363 y 141 del Código Civil.

9. El artículo 1363 del Código Civil estipula: «Los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles». El citado artículo 1363 del Código Civil contempla el denominado Principio de relatividad contractual, conforme al cual los contratos no surten efectos más allá de las partes que lo han celebrado, no afectando a terceros ajenos a la relación contractual a excepción de que se produzca el fallecimiento de una parte, en cuyo caso los efectos se extienden a sus herederos. Si un contrato tiene fuerza de ley entre las partes es porque dicha fuerza vinculante nace de la misma voluntad de las partes contratantes, pero esa voluntad manifestada no puede vincular a terceros, esto es, a quienes no manifestaron su voluntad en el contrato.

10. Por su parte, el artículo 141 del Código Civil, tanto en su versión originaria como en su texto modificado por el artículo 1 de la Ley número 27291, vigente a la fecha en que se habría celebrado el contrato de uso –tres de enero de dos mil



nueve–, establece que: «La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita» señalando que es “expresa” cuando se realiza en forma oral, escrita o a través de otros medios, y que es “tácita” cuando se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias que revelan su existencia. Si la voluntad no ha sido manifestada en forma oral, escrita o a través de otros medios, o si la misma no puede ser inferida de una actitud o circunstancia que revele su existencia, no se puede asumir que exista manifestación de voluntad.

11. En la sentencia de vista, la Sala Superior asume como verdad fáctica acreditada que la demandante Malbina Espinal Soto ingresó en posesión del predio a razón que Gloria Rojas Pizarro de Torres cedió dicho inmueble en uso a Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro en el mes de enero de mil novecientos noventa y cuatro, con quien posteriormente suscribió el contrato de uso de fecha tres de enero de dos mil nueve; y en mérito a ello, en la recurrida se desvirtúa que la posesión de la accionante se haya ejercido como si fuera la propietaria, que constituye uno de los requisitos que imperiosamente debe concurrir para la adquisición de un bien por prescripción, conforme al artículo 950 del Código Civil.

12. En principio, se observa que la Sala Superior ha determinado que el inmueble materia de litigio fue cedido en uso por Gloria Rojas Pizarro de Torres a favor de Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro, colegiándose la no participación de la demandante Malbina Espinal Soto; asimismo, se da por acreditado que el contrato de uso de fecha tres de enero de dos mil nueve fue celebrado –únicamente– entre Gloria Rojas Pizarro de Torres y Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro, esto es, que la accionante Malbina Espinal Soto tampoco tuvo participación en el mismo. En este orden de ideas, siendo que la demandante no integra la relación contractual ni manifestó su voluntad, no puede surtir efectos respecto a ella el contrato de uso de fecha tres de enero de dos mil nueve o la cesión del uso a que alude la Sala Superior, dado que el artículo 1363 del Código Civil prohíbe tal situación al establecer que el contrato solo puede surtir efecto entre las partes, siendo que la accionante no es parte contractual.

13. Tampoco puede asumirse que la demandante haya manifestado, tácita o expresamente, su voluntad conforme al artículo 141 del Código Civil, respecto a la contratación para el uso del inmueble entre Gloria Rojas Pizarro de Torres y Cresenencio Bernardo Rojas Pizarro, en tanto las instancias de mérito no han



identificado hecho alguno que evidencie que haya manifestado su voluntad en forma oral, escrita o a través de otros medios, ni identifican actitud o circunstancia alguna de la cual puedan inferir su voluntad de contratar.

14. De acuerdo a lo expuesto precedentemente, se han infringido los artículos 1363 y 141 del Código Civil, al atribuirle a la demandante los efectos jurídicos de una contratación en la que no participó ni manifestó voluntad, debiendo notarse sobre este punto que en primera instancia ya se había determinado la inexistencia de sentencia que declare judicialmente el reconocimiento de una relación convivencial entre Cresencio Bernardo Rojas Pizarro y Malbina Espinal Soto, situación que no ha sido rebatida en la sentencia vista impugnada, y no obstante, en esta última, erróneamente le atribuye eficacia jurídica a la contratación respecto de la demandante Malbina Espinal Soto, que no participó de la misma, a fin de concluir erróneamente que su posesión es inmediata como usufructuaria del predio y con ello desvirtuar la presunción de propiedad del artículo 912 del Código Civil.

15. Frente a la infracción normativa, y habiéndose desvirtuado que la demandante haya ejercitado una posesión inmediata como usufructuaria, como erróneamente se asumió en la sentencia de vista para revocar la sentencia apelada, en la cual se verificó que la posesión de la demandante fue continua, pacífica, pública y como propietaria por más de diez años, según lo exige el artículo 950 del Código Civil, corresponderá anularse la sentencia de vista impugnada y, actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia de primer grado, puesto que se están amparado las dos causales de infracción normativa material por las cuales se declaró la procedencia del recurso de casación.

IV. DECISIÓN

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Malbina Espinal Soto contra la sentencia impugnada, en consecuencia, nula la sentencia de vista contenida en la Resolución número sesenta y uno, de fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Descentralizada Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, y actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** en todos sus extremos la sentencia apelada emitida en primera instancia, contenida en



la Resolución número cuarenta y siete, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis, la cual declaró que la demandante Malbina Espinal Soto ha adquirido por Prescripción Adquisitiva la propiedad del inmueble sito en la manzana N lote cinco del Pueblo Joven Señor de Los Milagros, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; con lo demás que contiene. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Malbina Espinal Soto contra Gloria Rojas Pizarro de Torres y otros, sobre Prescripción Adquisitiva; y los devolvieron. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.

S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA,
DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 3846-2017, TACNA

Lima, veintisiete de abril de dos mil dieciocho.

I. HECHOS

1. Los demandantes Raymundo Aguilar Delgado y Lorenza Capia Huichi interponen demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, fundamentando en:

a) Se le declare el derecho de propiedad sobre el inmueble urbano ubicado en la Central de Cooperativa Agraria Las Vilcas (CECOAVI) Manzana 48 Lote 13 del distrito, provincia y departamento de Tacna, el mismo que tiene una extensión de ciento veinte metros cuadrados (120 mt²), y consecuentemente se cancele el asiento a favor de la anterior propietaria.

b) Los demandantes afirman que en el año dos mil dos, a raíz de un proceso de desalojo que les siguiera Rosalía Ticona Mamani, fueron desalojados injustamente de su lote de terreno ubicado en la Asociación de Vivienda CECOAVI, el mismo que lo habían adquirido mediante acta de adjudicación otorgada en el mes de junio de mil novecientos noventa y cuatro.

c) Que, posterior al lanzamiento efectuado, el terreno se encontraba abandonado e inhabitable, por cuanto al momento del desalojo se derrumbó todo lo ahí construido en aquel entonces, entregándosele la posesión del predio a Rosalía Ticona Mamani; sin embargo, el veinte de setiembre del dos mil tres, al no tener vivienda propia los demandantes conjuntamente con sus menores hijos, toman posesión por vías de hecho, en forma pacífica del inmueble materia de litis, toda vez que seguían figurando como socios en los padrones de la Asociación de Vivienda Cecoavi.

d) Que, desde setiembre del dos mil tres, hasta la fecha ostentan la posesión del inmueble, en condición de propietarios de forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida, habiendo construido una vivienda de material noble con techos de



calamina, con todas las instalaciones de servicios básicos, donde habitan por más de diez años, pagando todos los tributos que corresponden por inmueble, razón por la cual acuden al órgano jurisdiccional para que se les otorgue la propiedad del inmueble materia de litis.

I. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia de primera instancia de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, se resolvió declarar infundada la demanda, bajos los siguientes argumentos:

a) Analizando lo actuado, constituye fundamento de hecho de la demanda que en el año dos mil dos, fueron desalojados del inmueble materia de litis y que el veinte setiembre dos mil trece, nuevamente toman posesión por las vías de hecho y desde esa fecha ostentan la posesión, pues seguían figurando como socios en los padrones de la asociación que habían adquirido mediante acta de adjudicación en junio de mil novecientos noventa y cuatro, situación que desvirtúa la alegada posesión pacífica.

b) De las Declaraciones Juradas de autoavalúo se aprecia que tienen sellos de recepción que datan de dos mil seis y dos mil diez, los recibos de Movistar datan del año dos mil trece. Además, se aprecia que los recibos emitidos por ElectroSur datan desde el año dos mil seis, los recibos emitidos por EPS Tacna Sociedad Tacna corresponden a diciembre dos mil dos y enero y febrero dos mil tres y la constatación de posesión data de setiembre dos mil catorce; y,

c) Si bien con el acta de inspección judicial efectuada con fecha dieciséis de junio de dos mil quince se verifica la posesión del demandante quien autoriza el ingreso al inmueble, la alegada posesión tranquila y pacífica de la parte demandante, se desvirtúa al reconocer que anteriormente fue objeto de un proceso de desalojo y lanzado del inmueble.

III. SEGUNDA INSTANCIA



Apelada la sentencia de primera instancia, se emitió la sentencia de vista, la cual confirma la sentencia impugnada que declara infundada la demanda, bajo los siguientes argumentos:

a) La alegada posesión tranquila y pacífica de la parte accionante, se desvirtúa con su propia manifestación: “En el año dos mil dos, a raíz de un proceso de desalojo que me siguiera Rosalía Ticona Mamani, fui desalojado injustamente de mi lote de terreno ubicado en la Asociación de Vivienda CECOAVI (...)”.

b) Asimismo, refiere que el veinte de setiembre de dos mil tres, nuevamente toman la posesión por las vías de hecho y desde esa fecha ostentan la posesión. Con base a ello, la parte demandante no ha acreditado cumplir con la condición de posesión continua y pacífica de diez años en calidad de propietaria del bien materia de litis, teniendo presente que al momento de la interposición de la demanda debió, previamente, cumplir con los requisitos que se contemplan para el caso en concreto, para que sea declarada propietaria del inmueble por Prescripción Adquisitiva de Dominio.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA:

1. Por resolución de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, corriente a fojas cuarenta y siete del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito por las siguientes causales denunciadas:

a) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, alegó que: i) No se brindó una adecuada protección al poseedor que ocupa un bien inmueble por más de diez años en forma continua, pública y pacífica, con la salvedad que ha existido una interrupción de la posesión y un nuevo plazo de prescripción adquisitiva, por cuanto la posesión que ostenta la recurrente tiene dos periodos por haberse interrumpido a causa del desalojo que originó un nuevo plazo; es decir, una vez ocurrido el lanzamiento y la respectiva desocupación, se volvió a retomar la posesión por necesidad de vivienda; más aun, si el terreno se encontraba totalmente desocupado; ii) El Ministerio Público no ha emitido Dictamen Fiscal que contenga pronunciamiento sobre la pretensión demandada, en vista de que la parte accionada ha sido declarada rebelde; y, iii) Se ha pronunciado respecto al Expediente número 2001-539, según se consigna en el



punto 4.6 de la sentencia de vista, sin haberse ofrecido y/o incorporado en forma adecuada al proceso, afectando el derecho al Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva, conforme al pronunciamiento contenido en la Casación número 461- 2015-Lima.

b) Infracción normativa de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil, argumentó que no se ha efectuado un adecuado análisis del material probatorio aportado en autos, consistente en las Declaraciones Juradas de Impuesto Predial y Autoavalúo, conforme a los pagos que ha realizado a la Municipalidad respectiva, así como las demás pruebas consistentes en:

a) Recibos de Movistar a nombre de Raymundo Aguilar Delgado correspondientes a octubre y noviembre de dos mil trece, con la dirección del inmueble sub materia;

b) La Certificación de Visación de Planos número 022-14-SGATL-GDU/MPT expedida por la Municipalidad Provincial de Tacna;

c) La memoria descriptiva y el plano debidamente visados;

d) Los recibos emitidos por la empresa Electro Sur Sociedad Anónima de abril de dos mil seis, diciembre dos mil siete, agosto dos mil ocho, enero dos mil nueve, diciembre dos mil diez, febrero dos mil once, mayo dos mil doce y diciembre dos mil trece;

e) La notificación del Ministerio Público de fecha dieciocho de abril de dos mil nueve, dirigida a Raymundo Aguilar Delgado, la Partida Registral número P20039711; los recibos de EPS Tacna Sociedad Anónima a nombre de Raymundo Aguilar Delgado de fechas diciembre de dos mil dos, así como enero y febrero de dos mil tres; y,

f) Dos imágenes fotográficas; así como el acta de constatación del Juez de Paz de Augusto B. Leguía, de fecha diez de setiembre de dos mil catorce, a solicitud de Raymundo Aguilar Delgado. 2.3 Infracción normativa de los artículos IX del Título Preliminar y 507 del Código Procesal Civil, alegó que el Ministerio Público no ha emitido dictamen, por lo tanto, frente a la rebeldía de la parte demandada es



obligatorio que el Ministerio Público antes de que se emita la sentencia de vista, expida su dictamen fiscal.

c) La infracción normativa de los artículos 915 y 950 del Código Civil, señaló que no se brinda una adecuada protección al poseedor que ocupa un bien inmueble por más de diez años en forma continua, pública y pacífica, con la salvedad que ha existido una interrupción de la posesión y un nuevo plazo de prescripción adquisitiva conforme a las declaraciones juradas de impuesto predial y autoavalúo de los años dos mil dos a dos mil diez.

2. Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida.

3. Que, según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente en razón a la denuncia de infracciones normativas de carácter in procedendo e in iudicando. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error in procedendo, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre las primeras denuncias, pues resulta evidente que de ser estimada alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre la causal restante, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

4. Que, procediendo al análisis de las infracciones contenidas en el ítem 2.1. y 2.2 del numeral 2 de la presente resolución, al respecto es menester precisar que el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por los incisos 3 y 4 del artículo 122



del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

5. Que, el artículo 188 del Código Procesal Civil, señala que: “Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”. A su término, el artículo 197 del Código Procesal Civil, regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en litis. Michele Taruffo al respecto señala: “La función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”.

6. Que, así el derecho a la prueba comprende: “El derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda



comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado”. Conviene señalar que el derecho a la prueba mantiene una íntima conexión con el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. A decir de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, la motivación protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, en tanto que: “Es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión”, por ello “la argumentación de un fallo debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado” (Casos Chocrón Chocrón vs. Venezuela y Apitz Barbera y otros (“Corte Primera de lo Contencioso Administrativo”) vs. Venezuela).

7. Que, por otro lado, si bien es cierto, no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que forman convicción para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que, en algunos casos, la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o, en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez, que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba – incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado debidamente.

8. Que, en dicha línea argumentativa, la Sala Superior al expedir la recurrida, ha infringido el marco jurídico aquí delimitado, al no advertirse una valoración conjunta de los medios probatorios, así como una indebida motivación respecto de los fundamentos por el cual no ampara la demanda. Así, tenemos que en el punto 4.6 de la sentencia se señala: “(...) La alegada posesión tranquila y pacífica de la parte accionante, se desvirtúa con su propia manifestación (Véase fundamentos de hecho de la demanda fojas sesenta), al señalar que: “En el año dos mil dos, a raíz de un proceso de desalojo que me siguiera Rosalía Ticoná Mamani, fui desalojado injustamente de mi lote de terreno ubicado en la Asociación de Vivienda CECOAVI (...)”. Asimismo, al referir que el veinte de setiembre del dos mil tres



nuevamente toman la posesión por las vías de hecho y desde cuya fecha ostentan la posesión. Situación que se verifica mediante el Sistema Integrado del Poder Judicial, esto es de la revisión del expediente judicial signado con el número 2001-00539-0-2301-JR-CI-01 seguido por Rosalía Ticona Mamani en contra de Raymundo Aguilar Delgado, sobre proceso de Desalojo”. De otro lado, en el punto 4.7 de la impugnada concluye que: “No habiendo acreditado los prescribientes encontrarse en posesión del inmueble sub litis por el tiempo requerido por ley en forma continua y pacífica, como lo manifiesta en su demanda, a la fecha de interposición de la misma (veinticinco de setiembre de dos mil catorce) y por más de diez años conforme al artículo 950 del Código Civil”.

9. Que, se advierte de lo expuesto que la Sala de Mérito se ha limitado a señalar que la documentación adjuntada del año dos mil seis y los documentos emitidos por la EPS Tacna del año dos mil tres, no acreditan de forma suficiente la posesión continua de los demandantes; sin embargo, tal conclusión contiene una motivación aparente así como el análisis aislado de los medios probatorios, dado que no expresa de forma suficiente las razones por las que dicha documentación no es suficiente para acreditar la posesión alegada, ameritando un análisis mínimo de tales medios probatorios con la debida exposición de los fundamentos resultantes del proceso de valoración; asimismo, los medios probatorios al que hace alusión deben ser confrontados con otros medios probatorios aportados en el proceso, como con los recibos de servicio, constancia de posesión, inspección judicial, declaraciones testimoniales, etc., cabe recordar que si bien el artículo 197 del Código Procesal Civil, en su último párrafo prescribe que en la resolución solo se expresarán las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión, también lo es que dicha disposición no significa que el Juzgador omita valorar en forma conjunta todos los medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados para resolver la litis apreciando el Principio de Unidad del Material Probatorio confrontando uno a otro y puntualizando sus concordancias o discordancias para luego determinar su convencimiento a partir de los mismos.

10. Que, asimismo, otro aspecto relevante a tener en cuenta es que la Sala Superior no ha establecido si concurren los elementos constitutivos para que opere la prescripción, ya que solo ha señalado que la posesión pacífica de los demandantes se desvirtúa en razón a que viene siendo controvertida en un proceso de desalojo; sin embargo, no se aprecia análisis respecto a si la sola interposición de la demanda



resulta suficiente para desestimar la posesión pacífica y continua, tanto más si en los fundamentos de la demanda, el actor señaló que si bien fue desalojado en el año dos mil dos, en virtud a un proceso de desalojo, la prescripción que alega es en virtud a la posesión que ejerce sobre el bien desde el año dos mil tres en adelante, no habiéndose determinado si en dicho lapso la posesión ha sido interrumpida fácticamente o se haya mantenido bajo supuestos de violencia sobre el bien, lo que evidencia una motivación aparente así como una valoración parcial de los medios de prueba afectando la garantía constitucional del Derecho al Debido Proceso en su manifestación del derecho a la debida valoración probatoria observando los criterios o principios lógicos del razonamiento, por cuanto la Sala Superior no ha valorado en su integridad los medios probatorios que obran en el presente proceso, así como el deber de motivación de resoluciones judiciales, lo que determina la nulidad insubsanable de la recurrida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 171 del Código Procesal Civil; en consecuencia, las causales procesales denunciadas deben estimarse.

11. Que, finalmente, estando a los argumentos expuestos precedentemente y al haberse estimado la denuncia por infracción normativa procesal, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre la denuncia por infracción normativa material.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos, con lo expuesto en el Dictamen Fiscal y de conformidad con el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Lorenza Capia Huichi a fojas trescientos setenta y nueve; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas trescientos cincuenta y dos, de fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna. **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo teniendo en cuenta las consideraciones descritas. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Lorenza Tapia Huichi y otro contra María del Carmen Salas Córdova (Sucesora procesal de Víctor Gutiérrez Fernández y Domitila Justina Yufra Ramos), sobre Prescripción



Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señora Céspedes Cabala
Jueza Suprema.

**S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, DE LA BARRA BARRERA,
CÉSPEDES CABALA.**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 5667-2017, LIMA

I. HECHOS

1. el demandante Percy Rojas de la Cruz interpone demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, fundamentandola en:

a) Solicita se le declare propietario por prescripción del inmueble ubicado en el jirón Nevado Yanahuanca, manzana 1-A, lote 6-A, parte de la parcela matriz denominada “terreno rústico constituido por parte de los lotes de terreno denominado Villa Baja”, distrito de Chorrillos, Lima, con un área de setecientos setenta y dos punto ochenta metros cuadrados (772.80m²), alegando haber adquirido la posesión el dieciséis de febrero de dos mil cinco, de parte de los anteriores poseionarios Daniel Dámaso Gamarra Poma y Elicia Huamán Canchari, quienes venían poseyendo desde el año mil novecientos setenta y nueve, período en el cual, sumado a la posesión del recurrente a partir del año dos mil cinco hasta la fecha de interposición de la presente demandada (agosto de dos mil once), cumple en exceso el plazo de ley para prescribir el bien submateria antes indicado.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, el *A quo* declaró fundada la demanda; fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Se declara propietario por prescripción adquisitiva al demandante Percy Rojas de la Cruz, respecto del inmueble ubicado en el Jirón Nevado Yanahuanca, manzana 1-A, lote 6-A, parte de la parcela matriz denominada “terreno rústico constituido por parte de los lotes de terreno, denominado Villa Baja”, distrito de Chorrillos, Lima, con un área de setecientos setenta y dos punto ochenta metros cuadrados (772.80m²), en atención a que se ha acreditado que el transferente de la posesión a favor del demandante estuvo poseyendo el bien sub litis desde el año



mil novecientos noventa y cinco, y con los medios probatorios adjuntados a la demanda, se acredita que el accionante ha estado poseyendo el citado bien submateria desde el año dos mil cinco, tiempo que sumado a la posesión de su transferente, se tiene que la posesión del bien sub judice se ha dado por más de diez años de manera continua. Y, siendo que la demanda de Desalojo, interpuesta por la Sucesión demandada al accionante, se interpuso el veintisiete de agosto de dos mil diez, esta no afecta la pacificidad por cuanto al año dos mil cinco ya cumplía con el plazo de ley.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Mediante sentencia de vista, revocó la sentencia apelada, y reformándola, la declaró infundada, al considerar que:

a) Si bien es cierto, con fecha dieciocho de agosto de dos mil once, el accionante ha interpuesto la presente demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio; cierto es también, que con fecha veintiséis de agosto de dos mil diez, la sucesión demandada le interpuso al accionante una demanda de desalojo, proceso en el cual este último se apersonó con fecha ocho de marzo de dos mil once, verificándose con ello que el demandante no ha tenido una posesión pacífica respecto al bien submateria, aunado a que, en tanto se cumplan los requisitos exigidos por ley para prescribir, se crea un derecho expectatio de propiedad, el cual debe ser requerido ante la autoridad judicial para poder oponerse a tercero.

IV. RAZONAMIENTO DE LA SALA SUPREMA

1. En ese sentido, se debe tener como premisa de análisis de la resolución impugnada, que el debido proceso es un derecho complejo, pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o sea vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de estos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integrantes, y que se refieren ya sea a las estructuras y características del Tribunal, al



procedimiento que debe seguir y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa.

2. Bajo ese contexto dogmático, la causal de la infracción normativa procesal denunciada se configura, entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, o la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento.

3. A su vez, el principio precedente de motivación de los fallos judiciales, tiene como vicio procesal dos manifestaciones: 1) La falta de motivación, y 2) La defectuosa motivación, la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: a) Motivación aparente; b) Motivación insuficiente; y, c) Motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido y coincidiendo con la doctrina, la motivación aparente se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación insuficiente, se presenta cuando se vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación defectuosa propiamente dicha, se presenta cuando el razonamiento del Juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.

4. Bajo estos parámetros, procederemos a analizar la sentencia de vista materia de casación, a fin de corroborar que la decisión adoptada en esta se encuentre adecuadamente fundamentada; es decir, si establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, si interpreta y aplica las normas que se consideran pertinentes, que no se afecte la lógica, ni se vulnere el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes, a fin de supervisar que no exista transgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias. Es decir, si su pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso.

5. Bajo esas premisas, en relación a la infracción normativa procesal denunciada, resulta pertinente reseñar que el artículo 950 del Código Civil señala que: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.



6. Asimismo, el artículo 952 del citado Código refiere que: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo, y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”. De dicha norma se desprende claramente que la usucapión opera de pleno derecho, tal como esta Corte Suprema ha establecido en reiterada jurisprudencia, solo por citar: “(...) dado que el artículo 952 del Código Civil es claro al establecer que quien adquiere un bien por prescripción ‘puede’ entablar juicio para que se le declare propietario; aunque claro está, el pleno efecto erga omnes solo derivará de la usucapión reconocida por sentencia judicial, e inscrita en los Registros Públicos, conforme a la parte final del citado artículo. (...)”. (Casación 1118-2013 - San Martín).

7. Bajo esas premisas, se tiene que si al cabo de los diez años de posesión, se ha cumplido copulativamente también con los otros requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil, la usucapión ha operado de pleno derecho; por lo tanto, cualquier acto que posteriormente interrumpa o afecte la posesión en alguno de sus requisitos para prescribir, ya no le afectan.

8. En el caso de autos, se tiene que la Sala Superior ha considerado como único fundamento de sus decisión, que la interposición de la demanda de Desalojo, con fecha veintiséis de agosto de dos mil diez, ha perjudicado la pacificidad de la posesión del demandante; sin analizar si este, antes de que se le emplace con la demandada de Desalojo, ya había cumplido o no, con todos los requisitos previstos por el artículo 950 del Código Civil, y sin tener en cuenta, además, que la sentencia en estos casos solo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho de propiedad por prescripción. Por lo tanto, se concluye que la sentencia de vista impugnada, no ha expuesto las razones mínimas exigibles, atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada, incurriendo así en una motivación insuficiente, y afectando por ende el debido proceso, como garantías previstas en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.

V. DECISION



Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Percy Rojas de la Cruz a fojas novecientos cincuenta y ocho; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas novecientos cuatro, de fecha diecinueve de agosto de dos mil diecisiete, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emitir nueva resolución, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Percy Rojas de la Cruz contra la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique; sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo Calderón Puertas, por licencia del Señor Juez Supremo Ordóñez Alcántara. Ponente Señor De La Barra Barrera, Juez Supremo.

S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. N° 3942-2015, PIURA

Lima, veinte de setiembre de dos mil dieciocho.

I. ANTECEDENTES

1. El demandante Gojko Zdralic Esteves, interpone demanda prescripción adquisitiva de dominio, como argumentos de su demanda sostiene:

a) Que, en el año 1998, la Asociación de la Unidad Comunal de Producción Nuevo Horizonte – Castilla, otorgó a su hermano Sava Zdralic Esteves, la posesión de un área de terreno de 1464.92 mt² y perímetro de 160.20 ml, ubicado en la Mz F, Lote 6 – Quebrada de El Gallo II Etapa, ámbito del predio de Miraflores - Sector G, Distrito de Castilla, Piura conforme se advierte del certificado de posesión del 25 de agosto de 1998, documento en que se especifica el área, los límites, la fecha de posesión, así como la utilidad brindada a dicha área.

b) Desde dicha fecha su hermano se ha comportado como propietario, realizando diversos actos de posesión (limpieza, y mantenimiento del terreno, cercado del perímetro; en un primer momento, conducción de una granja; posteriormente, construcción de diversas edificaciones de material noble con fines de conducir un restaurant recreacional e instalación de servicios públicos de agua y desagüe (construcción de un pozo) y luz (a través de la empresa ENOSA), conforme se acredita del Certificado de Posesión de fecha 17 de octubre de 2012 emitido por el Juez de Única Denominación del Asentamiento Humano de Tacalá.

c) Con fecha 03 de enero de 2013, mediante contrato privado de compra venta, su hermano, le transfirió la posesión del mencionado predio, conduciéndolo desde dicha fecha el actor de manera exclusiva y directa, adicionando a su posesión el plazo posesorio que había acumulado su hermano conforme al artículo 898 del Código Civil, por esa razón a través del Certificado de Posesión N° 1928 del 17 de enero de 2013, expedido por la Municipalidad Distrital de Castilla, se le reconoce como legítimo posesionario del predio.



d) Asimismo como consta del Certificado de Búsqueda Catastral del 23 de agosto de 2013, se deja establecido que el predio sub-litis se encuentra parcialmente (gráficamente) en el ámbito del predio Miraflores, sector G, inscrito en la PE N° 04016115 – ORP no habiéndose determinado propietario registral respecto de dicho predio.

Por tanto, afirma que su posesión es continua, pública, pacífica y como propietario por más de 15 años, por lo que cumple con los presupuestos establecidos en el artículo 950° del Código Civil para ser declarado propietario por prescripción del citado predio.

2. la demandada Dirección Regional de Agricultura, contesta la demanda, señalando básicamente que:

a) El demandante no ha probado estar en posesión del bien materia de Litis por más de diez años, ni que lo conduce en calidad de propietario, como tampoco presenta copia de los asientos registrales de los últimos 10 años como lo exige el artículo 505° del Código Procesal Civil.

b) Asimismo, no ha presentado los planos visados por autoridad competente, en este caso Cofopri, así como los pagos del impuesto predial expedidos por la Municipalidad Distrital con una antigüedad de 10 años, por lo que existe un vicio de nulidad insubsanable.

c) Precisa que con fecha 10 de noviembre de 2011 se promulgo la Ley N° 29618 por la cual el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y se declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal, acotando que el bien materia prescripción se encuentra dentro de áreas de pastos naturales, los que por ser suelos degradables no son para desarrollar la agricultura, por lo que la recurrente, en uso de sus competencias, procede a otorgar contratos de arrendamiento por un período máximo de 03 años que puede ser renovado pagando la merced conductiva.

II. PRIMERA INSTANCIA



Mediante resolución N° 13 del 20 de abril de 2015, ha declarado FUNDADA la demanda, sosteniendo básicamente que:

a) Conforme a los argumentos expuestos por el actor, las pruebas admitidas en autos, se tiene que, si bien el demandante entró en posesión del inmueble materia de litis con fecha 03 de enero de 2013, después de comprarle la posesión a su hermano, quien venía poseyendo dicho predio desde el año 1998, según las constancias de posesión que se anexan con la demanda y las versiones de los testigos, también lo es que el artículo 898 del Código Civil, permite adicionar el plazo de posesión de quien le transfirió válidamente el bien.

b) En dicho orden de ideas, ha quedado acreditado que el demandante se ha venido comportando como propietario, pues ha realizado edificaciones dentro del predio *sub-litis* así como ha solicitado la instalación para el suministro de energía por parte de la empresa Enosa, por el que venía cancelando los recibos de luz eléctrica, comprobándose que se han cumplido con los requisitos para adquirir la propiedad inmueble por usucapión.

c) Por consiguiente, si bien el inmueble materia de litis es de propiedad del Estado y por la Ley N° 29618 es imprescriptible, también es verdad que en el presente caso el demandante se encuentra en posesión de aquel en forma directa y sin perturbación de terceros, habiendo recibido legítimamente la posesión a través de un contrato de compra venta de fecha 03 de enero de 2013 de quien lo venía poseyendo desde el año 1998, por lo que se puede advertir que hay posesión por más de diez años. No obstante ello, teniendo en cuenta lo expuesto en la citada Ley N° 29618, debe indicarse que si bien dicha norma prohíbe la prescriptibilidad de los bienes del Estado, debe tenerse en cuenta que no es de aplicación a los autos, dado que fue publicada con posterioridad al tiempo en que el demandante – diez años - viene ocupando el inmueble materia de litis.

III. SEGUNDA INSTANCIA

El demandado interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior revocó la sentencia apelada que declaraba fundada la demanda y reformándola declaró improcedente la acción incoada, fundamentalmente por:



a) De los medios probatorios que se anexan a la demanda, puede colegirse que éstos demuestran que el bien materia de litis es un bien de propiedad estatal. En tal sentido, de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 24 del Decreto Legislativo N° 653, las tierras de propiedad del Estado solo pueden ser transferidas a particulares a través de la adjudicación, previo procedimiento administrativo denominado denuncia. Por tanto, las Leyes N° 26505; N° 27887; N° 28402 y N° 29151 no han previsto como forma de transferir la propiedad del Estado, la prescripción adquisitiva de dominio, por lo que no resultan aplicables al presente caso, los supuestos de los artículos 950° y 952° del Código Civil resultando impertinente e innecesario analizar si el demandante ha cumplido con los requisitos previstos en el Código Civil para adquirir el predio materia de litis por prescripción.

b) Por tanto, el órgano jurisdiccional resulta incompetente para otorgar a particulares la titularidad de bienes estatales; asimismo, no existe una relación jurídica procesal válida, por cuanto no se ha emplazado a la Superintendencia de Bienes Nacionales.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Esta Suprema Sala, por resolución de 01 de agosto de 2017, ha declarado la procedencia del recurso por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 73° de la Constitución Política del Estado y de los artículos 950 y 952 del Código Civil, refiriendo que en la sentencia impugnada se han inaplicado las normas denunciadas, al incurrirse en error de derecho en la recurrida, pues el Tribunal Constitucional en múltiple jurisprudencia ha indicado que los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio público y de dominio privado, siendo que éstos últimos si pueden ser materia de prescripción adquisitiva; En tal sentido, sostiene que el predio materia de litigio es un bien del Estado pero de dominio privado, por cuanto no ha sido afectado para uso de todos; servicios a la comunidad o para el interés nacional, por el contrario se encuentra en expansión urbana, no habiendo presentado los demandados medio probatorio que acredite lo contrario. Agrega que en la sentencia de vista se ha omitido indicar cuáles serían las consideraciones fáctico jurídicas por las que el bien materia de



prescripción es un bien estatal de dominio público y como tal imprescriptible. Por otro lado, refiere que con los medios probatorios presentados y actuados en audiencia respectiva, ha acreditado su posesión como propietario en forma pública, pacífica y continúa por más de diez años, siendo que los demandados no han presentado ningún medio de prueba que desvirtúen sus pruebas.

Finalmente arguye que, con respecto a la inexistencia de una relación jurídica procesal válida al no haberse notificado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, ésta no sería tal, ya que se ha emplazado al Estado Peruano representado por los demandados y sin perjuicio de ello en todo caso la sentencia de primera instancia sería nula más no improcedente.

b) Asimismo, en forma excepcional, conforme a la facultad conferida por el artículo 392° - A del Código Procesal Civil, se incorpora la causal de:

Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado a efectos de analizar en el fondo si la recurrida se encuentra dentro de los parámetros del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales.

2. Que, existiendo denuncias por vicios in iudicando e in procedendo, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de estimarse, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.

3. Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico –ratio decidendi- en el que incurre el juzgado en interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso considerado perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

4. Al subsumir la cuestión jurídica en debate que guarda relación con la vulneración del derecho de tutela jurisdiccional efectiva así como la afectación al



debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales, debe tenerse en cuenta que esta posibilita por su carácter procesal, precisar que la Suprema Corte de Casación Civil ha establecido que: “ (...) Si el debido proceso es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden de procurar una seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido aquel proceso que se satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para garantizar la efectividad del derecho material (...) . En ese mismo sentido, la Suprema Corte ha sostenido: “(...) el derecho a un debido proceso es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también usar los mecanismos procesales pre establecidos en la ley, con el fin de defender el derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (...).

5. La motivación de las resoluciones judiciales, si bien constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, también lo es que, para que tal finalidad debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e incorporados y la decisión del Tribunal, conocida como “congruencia”, principio normativo que concede las facultades resolutorias al juez por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido con el poder atribuido en cada caso al órgano jurisdiccional.

6. En dicho contexto, se advierte que la Sala Revisora ha desestimado la demanda al establecer que el inmueble que se pretende adquirir por usucapión es un bien de dominio estatal y por consiguiente de carácter imprescriptible al amparo del artículo 73° de la Constitución Política del Perú, la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuyo artículo 23 establece “Artículo 23.- Titularidad de los predios no inscritos. Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los



gobiernos regionales, sin perjuicio de la competencia legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales”. Y de la Ley número 29618 (Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal) en cuyos artículos 1 y 2 establece: “Artículo 1.- Presunción de la posesión del Estado respecto de los inmuebles de su propiedad. Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad; Artículo 2.- Declaración de imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. Declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”.

7. Que, en dicho contexto, la sentencia expedida por el Colegiado de Mérito, no hace un análisis adecuado de la figura jurídica contenida en el artículo 950 del Código Civil, a fin de determinar si la parte recurrente reúne los requisitos de la prescripción que alega antes de la vigencia de la Ley número 29618. A ello se agrega que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2016, ha establecido como tercera conclusión que, en cuanto a la prescripción de bienes inmuebles del Estado (tercer tema), los jueces acordaron que es posible declarar la prescripción adquisitiva sobre bienes de dominio privado del Estado; sin embargo, esto solo se producirá bajo la condición de que el poseedor haya cumplido con los requisitos de acceso a la prescripción antes de la vigencia de la Ley N° 29618. Séptimo.- Que, siendo ello así y estando a que la Ley número 29618 fue publicada el 24 de noviembre del 2010, y al haberse interpuesto la demanda el día 28 de agosto de 2013 (en la que invoca que en el año dos mil ocho ya había cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción adquisitiva), aún no se había expedido la Ley N° 29618, con lo cual se configura la causal procesal al haberse transgredido el debido proceso ya que con la decisión adoptada por la Sala de Mérito, no se ha emitido pronunciamiento sobre el fondo de la controversia a los efectos de analizar si la parte recurrente cumple con los requisitos del artículo 950 del Código Civil, con la finalidad de obtener un título de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio.

V. DECISIÓN

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el inciso 1) del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:



FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante Gojko Zdralic Esteves y en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista de veinte de agosto de 2015; **ORDENARON** que la Sala Superior de su procedencia expida una nueva resolución teniendo en cuenta lo expuesto. **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad, en los seguidos contra la Dirección Regional Agraria de Piura sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Huamaní Llamas.

SS. TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS,
SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 701-2017, LIMA NORTE

Lima, diez de abril de dos mil dieciocho.

I. ANTECEDENTES

1. el demandante la Diócesis de Carabayllo interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentandola en:

a) Refiere que el área fue declarada en abandono por Decreto Supremo No. 870-74-AG de fecha once de setiembre de mil novecientos setenta y cuatro, (1 hectárea y 8,000 m²), del Fundo Santa Isabel, quedando incorporada al dominio público, porque permanecía desocupada y en abandono, siendo un basural, razón por la cual en el año mil novecientos setenta y cinco los vecinos de la Urbanización “El Retablo” limpiaron una parte del referido terreno, y solicitaron a la Parroquia Nuestra Señora de la Luz, celebren los días domingos la Misa, ocupando lo que se denominaban las Manzanas “Z” y “R”, de la III Etapa de la Urbanización “El Retablo”, donde se estableció la Capilla Nuestra Señora de la Preciosa Sangre.

b) Refiere que la Asociación de Propietarios de la Urbanización “El Retablo”-APUR, mantenía la posesión del terreno para fines de servicios comunales, y gestionó la adjudicación del mismo según Expediente No.15643-86, obteniendo una constancia de la Municipalidad de Comas. Arguye que en el año mil novecientos ochenta y seis, la Asociación APUR inició actividades para obtener fondos para la construcción de la Capilla y demás ambientes, que hasta la actualidad cuentan con edificación de un piso con fines de uso social, religioso que consta de 512.36 m², que en su condición de poseedor, realizaron las instalaciones de agua y energía eléctrica, y vienen pagando el impuesto predial, poseyendo desde el año mil novecientos setenta y cinco en forma continua, pacífica y pública. Sin embargo, señala que han tomado conocimiento que la “Cooperativa de Vivienda Primavera Ltda.”, ha inscrito el cinco de marzo del dos mil nueve, en la Partida Electrónica No. 49041870 de los Registros Públicos de Lima el inmueble con un



área de 37,017.20 m², dentro del cual se encuentra comprendido el terreno cuya declaración de propiedad solicita la prescripción.

c) Asimismo, señala que la Cooperativa de Vivienda Primavera Ltda., presentó ante la Municipalidad de Comas en el mes de mayo de dos mil nueve, un plano de habilitación urbana, según el cual los terrenos que ocupa el Centro Parroquial de la Capilla Nuestra Señora de la Preciosa Sangre, pasan a constituir lo que la Cooperativa de Vivienda Primavera Ltda. denomina Lotes 3, 4, 5, 6, 7 y 8, pero que para los planos catastrales de la propia Municipalidad Distrital de Comas siempre fue la Manzana Z de la Urbanización “El Retablo”, hasta el mes de junio del año dos mil nueve, que se aprobó la habilitación urbana y que ha sido observada por los Registros Públicos.

2. la demandada Cooperativa de Vivienda Primavera Ltda. contesta la demanda, sosteniendo que:

a) El área de su propiedad ubicada en el saldo de la Parcela 08 del ex Fundo Collique, no se encontraba en abandono, por lo que también es falso que los vecinos de la Urbanización “El Retablo” hayan limpiado y cercado con esteras como refiere.

b) Señala que la actora reconoce que no ha sido poseedora al precisar que la Asociación de propietarios de la Urbanización “El Retablo”, es quien venía poseyendo desde mil novecientos setenta y cinco, así como que los documentos presentados no acreditan la posesión.

c) Refiere que la demandante interpuso la demanda sin tener legitimidad para obrar, pues según la solicitud de fecha catorce de mayo dos mil nueve, presentada ante la Municipalidad Distrital de Comas, quienes alegan posesión del bien, es la Congregación de Padres de la Preciosa Sangre, contra quien ha iniciado el proceso de reivindicación recaído en el Expediente N° 314-2010, tramitado en el Tercer Juzgado Civil de Lima Norte.

d) Argumenta que la titular del dominio del bien materia de prescripción es la demandada Cooperativa de Vivienda Primavera Ltda. conforme a la Ficha Registral No. 49041870.



e) Asimismo, que fueron los integrantes de la Asociación de propietarios de la Urbanización “El Retablo” quienes en mil novecientos setenta y cinco, entraron a ocupar el inmueble materia de prescripción, limpiaron y cercaron con esteras y solicitaron a la Parroquia Nuestra Señora de la Luz (bajo la dirección eclesial del Arzobispo de Lima, hoy bajo la dirección eclesial de la Diócesis de Carabayllo, reconocida mediante Decreto Supremo N° 001-97-JUS celebre Misas católicas, lo que sucede a la fecha.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, se declara infundada la demanda, al considerar que:

a) la demandante pretende probar el ejercicio de la posesión continua, pacífica y pública como propietario con animus domini por el periodo de tiempo que exige la ley, y que aquella se haya mantenido sin solución de continuidad por más de diez años, a través de los pagos de naturaleza tributaria, los cuales sin embargo, no resultan idóneos en la determinación y establecimiento de aquél derecho, cuando menos por dos razones:

La primera porque dicha documentación guarda relación con la tenencia del bien inmueble de su propósito más no trasciende al ámbito público como ejercicio de uno de los atributos de la propiedad, dado que no se halla corroborado con actos materiales practicados por la parte actora; y,

La segunda porque los mismos, no tienen continuidad debida, toda vez que los recibos de impuesto predial se refieren al año mil novecientos noventa y cinco, sin haberse demostrado el pago de este concepto de manera sostenida, por cuanto su reiteración recién se produce en el año dos mil; así también las Hojas de Resumen del Impuesto Predial, surgen a partir del año dos mil uno, de ahí que a la fecha de la demanda (año dos mil nueve), no había transcurrido el lapso de tiempo que exige la norma sustantiva. Igual sucede con la testimonial de Julio Silva Añazgo, que no causa convicción porque la usucapión debe guardar correlato en elementos de juicio idóneos e irrefutables.



III. SEGUNDA INSTANCIA

Mediante sentencia de vista de fecha dos de setiembre de dos mil dieciséis, , la Sala Civil Permanente de Lima Norte, revoca la sentencia apelada de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, que declara infundada la demanda y reformándola declara improcedente la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. Para sustentar esta decisión, señala que:

a) Fue la Asociación de Propietarios de la Urbanización “El Retablo”-APUR quien entró en posesión del inmueble materia de litis en mil novecientos setenta y cinco, y no la demandante como alude en su demanda, posesión que se ha mantenido incluso hasta después de mil novecientos ochenta y seis, fecha en que la Asociación APUR organizó el Comité Pro Templo Católico que hizo actividades para la construcción de la Capilla y demás ambientes de la misma, siendo así, la actora no ha precisado entonces la forma y fecha de adquisición del inmueble materia de prescripción.

b) Si bien la accionante sostiene en su demanda que los lotes materia de prescripción correspondían al Lote 7 de la Manzana Z II Etapa Urbanización “El Retablo”; sin embargo, del Oficio n.º. 080-2011-SGPUC-GDU/MC del veintitrés de junio de dos mil once, se informó que no existe los Lotes 7 y 8 de la Manzana “Z”, siendo que por Carta número 456-2009-SGPUC-GDU del dos de junio de dos mil nueve, dicha entidad edil informa que la Capilla se encuentra ubicada en una parte del Lote 8 de la Manzana “A” y no en el Lote 7 de la Manzana “Z”; en tal sentido se concluye que el inmueble materia de prescripción se ubica en una parte del Lote 8 de la Manzana “A” (hoy lotes 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la Manzana “A” de la Cooperativa de Vivienda Primavera del Distrito de Comas y no en el que refiere la accionante, en consecuencia, las pruebas presentadas por la accionante están referidos a inmueble distinto a los Lotes materia de prescripción.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. La demandante Diócesis de Carabayllo, interpone recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución dictada el nueve de agosto de dos mil diecisiete, por las siguientes causales:



a) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Refiere que contrario a lo señalado por la Sala Superior en el considerando 3.9 de la sentencia de vista, la recurrente demostró con las pruebas actuadas durante el proceso que desde el año mil novecientos setenta y cinco se estableció en el terreno materia de litis la Capilla Católica Nuestra Señora de la Preciosa Sangre perteneciente a la Parroquia Nuestra Señora de La Luz (hoy bajo la jurisdicción eclesiástica de la Diócesis de Carabayllo); agrega que los Jueces Superiores realizaron una lectura parcial de la demanda, determinando que fue la Asociación de Propietarios de “El Retablo” y no la accionante quien poseyó el inmueble sub litis, afirmación que no resulta cierta, pues no consideró que fue la propia Asociación quien gestionó la adjudicación del terreno ante la Municipalidad de Comas y de Lima, destinado a la construcción de una Iglesia, casa y servicios parroquiales, mostrando el plan de desarrollo parroquial - comunal en forma gradual, con amplias áreas libres; asimismo, detalla el Centro Comunal constituido por varios ambientes, donde se vienen realizando las actividades eclesiásticas y pastorales desde mil novecientos setenta y cinco, omitiéndose por tanto valorar en la sentencia impugnada las pruebas que obran en el Expediente Administrativo 15643-86-028.

b) Infracción normativa del artículo 505 incisos 1) y 2) del Código Procesal Civil. Precisa que la Sala Superior infringe el primer inciso de acotada norma, al indicar que la actora no precisó la forma y fecha de adquisición del inmueble materia de litis, pues lo cierto es que en el punto 3 de los fundamentos de hecho de la demanda, señaló “...En 1975 los vecinos de la Urbanización El Retablo, limpiaron una parte del referido terreno, cercándolo con esteras, y solicitaron a la Parroquia Nuestra Señora de la Luz, que los días domingos celebraran la Santa Misa, ocupando lo que se denominaba la Mz. Z y R de la III etapa de la Urbanización El Retablo, en donde se estableció la Capilla Nuestra Señora de la Preciosa Sangre”. Alega que, se vulnera el inciso 2) de la norma antes precisada, porque se encuentra acreditado que la recurrente solicitó la prescripción adquisitiva de dominio de los Lotes 3, 4, 5, 6, 7, y 8 de la Manzana “A” de la Cooperativa de Vivienda Primavera Limitada, tratándose de un solo terreno, el cual ocupan en forma constante, pacífica y pública desde mil novecientos setenta y cinco, pudiendo adicionar el de aquel que les transmitió válidamente el bien conforme a lo dispuesto en el artículo 898 del Código Civil, y no como refiere el punto 3.10 de la recurrida, en el que se consigna el Lote 7 de la Manzana “Z” III Etapa de la Urbanización “El Retablo”.



c) Procedencia excepcional: artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política, teniendo en cuenta que la demandante cuestionó la valoración que se dio a las pruebas que presentó para acreditar la posesión del bien que pretende prescribir; por lo que al ser la motivación un elemento integrante del debido proceso consagrado en el artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, que cumple con la finalidad de evidenciar que la decisión contenga una correcta justificación de acuerdo a un coherente razonamiento y debida valoración de los hechos, las pruebas y la norma jurídica aplicable al caso concreto.

2. Que, se procede entonces, al análisis de la infracción contenida en el ítem C) del numeral III de la presente resolución; al respecto es pertinente indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que, la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso, y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango Constitucional.

3. Por otro lado, debemos tener en consideración que el artículo 93 del Código Procesal Civil establece: “Cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, solo será expedida válidamente si todos comparecen o son emplazados, según se trate de litisconsorcio activo o pasivo, respectivamente, salvo disposición legal en contrario”. Esta figura procesal surge cuando la relación de derecho sustancial, sobre la cual debe pronunciarse el Juez, está integrada por una pluralidad de sujetos, bien sea activos o pasivos, en forma tal, que no es susceptible de escindirse en tantas relaciones aisladas como sujetos activos o pasivos individualmente considerados existan.



4. La existencia del litisconsorte conlleva a la producción de ciertos efectos en el proceso como la emisión de una sentencia única e idéntica para todos; sin embargo, el efecto que genera la ausencia de uno de los litisconsortes conlleva a la falta de legitimidad para obrar –sea pasiva o activa– que impide un pronunciamiento válido sobre el fondo, pues hay una relación procesal inválida. No es jurídicamente posible decidirla sino de modo uniforme respecto de cada uno de los titulares y con la presencia de todos ellos para que alcance la cosa juzgada.

5. La figura del litisconsorcio necesario es la que resulta de la integración de la litis impuesta por el orden y el interés público con el objeto de dar solución plena y eficaz al conflicto cuando la relación jurídica en torno de la que gira, muestra pluralidad de sujetos que no pueden ser excluidos del juicio sin dar lugar a un fallo sin valor jurídico para alcanzar tal solución. (Casación N° 179-98-Lima, El Peruano, 29/08/1999, p. 3370).

6. En el presente caso, la demandante Diócesis de Carabayllo solicita se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio respecto del inmueble identificado como Lotes 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la Manzana “A”, de la Cooperativa de Vivienda Primavera, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, que correspondía al Lote 7 de la Manzana “Z”, III Etapa de la Urbanización “El Retablo”, entre la Avenida Universitaria con Calle Francisco Alvaríño con un área de 1,753.80 m², que se encuentra comprendido en un área de mayor extensión denominado “área remanente” que formó parte de la Hacienda Collique, Distrito de Comas, inscrito en la Partida Electrónica No. 49041870 de los Registros Públicos; señalando que los propios vecinos solicitaron la celebración de las misas los días domingos, por lo que se estableció la Capilla de Nuestra Señora de la Preciosa Sangre; adjuntando a su demanda pagos por impuestos prediales, arbitrios, recibos de servicios básicos, memoria descriptiva, Constancia de Posesión otorgada por la Gobernación de Comas, todos los documentos a nombre de la Capilla de Nuestra Preciosa Sangre.

7. Por otro lado, la parte demandada al contestar la demanda, mediante escrito de fojas trescientos cincuenta y tres, refiere que “es falso que la actora haya venido poseyendo en forma continua, pacífica y publica, sin que haya existido interrupción natural o jurídica ni fuerza o intimación, en razón de que la



demandante tenía perfecto conocimiento de que los lotes de terreno son de nuestra propiedad, pero lo que es más grave es que interpuesto la presente demanda sin tener legitimidad para obrar, por cuanto conforme es de verse de la copia de la solicitud de fecha 14.04.2009 presentada en la Municipalidad Distrital de Comas quienes supuestamente también alegan la posesión del bien es la Congregación de los Padres de la Preciosa Sangre” . Asimismo, refiere que, contra la Asociación de la Congregación de los Padres de la Preciosa Sangre, se ha iniciado un proceso de reivindicación, tramitado en el Expediente N° 314- 2010.

8. Siendo ello así, se evidencia que aun cuando la relación sustantiva está conformada por la Diócesis de Carabayllo y la Cooperativa de Vivienda Primavera Limitada, empero, se ha omitido integrar a la relación jurídica a la Asociación de la Congregación de los Padres de la Preciosa Sangre, la cual aparentaría tener la calidad de titular del derecho sustantivo que se pretende, por cuanto su participación en la presente causa es obligatoria, teniendo en cuenta la naturaleza de la relación controvertida.

9. Siendo esto así, el Juez debió tomar en cuenta las disposiciones establecidas en el artículo 95 del Código Procesal Civil a efectos de integrar a la relación jurídica procesal, en su calidad de litisconsorte necesario a la Asociación de la Congregación de los Padres de la Preciosa Sangre, ello teniendo en cuenta que la integración de un litisconsorte necesario es obligatoria, para establecer correctamente la relación jurídica procesal válida; lo que no ha sucedido en el presente caso.

10. Por tanto, al encontrarse el proceso viciado, es menester declarar su nulidad conforme lo sanciona el artículo 171 de la norma adjetiva a fin de que el *A quo* renueve los actos procesales afectados, integrando en la relación jurídica a la Asociación de la Congregación de los Padres de la Preciosa Sangre. Acogida la infracción normativa procesal (artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado) carece de objeto el pronunciamiento sobre las infracciones materiales contenidas en los ítems A) y B) del numeral III de la presente resolución.

V. DECISIÓN:



Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con el tercer párrafo numeral 3 del artículo 396 del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema declara:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante Diócesis de Carabaylo, a fojas mil cuatrocientos sesenta y dos; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha dos de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil cuatrocientos cincuenta; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil trescientos cuarenta y siete que declara infundada la demanda de reivindicación. **ORDENARON** que el *A quo* emita nuevo fallo, debiendo previamente cumplir con las disposiciones del artículo 95 del Código Procesal Civil, esto es incorporar como litisconsorte a la Asociación de la Congregación de los Padres de la Preciosa Sangre. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y los devolvieron. En los seguidos por la Diócesis de Carabaylo con la Cooperativa de Vivienda Primavera Ltda., sobre prescripción adquisitiva de dominio. Por licencia del señor Juez Supremo Hurtado Reyes, integra esta Sala Suprema la señora Jueza Suprema Céspedes Cabala. Interviene como ponente el Juez Supremo señor Salazar Lizárraga.

SS. TÁVARA CÓRDOVA, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 3868-2014, LIMA

Lima, siete de agosto de dos mil quince.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil ochocientos sesenta y ocho – dos mil catorce, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS

1. la demandante Zoila Victoria Cortez Cabrera y María Isabel Mendoza Cortez, interponen demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio fundamentándola:

a) del bien inmueble ubicado en el Lote número 39 de la Manzana número F-5 de la Urbanización Pando Tercera Etapa – Ampliación, Distrito de Lima Cercado, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica número 11640004 (Ficha número 157335) con un área de trescientos punto cincuenta y tres metros cuadrados (300.53 m²). Sustenta su pretensión en que desde enero del año mil novecientos noventa y seis, vienen poseyendo el bien sub litis, figurando en la Ficha Registral como propietaria la Pontificia Universidad Católica del Perú; asimismo no consta otra persona que tenga inscrito algún derecho sobre el indicado bien.

b) Que, la posesión se originó por la necesidad de preservar la salud de su familia los vecinos que colindaban con el inmueble a usucapir, toda vez que por el estado de abandono en que se hallaba, tuvieron que solicitar a la Municipalidad Metropolitana de Lima, proceder a limpiar y fumigar el predio, sin embargo ante la negativa de la entidad edilicia tuvieron que efectuarlo por su propia cuenta, acción que fue repetida en varias ocasiones. Agrega que tuvieron que cercar el inmueble peligro que significaba para la salud y seguridad de la población vecinal,



para posteriormente elevar el cerco y colocar un portón con el objeto de darle utilización y con ello para pagar el costo del mantenimiento.

2. Ana Patricia Girón Aguilar, curadora procesal de Pedro Alejandro Guerra Muñoz, contesta la demanda indicando que:

a) De los medios probatorios aportados no se prueba que las demandantes habiten el predio, hubieren instalado agua o luz, lo hubieren cercado, y menos precisan con qué tipo de actividad privada le den uso. Agrega que de las declaraciones juradas de autoavalúo puede deducirse que no se trata del mismo inmueble, y los recibos de pago del impuesto predial si bien corresponden a partir de los años mil novecientos noventa y seis, sin embargo fueron pagados conforme al de recepción el nueve de abril de dos mil ocho, por lo que recién desde dicho se debe considerar que las actoras se encuentran en posesión del inmueble a de propietarias, por lo que a la fecha de presentación de la demanda, esto es de abril de dos mil ocho, no cumplen con el término de diez años que establece la norma para que se les declare propietarias por prescripción.

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juez del Vigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia contenida en la Resolución número treinta y cuatro del quince de noviembre de dos mil trece, declara infundada la demanda al considerar que:

a) conforme se advierte de los planos de ubicación perimétrica y memoria descriptiva autorizados por el Ingeniero Civil y visados por la Sub Gerencia de Autorizaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el inmueble está constituido por un Lote ubicado en la Calle Santa Justina (antes Calle 131) esquina con la Calle Santa Mariana Paredes (antes Calle 138) Manzana número F-5 Lote número 39 Urbanización Pando III Etapa, Distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima constituido por un terreno de trescientos punto cincuenta y tres metros cuadrados (300.53 m²).



b) Asimismo de los asientos números C-1 y C-2 de la Ficha Registral número 157335 continuada en la Partida número 11064004 el inmueble corre inscrito a favor de la Pontificia Universidad Católica del Perú, sin embargo por veersión de la propia universidad fue transferido a favor de Pedro Alejandro Guerra Muñoz, a mérito del Contrato de Compraventa Garantizada, de fecha veintiocho de octubre de mil novecientos setenta y cuatro (folios 2 del cuaderno de excepciones), lo que dio lugar a que dicha institución educativa fuera excluida del proceso al declararse fundada la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar del demandado, para ser incorporado al proceso en calidad demandado.

c) Que, los documentos correspondientes al inmueble tienen como contribuyente a las demandantes y hacen alusión a un terreno de doscientos cuarenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (247.50 m²) los cuales no consignan fecha de recepción por la autoridad municipal que permita establecer que la recepción de estas declaraciones juradas tuvo lugar el catorce de febrero de mil novecientos noventa y seis, igual sucede con los recibos de pago del Impuesto al Patrimonio Predial del periodo mil novecientos noventa y seis, por lo que no se tiene certeza de que en aquella fecha las demandantes hayan tomado posesión del bien, máxime si en autos no corre recibo de pago alguno por servicios de agua potable, energía eléctrica u otros a nombre de las actoras o en su caso una constancia de posesión expedida por la Municipalidad correspondiente, certificación policial o notarial que señala que el inmueble se encuentra en posesión de las accionantes.

d) Que, en las declaraciones juradas del impuesto predial se precisa que el terreno tiene un área de doscientos cuarenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (247.50 m²), área que no concuerda con el que se pretende usucapir, que según los planos perimétrico y de ubicación adjuntos y la memoria descriptiva es de trescientos punto cincuenta y tres metros cuadrados (300.53 m²), es decir es menor al predio objeto de demanda, de lo que se concluye que tampoco se habría acreditado posesión de la totalidad del bien en forma continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

III. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por Resolución número treinta y nueve, (folios 432), del veintitrés de octubre de dos mil catorce,



confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, al determinar que:

a) si bien los medios probatorios ofrecidos por las demandantes acreditan la ocupación que ostentan por un periodo de más de diez años, empero de dichos documentos aparecen que las accionantes declaran y cumplen con los derechos como corresponde al propietario solo por un predio de doscientos cuarenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (247.50 m²), que difieren de la copia literal de dominio respecto al Lote número 39 de la Manzana número F-5 de un área de trescientos punto cincuenta y tres metros cuadrados (300.53 m²); que de los planos perimétricos y de ubicación; así como de la memoria descriptiva difieren con las declaraciones juradas presentadas por las recurrentes, así como con el escrito de demanda.

b) Igualmente del Contrato de Compraventa (folios 2 del cuaderno de excepciones) se advierte que el negocio jurídico celebrado entre la Universidad y Pedro Guerra Muñoz tiene un área de doscientos noventa y ocho punto diez metros cuadrados (298.10 m²), lo cual corrobora la diferencia del área de terreno a usucapir

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

Que, esta Sala Suprema por resolución del veintisiete de abril de dos mil quince, (folios 41 del cuadernillo de casación), declaró procedente del recurso de casación por causal de:

a) **infracción normativa del artículo 950 del Código Civil**, alegan que en el considerando sétimo de la impugnada se ha señalado que las demandantes han cumplido con los requisitos de posesión continua, pacífica y pública por el período de diez años; sin embargo, se expresa que es solo por un predio que cuenta con un área de doscientos cuarenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (247.50 m²), lo cual considera que es una interpretación equivocada, puesto que se ha presentado la demanda identificándose en forma clara y precisa el inmueble, habiéndose recaudado planos perimétricos y de ubicación, así como la memoria descriptiva de las obras construidas que fueron previamente presentados a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su conocimiento, inspección y aprobación, verificándose que el inmueble tenía un área de trescientos punto



cincuenta y tres metros cuadrados (300.53 m²) que se hallaba cercado y con habitaciones de material noble.

Que si bien se advierte una diferencia formal en las declaraciones juradas de mil novecientos noventa y seis y siguientes, tiene su aplicación y justificación en el hecho de que las demandantes no conocieron el área correcta hasta el año dos mil ocho en que acudieron a los Registros Públicos para obtener información registral para sustentar su demanda; sin embargo, dicho defecto formal debe comprender, analizarse y entenderse en el ámbito de la relación estrictamente tributaria que liga al propietario con el Estado. Si en la declaración unilateral del propietario se excede o recorta la base imponible con la que se calcula el monto de la obligación, no está ampliando ni recortando su propiedad, sino modificando hacia arriba o hacia abajo el monto de la obligación, ello conforme lo estipula el artículo 1 de Código Tributario.

Que advertido el defecto en la cuantificación del área que en la base imponible del impuesto de trescientos puntos cincuenta y tres metros cuadrados (300.53 m²) a doscientos cuarenta y siete puntos cincuenta metros cuadrados (247.50 m²), el deudor tributario -las demandantes- han procedido a presentar una rectificación de declaración el impuesto predial para regularizar el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

Que la Sala Superior no explica como demandantes han infringido la formalidad que considera requisito indispensable acceder a declararlas propietarias, si ha considerado que se ha cumplido con presupuestos de ocupación por un período de más de diez años, puesto que el artículo 950 del Código Civil establece tres requisitos que se deben cumplir para acceder a la propiedad vía prescripción adquisitiva, no pudiéndose plantear otro requisito. Que incluso la excepción de falta de legitimidad para obrar que formulo la Pontificia Universidad Católica del Perú confirma la identificación del inmueble, se refiere al mismo bien el cual lo enajeno en el año mil novecientos setenta y cuatro, siendo que el juzgado convalido la transferencia y declaro fundada la excepción, no tuvo duda de que se trataba del bien que las demandantes pretenden usucapir, ignorándose en qué se basa para declarar que falta claridad en la identificación del bien.



En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no el artículo 950 del Código Civil en tanto, esta norma se ha denunciado en el recurso de casación como infringidas; y

1. Que, existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, en el que incurrió el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

2. Que, mediante el auto de calificación del recurso de casación, éste se declaró procedente por la causal de infracción normativa del artículo 950 del Código Civil; sin embargo, ello no exime a este Supremo Tribunal, en caso de verificar errores in procedendo o in cogitando, analizar las infracciones de carácter procesal a fin de establecer si efectivamente se vulneró o no el debido proceso, esto conforme a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 396 del Código Procesal Civil y en atención a los siguientes fundamentos.

3. Que, según Peter Haberle “Ninguna sociedad que se precie de mantener una sólida identidad con el bien común, puede soslayar que la Norma Fundamental encierra todo un complejo cultural, en el que es posible identificar un “mínimo común axiológico», esto es, el punto de encuentro entre los valores básicos de la comunidad. Así, “la Constitución no se limita a ser un conjunto de textos jurídicos o un mero compendio de reglas normativas, sino la expresión de un grado de desarrollo cultural, un medio de autorrepresentación (...) de todo un pueblo, espejo de su legado cultural y fundamento de sus esperanzas y deseos. (...). De ahí que los propios textos de la Constitución deban ser literalmente “cultivados” (la voz “cultura” como sustantivo procede del verbo latino cultivare) para que devengan auténtica Constitución».

4. Que, sobre la base de lo expuesto se puede colegir que el debido proceso está reconocido constitucionalmente en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y está calificado como un derecho humano fundamental, por su parte la doctrina ha conceptualizado el debido proceso adjetivo o formal como un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un



Juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes o ceros legitimados, sino a proveerla con determinadas garantías mínimas que le seguren tal juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable, competente e independiente, en tanto que el debido proceso sustantivo no solo exige que la resolución sea razonable, sino esencialmente justa. En este punto se debe destacar que la justicia se sustenta en la verdad, sin verdad no puede existir justicia y el sustento para declarar la verdad es la prueba; en ello reside la exigencia de que al motivarse la sentencia, exponga el Juez, el resultado de la valoración que ha efectuado de los medios de prueba actuados en el proceso. En consecuencia, el Juez no puede emitir una sentencia justa, si su decisión no la sustenta en pruebas actuadas en el proceso. Este concepto, que perfila el debido proceso sustantivo, guarda nexo íntimo con el debido proceso adjetivo o formal, pues necesariamente el juzgamiento debe hacerse conforme a normas procesales imperativas de rango constitucional que sean razonables, ya que éstas deben otorgar, en abstracto, la posibilidad de defensa, de debido emplazamiento, de ser oído, de prueba, de sentencia motivada, entre otros; subsecuentemente, nadie puede ser sentenciado sin ser previamente escuchado o, por lo menos, sin habersele dado la posibilidad concreta y objetiva de exponer sus razones ante el Juez competente llamado por ley para emitir el fallo.

5. Que, consecuentemente el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional según Faúndez Ledesma[3]: «por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integrantes, y que se refieren ya sea a las estructuras y características del tribunal, al procedimiento que debe seguir y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contarla defensa». Dicho de otro modo, no al debido proceso constituye un conjunto de garantías, cuyo disfrute se convierte en garante el Juez, dentro del desarrollo de su función jurisdiccional que la tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por Ley, la pluralidad de instancias, la motivación y



la logicidad de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros.

6. Que, por tanto la infracción normativa procesal se configura, entre otros supuestos, que durante el desarrollo del proceso, no se han respetado principios y garantías del proceso en las instancias de mérito; por cuanto, se han obviado o alterado actos de procedimiento, lo cual ha generado que la tutela jurisdiccional no haya sido efectiva; y haya influido para que incumpla con el deber de motivar sus decisiones y lo haya realizado en forma incoherente, con clara trasgresión del echo vigente, y sobre todo de los principios procesales.

7. Que, se debe tener presente que por su carácter procesal que el Tribunal Constitucional ha señalado en el fundamento jurídico sétimo de la sentencia recaída en el Expediente número 00728-2008-TC -del trece de octubre de dos mil ocho- publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el veintitrés de octubre de dos mil ocho: «(...) está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión Unidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que tente la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico». Asimismo, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; inciso 6 del artículo 50, e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, y, cuya contravención origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas.

8. Que, asimismo, la motivación de las resoluciones cumple esencialmente dos funciones: endoprocesal y extraprocesal. La primera, tiene lugar al interior del proceso, respecto de las partes, terceros legitimados y de los propios órganos jurisdiccionales; y comprende las siguientes precisiones: I) Tiene por función específica convencer y persuadir a las partes de la razonabilidad de los argumentos y la justicia de la decisión adoptada, tratando de eliminar la sensación que pudieran tener las partes sobre la presunta arbitrariedad o irracionalidad de la decisión



judicial; II) Permite la viabilidad y efectividad de los recursos impugnatorios, haciendo posible su análisis crítico y expresión de errores de hecho y de derecho, así como agravios, vía apelación o casación; y, III) Permite el control del órgano jurisdiccional superior, quien deberá establecer si se han cumplido las normas imperativas que garantizan el derecho a un debido proceso, y particularmente, con el deber constitucional de la motivación adecuada y suficiente, verificando la razonabilidad de los argumentos tácticos y jurídicos que sustentan su decisión.

La segunda función -extraprocesal-, tiene lugar en el ámbito externo del proceso y está dirigida al control del comportamiento funcional de los órganos jurisdiccionales, y se expresa de las siguientes formas: 1) Haciendo accesible el control de la opinión pública sobre la función jurisdiccional, a través del principio de publicidad de los procesos, conforme al postulado contenido en el inciso 20 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, el cual prescribe que toda persona tiene derecho a formular análisis y críticas a las resoluciones y sentencias judiciales con las limitaciones de ley; y, 2) Expresa la vinculación del Juez independiente a la Constitución Política y a la Ley, derivándose responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por el ejercicio irregular o arbitrario de su función.

9. Que, es así que este Supremo Tribunal subsumiendo -en parte- la denuncia efectuada por los recurrentes, específicamente respecto a “que la Sala Civil no explica como las demandantes han infringido la formalidad que la Sala considera requisito indispensable para acceder a declararlas propietarias, si ha considerado que se ha cumplido con los presupuestos de ocupación por un período de más de diez años, siendo que el artículo 950 del Código Civil establece tres requisitos que se deben cumplir para acceder a la propiedad vía prescripción adquisitiva, no pudiéndose plantear otro requisito. Alega que incluso la excepción de falta de legitimidad para obrar que formuló la Universidad Católica confirma la identificación del inmueble, se refiere al mismo bien el cual lo enajeno en el año mil novecientos setenta y cuatro, siendo que el juzgado convalidó la transferencia y declaró fundada la excepción, no tuvo duda de que trataba del bien que las demandantes pretenden usucapir, ignorándose en qué se basa para declarar que claridad en la identificación del bien”; siendo así, y al verificar que en efecto existe infracción normativa por incongruencia procesal tanto al emitirse la sentencia primera como de segunda instancia al sustentar sus decisiones en el metraje del sub litis, sin considerar que la ubicación del inmueble se encuentra debidamente



determinado como se aprecia de los fundamentos contenidos en la Resolución número ocho, del uno de junio de dos mil nueve (folios 138) por el que se resuelve la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar del demandado. Además la sentencia de vista precisó que las demandantes sí acreditaron los supuestos de ocupación por un período de más de diez años, sin embargo concluye confirmando la sentencia, al determinar que no se acreditó el metraje exacto del inmueble a usucapir, sin precisar si resulta o no procedente usucapir respecto al extremo que cuyo metraje probaron las accionantes. Asimismo, conforme se aprecia de autos, efectuar la búsqueda del hoy propietario del bien sub litis, con el nombre del mismo, a fin de tener por agotada su ubicación.

10. Que, entonces, la infracción normativa advertida por este Supremo Tribunal debe ser amparada, toda vez que, conforme se ha expuesto se verifica la concurrencia de vicios insubsanables que afectan el debido proceso y deben ser superados, pues no se cumple con garantizar el derecho al debido proceso, toda vez que se sustenta en la evaluación, valoración conjunta y probatorios aportados por las partes al proceso; por lo que se ha incurrido en infracción de la norma que afecta la tramitación del proceso y/o los actos procesales que lo componen; y, conforme a lo preceptuado en el artículo 6, primer párrafo del Código Procesal Civil -modificado por la Ley número 29634-, correspondería emitir un fallo en sede de instancia; no obstante, la labor de explicar y motivar las consideraciones de los fundamentos jurídicos presupone la valoración de las pruebas y de los hechos, lo cual resulta ajeno a la labor casatoria, que debe circunscribirse a los fines establecidos por el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Por esta razón, es menester efectuar un reenvió excepcional hasta la primera instancia con la finalidad de no afectar el principio de doble instancia; y para ello el juez de primera instancia debe renovar el acto procesal viciado, esto es, emitir una nueva sentencia. Por lo que carece de objeto pronunciarse sobre la causal de la infracción normativa de las recurrentes; pues resultaría prematuro, al no responder las sentencias de mérito a las reglas y, pautas de proceso de cumplimiento obligatorio que han sido establecidas por la norma procesal, infringiéndose de esta forma la garantía contenida en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que además repercute sobre la motivación de las mismas.



V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por las demandantes Zoila Victoria Cortez Cabrera y María Isabel Mendoza Cortez (folios 16 del cuadernillo de casación); **CASARON** la sentencia impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia contenida en la Resolución número treinta y nueve, del veintitrés de octubre de dos mil catorce, (folios 432), expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada - comprendida en la Resolución número treinta y cuatro del quince de noviembre de dos mil trece (folios 344); **MANDARON** que el Juez de origen expida nueva resolución, teniendo en cuenta lo dispuesto en la presente resolución con arreglo a derecho y al proceso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; bajo responsabilidad; en los seguidos por Zoila Victoria Cortez Cabrera y María Isabel Mendoza Cortez con Pedro Guerra Muñoz, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia de la Jueza Suprema.

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ, HUAMANÍ LLAMAS, VALCÁRCEL SALDAÑA,
MIRANDA MOLINA, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 2774-2016, LIMA

Lima, diecisiete de octubre de dos mil diecisiete

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista, la causa número dos mil setecientos setenta y cuatro – dos mil dieciséis; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Señores Jueces Supremos: Rueda Fernández – presidenta, Wong Abad, Toledo Toribio, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. HECHOS

1. El demandante Tomás Diez Luckie pretende que el órgano jurisdiccional ordene al Estado Peruano que cumpla con pagarle, debidamente revalorizada, la deuda indemnizatoria pendiente, derivada de la expropiación del complejo Agro Industrial Andahuasi Estate CO., ejecutada bajo los alcances del Decreto Ley N° 17716, sustentándolo en:

a) La acotada deuda está representada en bonos agrarios y sus respectivos cupones de la deuda agraria de la Clase B, las que le han sido adjudicadas por la Junta General de Accionistas y que se encuentran en su poder sin que hayan sido pagadas. S/. 6210,898.80 (seis millones doscientos diez mil ochocientos noventa y ocho soles con ochenta céntimos), en bonos de la deuda agraria clase B, emitidos a nombre de la empresa Agro Industrial Andahuasi Estate CO, que adjuntan a la demanda. S/. 9 873,031.38 (nueve millones ochocientos setenta y tres mil treinta un soles con treinta y ocho céntimos), deuda acreditada con la escritura pública de traslado de dominio del seis de junio de mil novecientos setenta y tres a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, quien depositó el prenotado importe mediante Certificados de Depósito Judicial N° 772907 (por S/. 31.38, treinta y un soles con treinta y ocho céntimos) y N° 678 (por S/ 9'873,000.00, nueve millones ochocientos setenta y tres mil treinta un soles) en



bonos de la deuda agraria clase B; sin embargo, dichos certificados no fueron entregados a la empresa Agro Industrial Andahuasi Estate CO, por tanto, se encuentran en poder del Estado. S/. 1 605,839.40 (un millón seiscientos cinco mil ochocientos treinta y nueve soles con cuarenta céntimos) en bonos de la deuda agraria clase B emitida a nombre de Combustibles y Transportes Sociedad Anónima (Cotransa), consignados según Certificado N° 510 a la orden del Juzgado de Tierras, que no fue entregada a la citada Empresa y, por tanto, se encuentra en poder del Estado, el que le ha sido adjudicado. Y S/. 68,293.17 (sesenta y ocho mil doscientos noventa y tres mil soles con diecisiete céntimos) consignados en efectivo a la orden del Juzgado de Tierras mediante Certificado N° 685082-B, que no fue entregado a Combustibles y Transportes Sociedad Anónima – Cotransa y que, por tanto, se encuentra en poder del Estado, el que le fue adjudicado. Agrega que el Estado ha reconocido las obligaciones provenientes de las expropiaciones mediante: a.- Decreto de Urgencia N° 088-2000, publicado el diez de octubre del dos mil; y b.- Decreto Supremo N° 148-2001-EF, publicado el quince de julio de dos mil uno.

2. El Ministerio de Economía y Finanzas deduce la excepción de prescripción extintiva. Manifiesta que:

a) parte de la deuda fue consignada en certificados de depósitos judiciales ante el Juzgado Agrario respectivo. Entonces al estar contenida la deuda en certificados de depósito judicial resulta de aplicación el primer párrafo de la XV[1] Disposición Complementaria del Código Procesal Civil y el primer párrafo de la III[2] Disposición Transitoria de dicho Código; consecuentemente, teniendo en cuenta que el actor no ha retirado los certificados de depósito judicial oportunamente y estando a que dichos depósitos datan de la década del setenta, la pretensión de retiro o de cobro de dichos certificados se encuentra perjudicada por la prescripción extintiva.

3. La parte demandante absuelve la acotada excepción indicando que existe abundante jurisprudencia que desestima la excepción de prescripción respecto a los bonos agrarios ya que se presenta la interrupción de la prescripción por reconocimiento expreso del Estado de la deuda agraria.

II. PRIMERA INSTANCIA



Por resolución de fecha diecinueve de abril de dos mil trece, el Vigésimo Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, declaró infundada la excepción de prescripción extintiva de derechos, al considerar que:

- a) el Decreto de Urgencia N° 088-2000 contiene un reconocimiento por parte del Estado Peruano de que la deuda agraria está pendiente de pago y, por tanto, dicho reconocimiento surte los efectos de interrumpir el plazo de prescripción conforme lo establece el inciso 1 del artículo 1996 del Código Civil; y,
- b) por medio del Decreto Supremo N° 148-2001, el Estado Peruano renunció a la prescripción ya ganada a que se refieren el primer párrafo de la XV Disposición Complementaria del Código Procesal Civil y el primer párrafo de la III Disposición Transitoria de dicho Código.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Por resolución de vista del quince de septiembre de dos mil catorce, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima revocó la resolución apelada de primera instancia, que declaró infundada la excepción prescripción extintiva de derechos y, reformándola, declara fundada la acotada excepción, señalando que:

- a) Respecto a la deuda agraria contenida en los certificados de depósito judicial, en bonos agrarios y consignados en efectivo, debe señalarse que, al no haberse verificado en supuesto de interrupción (diez de octubre del dos mil y quince de julio de dos mil uno) o suspensión (entre el veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y seis y once de mayo de dos mil uno) del decurso prescriptorio, antes del veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y tres, tal deuda ha prescrito en aplicación de lo previsto en la XV Disposición Complementaria del Código Procesal Civil y en la III Disposición Transitoria de dicho Código.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

Por resolución de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento treinta del cuadernillo de casación formado ante esta Sala Suprema, se declaró procedente el citado recurso de casación por las causales:



a) Infracción normativa del artículo 1996 inciso 1 del Código Civil. Sostiene que se podrá interrumpir la prescripción por reconocimiento de la obligación. En tanto son varios los actos de reconocimiento que han interrumpido la prescripción desde el año dos mil, conforme lo sostiene la sentencia del Tribunal Constitucional, expedida el quince de marzo de dos mil uno, publicada el once de mayo de dicho año, en el proceso de inconstitucionalidad materia del Expediente N° 022-1996-I/TC, sentencia que tiene autoridad de cosa juzgada y es vinculante para los poderes del Estado; precisa que operó la interrupción de la prescripción de conformidad con el artículo 1996 inciso 1 del Código Civil, pues reconoció la existencia de esta deuda la que se había dado en un trato confiscatorio; en consecuencia, el Tribunal Constitucional dispuso el pago a valor actualizado de conformidad con lo previsto en el artículo 1236 del Código Civil y, por ello, expulsó del ordenamiento jurídico peruano las normas inconstitucionales que discriminaban al acreedor agrario, como es el caso de la Ley N° 26597.

En consecuencia, a partir del once de mayo de dos mil once, empezó a correr un nuevo decurso prescriptivo que permitiría un margen para demandar hasta el once de mayo de dos mil once. Por lo que, al ser presentada la demanda el nueve de julio de dos mil nueve, esto es, dentro del margen de diez años contados a partir de la publicación de la indicada sentencia del Tribunal Constitucional, su acción no ha prescrito; más aún, si esta declaración comprende a toda deuda demandada, en consecuencia los bonos acreditan la existencia de la deuda, pero la deuda en general no ha prescrito; en consecuencia, no aceptar esta conclusión es desacatar la aludida sentencia del Tribunal Constitucional que tiene efectos vinculantes para todos los poderes y organismos del Estado, especialmente para la magistratura ordinaria, como lo señala dicha sentencia en su considerando sexto, que fue incluido expresamente como parte del fallo del Tribunal Constitucional; y,

b) Infracción normativa del artículo 1991 del Código Civil y la Sentencia del Tribunal Constitucional en el Expediente N° 022-1996-PI/TC; sostienen los recurrentes que al emitirse la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha quince de marzo de dos mil uno, publicada el once de mayo de dos mil uno, que ordena el pago de la deuda agraria a valor actualizado, al ordenar que la renuncia a la prescripción es expresa, no tácita. Agregando que el Ad quem transgrede la sentencia del Tribunal Constitucional, pues esta sentencia ordenó el pago



actualizado de los bonos de la deuda agraria, bajo la teoría valorista y aplicando el artículo 1236 del Código Civil, expulsando del sistema legal peruano los artículos 1 y 2 de la Disposición Final de la Ley N° 26597, así como la Disposición Transitoria Única de la Ley N° 26756, que impedían la actualización del valor de la deuda a favor de los expropiados. Las normas inconstitucionales expulsadas tuvieron vigencia durante años, durante los cuales fue imposible también accionar contra el Estado situación que no ha tomado ni siquiera en cuenta la Sala Superior al declarar prescrito determinados cupones representativos de la deuda.

1. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad[3] y Casación N° 615-2008/Arequipa[4]; y, modernamente se agregan otros fines como el dikelógico y el control de logicidad; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

2. En cuanto al artículo 1996 inciso 1[5] del Código Civil, según Vidal Ramírez[6]: «El acto jurídico que configura el reconocimiento de la obligación, ya sea intervivos o mortis causa, es un acto unilateral y recepticio, pues solo requiere de la voluntad del obligado y ésta se dirige a la persona del pretensor.». Asimismo, en lo pertinente al artículo 1991[7] del citado Código el citado autor[8] indica: «(...) con la renuncia expresa no se presentan las dificultades que sí se pueden presentar con la renuncia tácita. Con la renuncia expresa los medios empleados por el renunciante tienen por finalidad dar a conocer su voluntad directa inmediatamente al pretensor. Con la renuncia tácita, la manifestación de voluntad no está dirigida al pretensor de manera directa e inmediata sino que éste debe deducirla de un hecho, de una manera concluyente, incompatible con la voluntad del prescribiente de favorecerse con la prescripción y que le permita inferir de manera indubitable la renuncia.».

3. En ese contexto, mediante el Decreto de Urgencia N° 088-2000, publicado el diez de octubre del dos mil y el Decreto Supremo N° 148-2001-EF, publicado el



quince de julio de dos mil uno, el Estado Peruano[9] ha procedido a reconocer la deuda derivada de la deuda agraria; por tanto, es un supuesto de interrupción de la prescripción prevista en el inciso 1 del artículo 1996 del Código Civil. Igualmente, con la publicación de los precitados decretos de urgencia, se entiende que el Estado Peruano ha renunciado a la prescripción que pudo haber ganado en virtud del primer párrafo de la XV Disposición Complementaria del Código Procesal Civil y del primer párrafo de la III Disposición Transitoria de dicho Código.

4. Los Certificados de depósito judicial no son títulos valores, por lo que la obligación que subyace a ellos es de la deuda agraria, objeto de cobro y actualización en este proceso: por ende, desde el reconocimiento de la deuda agraria (quince de julio de dos mil uno) a la fecha de la interposición de la demanda (nueve de julio dos mil nueve) no ha transcurrido el plazo previsto en el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil; en consecuencia, las infracciones normativas invocadas en el recurso de casación, descritas en los literales a) y b), resultan fundadas.

V. DECISIÓN

Por tales consideraciones, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Ana María Desireé Diez Dibós y Julián Carlos Martín Diez Dibós, de fecha seis de agosto de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos noventa y ocho; en consecuencia, **CASARON** la resolución de vista de fecha quince de septiembre de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos setenta y cuatro; y, actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la resolución apelada de primera instancia, de fecha diecinueve de abril de dos mil trece, obrante a fojas cuatrocientos ocho, que declaró improcedente la excepción de caducidad; e infundada la excepción de prescripción extintiva, con lo demás que contiene; en los seguidos por la sucesión de Tomás Diez Luckie contra el Ministerio de Economía y Finanzas, sobre Obligación de Dar Suma de Dinero; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial «El Peruano» conforme a ley; y los devolvieron. Interviene como Juez Supremo Ponente: Toledo Toribio.

S.S.



RUEDA FERNÁNDEZ, WONG ABAD, TOLEDO TORIBIO, CARTOLIN
PASTOR, BUSTAMANTE ZEGARRA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 2010-2016, LIMA

Lima, siete de diciembre de dos mil diecisiete.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa N° 2010-2016, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. HECHOS

1. los demandantes, Cristina Porras Remuzgo y César Rubén Pérez Palomino interponen demanda contra la Municipalidad Metropolitana de Lima a fin que se les declare propietarios, por usucapión, del predio ubicado en la Lotización de Vivienda Leoncio Prado Oeste, Manzana I, Lote 121, Zapallal, distrito de Puente Piedra, Lima, Para sustentar este petitorio explican que:

a) Vienen poseyendo el inmueble desde el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho hasta la actualidad, amparados en el contrato privado de transferencia de posesión del lote de terreno, otorgado por Piedad Teresa Baldeón Ramírez de Figueroa y su cónyuge Ángel Antonio Figueroa Montoya, a favor de los demandantes, por el precio de doce mil dólares americanos (US \$ 12,000.00). Refieren que vienen ejerciendo la posesión del inmueble sub litis hace más de diez años sin que nadie los haya perturbado en ella, cumpliendo con los requisitos de la posesión pacífica y pública, todo ello con conocimiento de la Municipalidad demandada, asimismo, hacen referencia de que el último acto de ejercicio de propiedad de la Municipalidad sobre el mencionado inmueble ha consistido en la independización del inmueble a mérito de la Resolución de Alcaldía N° 2194 de fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, efectivizada el treinta y uno de agosto de mil novecientos ochenta y siete, y su inscripción en el Registro correspondiente con fecha ocho de junio de mil novecientos noventa y cinco, ya que la propiedad corre inscrita a nombre de ella



en la Partida Electrónica N° 49073515, Asiento 3 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

2. la demanda Municipalidad Metropolitana de Lima contesta la demanda, sosteniendo que no se encuentra acreditado ni probado que la parte demandante haya ejercido la posesión del predio materia de litis por el plazo de diez años como establece el artículo 950° del Código Civil. Refiere que el predio que se pretende prescribir se encuentra en la esfera de los bienes inmuebles de dominio privado estatal, por lo que a tenor del artículo 2 de la Ley N° 29618, son imprescriptibles.

II. PRIMERA INSTANCIA

Por sentencia dictada el diecinueve de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos noventa, el juez de la causa declara infundada la demanda, al considerar que:

a) si bien los medios probatorios presentados por los demandantes acreditan la posesión del predio sub litis desde el año dos mil uno al dos mil once; no obstante ello, debe de tenerse presente que, según se desprende de la Partida Registral N° 49071621 (fojas diecisiete), e l lote de terreno a prescribir forma parte de un conjunto de la lotización semi-rústica Leoncio Prado Oeste y para el efecto hay que considerar que el citado Decreto Legislativo N° 1089, de fecha de publicación veintiocho de junio del dos mil ocho, establecía el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales y confería a COFOPRI la competencia para la formalización de tales predios en cuyo artículo 5 establecía que los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado que hayan habilitado y destinado las mismas a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al treinta y uno de diciembre del dos mil cuatro, cuya posesión sea directa, continua, pacífica y pública, deberán solicitar al COFOPRI la regularización de su situación jurídica mediante el procedimiento de adjudicación directa, previo pago del valor del terreno, y cuyos títulos de propiedad y otros instrumentos de formalización serán aprobados por el COFOPRI los que tendrán mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos; que dicho Decreto Legislativo establecía además que la competencia en materia de formalización podría ser transferida a los Gobiernos Regionales, inclusive dentro del Régimen



Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rústicos y Tierras Eriazas Habilitadas.

b) Que, añade, que debe considerarse que el lote de terreno, materia de prescripción, resulta ser de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y para el efecto en su artículo 2 la Ley N° 29618 de fecha diez de noviembre del dos mil diez, establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. Siendo ello así, y habiéndose demandado con la presente acción la prescripción adquisitiva de un bien inmueble, cuya posesión refieren los demandantes se detenta desde antes del treinta y uno de diciembre del dos mil cuatro, resulta evidente que la parte actora para poder adquirir la propiedad debió actuar dentro de la forma prevista por el citado Decreto Legislativo N° 1089, empero el inmueble a prescribir se encuentra bajo la esfera de los bienes inmuebles de dominio privado estatal, por lo que la presente demanda no puede ampararse.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La sentencia de primera instancia es apelada por la parte demandante, alegando que lo resuelto por el A quo vulnera su derecho a la propiedad toda vez que el predio sub litis puede ser transmitido y enajenado, más aún cuando ha cumplido con todos los requisitos para obtener la prescripción adquisitiva de dominio. Alega que:

a) indebidamente se ha aplicado el Decreto Legislativo N° 1089, ello por cuanto el bien materia de prescripción no tiene fines agrícolas. Además, el predio no es de titularidad de COFOPRI, por lo que éste no tiene competencia en el caso de autos. Argumenta que los bienes públicos de dominio privado, como el predio sub litis, son transmisibles y pueden ser asumidos y enajenados a los particulares, razón por la cual sí es posible que se declare la prescripción demandada, pues ha cumplido los requisitos para tal fin, desde el día veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, ejerciendo la posesión pacífica, pública y como propietario del precitado predio, habiéndose cumplido el plazo de prescripción el veintiocho de febrero de dos mil ocho, esto es, antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618.

III. SEGUNDA INSTANCIA



A través de la sentencia de vista objeto de impugnación, la Tercera Sala Civil de Lima, confirma la sentencia de primera instancia, que declara infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, para sustentar esta decisión, argumenta que:

a) En mérito de lo estipulado en el Decreto Legislativo N° 1089, Régimen Temporal Extra ordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, así como del artículo 3 de su Reglamento, Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, la parte demandante debió acudir a COFOPRI y seguir los referidos procedimientos administrativos para conseguir la formalización y titulación del inmueble, sin embargo ello no ha ocurrido, pretendiendo, la parte demandante, mediante la presente acción de prescripción adquisitiva hacerse declarar titular del derecho de dominio.

b) Por otro lado, la Ley N° 29618, establece la presunción que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, por lo que en su artículo 2, declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. En el presente caso, que conforme se aprecia de la Partida Electrónica N° 49071621 de los Registros Públicos, el inmueble se encuentra independizado a favor de la Municipalidad de Lima, en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 2194 del veintiséis de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, en tal sentido, el inmueble es de propiedad de la Municipalidad de Lima, por ende un bien de dominio privado del Estado, no puede ser objeto de prescripción adquisitiva, en virtud de la Ley N° 29618, careciendo de objeto analizar los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

Los codemandantes Cristina Porras Remuzgo y César Rubén Pérez Palomino, interponen recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución dictada el doce de abril de diecisiete, por las siguientes causales:



A) Infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política y de los artículos I, II y VII del Título Preliminar y 50, inciso 6, del Código Procesal Civil. Alega que la sentencia de vista objeto de impugnación ha vulnerado su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, puesto que se ha negado a dictar un pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión incoada (prescripción adquisitiva de dominio) sobre la base de una aplicación indebida de la Ley N° 29618, faltando de este modo a su deber de dar solución al conflicto de intereses en base a una decisión adecuadamente motivada. Refiere que no se ha tenido en cuenta que la casacionista cumple con todos los requisitos y condiciones para que se le declare propietario del bien sub judice.

B) Infracción normativa del artículo 103 de la Constitución Política. Alega que, de acuerdo con lo previsto en esta disposición constitucional, la ley no puede ser aplicada retroactivamente; sin embargo, en este caso, la Sala Superior ha aplicado la Ley N° 29618 a la solución del caso, a pesar de que la entrada en vigencia de esta ley es posterior a los hechos sobre los cuales se sustenta la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio propuesta en la demanda.

C) Infracción normativa de los artículos 58, 59 y 70 de la Constitución Política del Estado. Alega que al haberse denegado su pretensión de usucapión, a pesar de haber cumplido los requisitos necesarios para tal fin, la Sala Superior ha desconocido la finalidad perseguida por los artículos 58, 59 y 70 de la Constitución Política, que buscan que la propiedad sea otorgada a quien realmente la aprovecha y la explota, con el fin de otorgar estabilidad, seguridad jurídica y consolidar el ejercicio del derecho de propiedad. D) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Alega que la sentencia de vista objeto de impugnación ha vulnerado el contenido normativo de esta disposición legal, debido a que ha denegado su pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, a pesar de haber cumplido con todos los requisitos que ella prevé para tal fin (posesión continua, pacífica, pública como propietario por el periodo de diez años).

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter in iudicando como a infracciones normativas de carácter in



procedendo. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error in procedendo, se emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias.

1. Las denuncias de carácter procesal contenidas en el literal A) están dirigidas a sustentar la vulneración del debido proceso, en la sentencia de vista, desde dos vertientes: El derecho a la motivación y el derecho a la prueba.

2. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139 inciso 3, de la Constitución Política, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

3. Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139 inciso 5, de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllas dentro de la controversia.

4. Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la litis, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad.



5. Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, “el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”

6. En este contexto, tanto la doctrina como la jurisprudencial nacional han desarrollado diversas clasificaciones para hacer referencia a los distintos modos en que los parámetros de la debida motivación, a los cuales se ha hecho referencia precedentemente, pueden verse afectados –viciados– en una resolución judicial. Entre ellas, se encuentra comprendida la denominada motivación aparente de la sentencia, la cual se presenta en aquellos casos en los que si bien la resolución judicial contiene una exposición argumentativa que da la impresión (tiene el aspecto) de constituir una justificación razonada de lo decidido, en realidad se encuentra compuesta por razones que al ser adecuadamente evaluadas resultan inapropiadas para arribar a la conclusión adoptada por el juzgador, por ser artificiales o impropias para el caso concreto.

7. En el presente caso, de la lectura de la sentencia de vista, puede advertirse que, para ésta sustentar la decisión de confirmar la sentencia que declara infundada la demanda, ha expresado, en esencia, las siguientes razones:

En mérito de lo estipulado en el Decreto Legislativo N° 1089, Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, así como del artículo 3 de su Reglamento, Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, la parte demandante debió acudir a COFOPRI y seguir los referidos procedimientos administrativos para conseguir la formalización y titulación del inmueble; sin embargo ello no ha ocurrido, pretendiendo, la parte demandante, mediante la presente la acción de prescripción adquisitiva hacerse declarar titular del derecho de dominio.



Por otro lado, la Ley N° 29618, establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal. Que conforme se aprecia de la Partida Electrónica N° 49071621 de los Registros Públicos, el inmueble se encuentra independizado a favor de la Municipalidad de Lima en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 2194 del veintiséis de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, vale decir que, el inmueble es de propiedad de la Municipalidad de Lima, por ende un bien de dominio privado del Estado, no pudiendo ser objeto de prescripción adquisitiva en virtud de la Ley N° 29618, careciendo de objeto analizar los requisitos previstos en el artículo 950° del Código Civil.

8. Una apreciación inicial y acrítica de las razones antes descritas podría dar la impresión de una fundamentación adecuada para sustentar lo decidido por las instancias de mérito, debido a que ellas dan a entender que, por un lado, la parte demandante debió acudir a COFOPRI y seguir los procedimientos administrativos para conseguir la formalización y titulación del inmueble, sin embargo no lo hizo, por lo que no corresponde que mediante el presente proceso de prescripción adquisitiva pretenda adquirir el derecho de propiedad sobre el bien sub litis; y, por otro lado, que de acuerdo a la Ley N° 29618, el bien inmueble materia de controversia es imprescriptible, por lo que carece de objeto analizar los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil. Sin embargo, al analizar con detenimiento dichas razones, esta Suprema Sala observa que ellas se encuentran afectadas por una marcada deficiencia argumentativa que compromete su aptitud para cumplir el estándar de motivación exigido por el debido proceso.

9. En efecto, la fundamentación expuesta por las instancias de mérito centra su atención únicamente en que la parte demandante debió acudir al COFOPRI y seguir los procedimientos administrativos para conseguir la formalización y titulación del inmueble; y, que de acuerdo a la Ley N° 29618, el bien inmueble materia de controversia es imprescriptible, por lo que carece de objeto analizar los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil. No obstante, deja de lado que: (i) primero, que en este proceso, la accionante ha demandado la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble sub litis, señalando estar en la posesión del bien desde el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho a la actualidad, por lo que habría adquirido el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio el veintiocho de febrero de dos mil ocho, y (ii) segundo,



que la accionante alega haber adquirido el derecho de propiedad antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618, que fuera publicada el veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

10. En este orden de ideas, resulta evidente que, en el presente caso, la adopción de una sentencia desestimatoria exige mínimamente que el órgano jurisdiccional explique en términos concretos cuáles son los motivos por los cuales deja de lado el análisis de las afirmaciones efectuadas por la parte demandante al sustentar su demanda, esto es, que habría adquirido el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio el veintiocho de febrero de dos mil ocho, pues detentaría la posesión del inmueble sub litis, de manera pública, continua, pacífica, y como propietario desde el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, esto es, con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29618, vigente desde el veinticinco de noviembre de dos mil diez. Empero, resulta claro que este análisis ha sido obviado en las consideraciones de los órganos de instancia, bien sea, para acoger dichas afirmaciones a la luz del acerbo probatorio; o bien sea para desestimarlas; habiéndose limitado el análisis únicamente a los argumentos de la demandada.

11. En este orden de ideas, se evidencia que aun cuando los argumentos expuestos en la sentencia de vista tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, en realidad resultan inapropiados para justificar la decisión adoptada en ella por la Sala Superior, por estar fundadas en una apreciación parcial de la controversia. Y, siendo ello así, se hace patente que los referidos pronunciamientos afectan el derecho fundamental al debido proceso consagrado por el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política, en su vertiente del derecho a la motivación.

12. Por último, esta Sala Suprema advierte que como sustento de su recurso, la parte demandante alega, entre otras cosas, que no se ha tomado en consideración los medios probatorios aportados a fin de acreditar la posesión del inmueble sub litis desde el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, de manera pública, continua, pacífica, y como propietario.

13. En ese sentido, se advierte que el derecho a la prueba constituye un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer los medios probatorios que se consideren necesarios, a que éstos sean admitidos, adecuadamente actuados, que



se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de tales medios probatorios y que éstos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darles el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectivo y adecuadamente efectuado.

14. En el presente caso, se advierte que la parte demandante ha adjuntado a su escrito de demanda de fojas ciento nueve, entre otros documentos: a) Contrato de transferencia de posesión de fecha veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, con firmas legalizadas con fecha veintiuno de marzo de dos mil uno, obrante de fojas trece; contrato que no ha sido invalidado ni tachado, manteniendo su plena vigencia y eficacia; b) Constancia de Posesión de lote de terreno, de fecha treinta de abril de dos mil uno, expedido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, en la cual se hace referencia que los demandantes acreditan la pacífica posesión del bien desde el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, y se otorga la mencionada constancia en mérito al Expediente N° 2365-2001, documento obrante de fojas veintinueve. c) Certificado del Contribuyente N° 194, de fecha 08 de mayo de 2001, expedido por la Municipalidad de Puente Piedra, dejando constancia del Código de Contribuyente y sus registros de recepción correspondientes a los años 1998, 1999, 2000 y 2001, documentos obrantes a fojas treinta.

15. Sin embargo, al someter a análisis la sentencia de vista objeto del recurso, esta Suprema Sala advierte también que la Sala de mérito no ha llevado a cabo valoración alguna en relación a los medios probatorios descritos en el considerando precedente, a fin de dar respuesta al primer punto controvertido fijado (-sin impugnación alguna de las partes-) en la Audiencia de Conciliación y/o Fijación de de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios, cuya acta obra a fojas doscientos veinticuatro, esto es, si corresponde o no amparar la usucapión demandada.

16. Siendo ello así, se hace evidente que la resolución de vista objeto de impugnación ha vulnerado el derecho de la demandante a un debido proceso, en su vertiente del derecho a la motivación y a la prueba, pues la decisión adoptada en ella se encuentra sustentada en una argumentación que resulta claramente



escasa para justificar lo decidido (motivación insuficiente) al no haberse valorado los medios probatorios que sustentan la demanda; por lo que corresponde estimar el recurso de casación.

17. Finalmente, cabe indicar que, habiéndose evidenciado la invalidez de los actos procesales en la instancia de mérito, carece de objeto efectuar mayor pronunciamiento en relación al resto de argumentos que sustentan el recurso.

V. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema declara:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por los demandantes Cristina Porras Remuzgo y César Rubén Pérez Palomino, a fojas trescientos ochenta; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y ocho, del diecinueve de enero de dos mil dieciséis. **ORDENARON** al Ad quem que dicte un nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos descritos. **DISPUSIERON** la publicación de la presente Ejecutoria Suprema en el diario oficial “El Peruano”; en los seguidos por César Rubén Pérez Palomino y otra con Cristina Porras Remuzgo, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova integra esta Sala el señor Juez Supremo De la Barra Barrera. Interviene como Jueza Suprema Ponente la señora del Carpio Rodríguez.

SS. HUAMANÍ LLAMAS, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CALDERÓN
PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA SÁNCHEZ MELGAREJO.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 4229-2017, LIMA

Lima, 19 de julio del 2018.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; de conformidad con el Dictamen Fiscal N° 76-2018-MP-FN-FSC (fojas 57 -cuadernillo de casación-), con el expediente principal; vista la causa número cuatro mil doscientos veintinueve de dos mil diecisiete, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la Herminia Margarita Ahumada Prabia de Rojas de fecha 14 de agosto de 2017 (fojas 538), contra la sentencia de segunda instancia contenida en la Resolución N° 05 de fecha 20 de junio de 2017, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (fojas 527), que aprobó la sentencia de primera instancia del 11 de julio de 2016 (fojas 421), que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia, declaró al demandante Pascual Vargas Jara, propietario del inmueble constituido por el Lote 53-A, de la Manzana. “J”, ubicado en el Jirón Manuel Vargas No. 422, Urbanización Ciudad y Campo, Distrito del Rimac, Provincia y Departamento de Lima, que corre inscrito en la Partida N° 49029918 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

I. HECHOS:

1. La demandante Pascual Vargas Jara, por escrito de fecha 22 de octubre de 2013 (fojas 201) interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, alegando lo siguiente:

a) En el año 1970, tomó posesión el predio sub-Litis, bien que fue cedido en forma libre y voluntaria por la demandada, para vivir conjuntamente con su familia, en



forma libre, voluntaria, pacífica, pública y de buena fe como propietario, el mismo que vengo conduciéndolo hasta la fecha.

b) Durante el tiempo que viene conduciendo este predio como poseedor, no recurrió a la violencia o intimidación en defensa de su situación actual.

c) Cumplió con el pago de los servicios respecto al predio que ocupa, como son el impuesto predial, arbitrios, de energía eléctrica, agua y alcantarillado -esto es desde el año 1976 hasta la actualidad, asimismo acompaña documentos que contienen trámites administrativos y otros actos realizados por el recurrente donde se corrobora la posesión que tiene sobre este predio sub-litis.

d) Según el plano visado por la Municipalidad del Rímac, el área ocupada por el recurrente es de 53.67 m² cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes: por el frente con 4.17 ml, con el Jirón Manuel Vargas, por la derecha entrando con el Lote N° 52, con 12.87 ml., por la izquierda entrando con el Lote 53 con 12.87 ml. Y por el fondo con el Lote 53 con 4.17 ml. Resolución N°8 de fecha 08 de enero 2015.- El juez de la causa, con fecha 08 de enero de 2015 (fojas 260), corregida mediante Resolución N° 10 del 26 de enero de 2015, designó curador procesal de la Compañía Urbanizadora Ciudad y Campo, al letrado Eladio Saavedra Maldonado.

II. PRIMERA INSTANCIA

Por medio de sentencia de primera instancia el Juez del Vigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por resolución N° 28 de fecha 11 de julio de 2016, declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; y en consecuencia se declara al demandante Pascual Vargas Jara, propietario del inmueble constituido por el Lote 53-A, de la Manzana "J", ubicado en el Jirón Manuel Vargas No. 422, de la Urbanización Ciudad y Campo del Distrito del Rímac, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 49029918 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, cancelándose el derecho de la demandada; por los siguientes fundamentos:

a) De la Partida número 49029918 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral número IX – Sede Lima, que corre en autos a fojas 92,



específicamente del asiento 222 del Tomo 1107, fojas 415, el predio que nos ocupa, que forma parte de una extensión mayor ubicada en el Jr. Manuel Vargas N° 422, urbanización Ciudad y Campo, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, está inscrito a favor de la demandada Compañía Urbanizadora Ciudad y Campo, quien es demandada en la presente causa. Mediante el Certificado de Posesión de Predio de Zona Urbana del Distrito del Rímac N° 46-2013-SGCUCOP-GDU-MDR de fecha 20 de agosto de 2013, expedido por la Sub Gerencia de Control Urbano, Catastro y Obras Privadas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital del Rímac, que corre en autos a fojas 69, se acredita que el demandante, Pascual Vargas Jara, se encuentra en posesión del inmueble ubicado en jirón Manuel Vargas número 422 (Mz. "J" Lote 53A), urbanización Ciudad y Campo del distrito del Rímac; precisándose en dicho documento público, que éste viene poseyendo el inmueble de manera continua, pacífica y pública, por más de diez años.

b) La posesión que mantiene el demandante a que se ha hecho alusión precedentemente, se corrobora con las instrumentales que corren en autos a fojas 04 y 70, constituidas por comprobantes de pago de arbitrios municipales del año 1977; Declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 1975 a 1976; Libreta Electoral del demandante de tres cuerpos con fecha de inscripción agosto de 1984; comprobantes de pago por terreno sin construir de octubre de 1988; hojas Resumen y de Predio Urbano de las declaraciones juradas de autoavalúo para el pago del Impuesto Predial de los periodos 1993 y 1994; recibos de pago del Impuesto Predial de 1994, 1995 y 1997; hojas resumen de del Impuesto Predial de los años 1997 a 2000; Determinación del Impuesto Predial de 2001 a 2013; diversos recibos de servicios telefónicos, energía eléctrica y agua potable y alcantarillado de los años 1998, 1992, 2008, 2002 y 2013; todos a nombre del demandante y referidos al inmueble que nos ocupa; instrumentos éstos que permiten, además, acreditar que la posesión que el accionante ostente del bien, lo viene haciendo de manera continua, e ininterrumpido, e incluso como propietario, durante más de diez años.

c) De lo manifestado por los citados testigos y de lo expuesto en los considerandos precedentes, se corrobora que la posesión que vienen ejerciendo el demandante lo detenta como propietario, además, de acreditarse con los medios de prueba aportados, que el bien sub materia lo ocupa éste en forma continua, pacífica y pública; pues, no se advierte de autos que sobre dicha posesión haya existido



interrupción, sino, por el contrario, se evidencia continuidad; tampoco se advierte que haya existido perturbación sea extrajudicial o judicial de parte de terceros que restrinja el requisito de la posesión pacífica; ni que dicha posesión haya sido ejercida sin exteriorizarse en hechos palpables o notorios que permita concluir que la posesión no se ha mantenido de modo público, por el contrario, de las pruebas aportadas se aprecia que este último requisito también se ha cumplido.

d) Estando a que el accionante ha cumplido, además, con los requisitos especiales previstos en el artículo 505 del Código Procesal Civil, como son, precisar el tiempo de la posesión que tuvieron sobre el bien; la descripción exacta del mismo con los planos correspondientes y memoria descriptiva suscritos por un Ingeniero Civil y visados por la Municipalidad del Rímac; la presentación de las declaraciones juradas para el pago del Impuesto Predial y recibos de pago de dicho impuesto y de los arbitrios municipales; los recibos de pago de servicios básicos; la copia literal de los asientos respectivos del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; y, la declaración testimonial favorable de los testigos presentados; se concluye que la demanda de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre el inmueble constituido por el lote 53-A, de la manzana J, ubicado en el jirón Manuel Vargas número 422, urbanización Ciudad y Campo, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, que corre inscrito en la Partida número 49029918 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, debe ser estimada, correspondiendo, además, su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima a nombre del demandante, cancelándose la de la demandada.

e) Resolución N° 29 de fecha 29 de agosto de 2016. El Juez de la causa, mediante auto de fecha 29 de agosto de 2016 (fojas 431) elevó los autos en consulta al Superior Jerárquico.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Mediante sentencia de segunda instancia la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de vista de fecha 20 de junio de 2017 (fojas 527) aprobó la sentencia de primera instancia a considerar lo siguiente:



a) El demandante ha presentado los planos de ubicación (fojas 95 a 96) la descripción de la edificación existente (fojas 97) y memoria descriptiva (fojas 98), debidamente autorizados por ingeniero colegiado y certificada por la Municipalidad Distrital del Rímac, con la indicación que el predio pretendido en usucapión tiene el área de 53.67m², como refiere la demanda, y que forma parte de un terreno de mayor extensión cuya matriz es la Manzana “J”, correspondiente a la habilitación urbana a nombre de su original propietaria registral Compañía Urbanizadora Ciudad y Campo, tal como se verifica del Tomo 1107 Fojas 415 de la Partida No. 11052139 obrante a fojas 138.

b) Verificando la posesión continua, pacífica, pública, y como propietario del demandante, se advierte en relación a la posesión continua por más de diez (10) años, que se acreditó que, el mismo empezó a poseer el bien sub Litis en el año 1975, en virtud de los documentos obrantes de fojas 15, donde aparece el demandante como contribuyente así como con el mérito de su Libreta Electoral donde se consigna como su domicilio el citado inmueble.

c) Además, la continuidad en la posesión ha sido acreditada mediante diversos documentos que obran de fojas 20 y de fojas 100. Ahora bien, por si faltara documento que acredite la posesión de alguno de los años, o meses, semanas o inclusive días, debe recordarse que basta la acreditación inicial y final de la posesión, presumiéndose que ella ha sido ininterrumpida en ese lapso.

d) Indudablemente, dichos extremos de la posesión (inicial y final) han sido acreditados (fojas 15 y 135) con documento más antiguo y más reciente, respectivamente, y al no haberse cuestionado en el presente proceso la continuidad a operado la presunción que concede la ley a favor del poseedor.

e) La posesión pacífica y pública se acreditaron con las declaraciones testimoniales de Segunda Paulita Mendoza Amasifuen, Marco Antonio Saavedra Castro y Luzmila Sepúlveda Sánchez, en la audiencia de pruebas (fojas 394 a 395), quienes han coincidido en afirmar que el demandante conduce el bien pacíficamente y públicamente.



f) La posesión como propietario del demandante igualmente quedó acreditado con los documentos referidos de pago de tributos municipales (fojas 29 a 91), los que por su naturaleza son propios de quien se atribuye la propiedad de un inmueble.

g) Finalmente, la ubicación y linderos del bien cuya usucapión se solicita se acreditan con el plano de ubicación y memoria descriptiva (fojas 98), con Certificado de Supervivencia (fojas 100 y 102) y el Certificado de Posesión No 46-2013-SGCUC0P-GDU-MDR (fojas 103), verificado entonces que se han acreditado todos los requisitos que exige la norma sustantiva y no existiendo impugnación alguna contra la sentencia, debe aprobarse la consulta.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Causales por las que se declaró procedente el recurso de casación, esta Sala Suprema Civil Permanente, mediante resolución de fecha 20 de octubre de 2017, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Margarita Herminia Ahumada Prabia de Rojas, por las siguientes causales:

Infracción normativa procesal de los artículos 139° numeral 3), 5) y 14) de la Constitución Política del Estado, IV del Título Preliminar y 505° del Código Procesal Civil.

Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y el de defensa, pues el Ad quem no ha tenido en consideración su escrito de nulidad de todo lo actuado, pues es la legítima propietaria del bien sub litis, situación que era de conocimiento del demandante y no obstante ello no se le ha emplazado en el proceso causándole indefensión. – Infracción normativa por procedencia excepcional por los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.

La materia jurídica en debate en el presente caso se centra controlar si el razonamiento sobre el cual descansa las decisiones adoptadas guardan correspondencia con el principio de congruencia para amparar la demanda incoada, ello teniendo en cuenta las reglas de la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales.



2. Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico -ratio decidendi- en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

3. Fundamentando su denuncia procesal, Margarita Herminia Ahumada Prabia de Rojas, refiere que existe afectación al debido proceso- específicamente a su derecho de defensa- toda vez que no se ha resultado su pedido de nulidad de todo lo actuado en el proceso, donde pretende se le emplaza con la presente demanda a fin de causarle indefensión.

4. En ese sentido, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

5. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

6. Siendo así, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuya expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones



jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

7. Conforme lo previsto por el artículo 139° numeral 14° de la Constitución Política del Estado, el derecho de defensa, viene a ser el conjunto de facultades otorgadas a las partes en el proceso, de proponer, contradecir o realizar actos procesales, para impedir el quebramiento de sus derechos. Es decir, este principio protege el derecho a no quedar en estado de indefensión en cualquier etapa del proceso judicial o del procedimiento administrativo sancionatorio¹.

8. Por su parte, el numeral 1 del artículo 8° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos señala que: “toda persona tiene derecho a ser oída, (...) para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter [1].

Al respecto, en la Sentencia N° 5871-2005-AA/TC -fundamentos 12 y 13, respectivamente- el Tribunal Constitucional sostuvo que el derecho de defensa, “(...) se proyecta (...) como un principio de contradicción de los actos procesales que pudieran repercutir en la situación jurídica de algunas de las partes de un proceso o de un tercero con interés (...). La observancia y respeto del derecho de defensa es consustancial a la idea de un debido proceso, propio de una democracia constitucional que tiene en el respeto de la dignidad humana al primero de sus valores. Por su propia naturaleza, el derecho de defensa es un derecho que atraviesa transversalmente a todo el proceso judicial, cualquiera sea su materia”.

9. El derecho de defensa en su ejercicio presupone, que quienes participan en un proceso judicial para la determinación de sus derechos y obligaciones jurídicas, tengan conocimiento, previo y oportuno, de los diferentes actos procesales que los pudieran afectar, a fin de que tengan la oportunidad de ejercer, según la etapa procesal de que se trate, los derechos procesales que correspondan (v.g. interponer medios impugnatorios).



10. Por cierto, las exigencias que se derivan del significado constitucional del derecho de defensa no se satisfacen con la posibilidad de que in abstracto las partes puedan formalmente hacer ejercicio de los recursos necesarios previstos en la ley, sino también con la garantía de que puedan interponerlos de manera oportuna.

Por ello, el artículo 155° del Código Procesal Civil dispone, en su segundo párrafo, que “Las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en este Código (...)”; de modo que la falta de notificación es considerada como un vicio que trae aparejada la nulidad de los actos procesales, salvo que haya operado la aquiescencia.

11. De la revisión de autos se advierte o siguiente:

i) Margarita Herminia Ahumada Prabia de Rojas, mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2016 (fojas 458), se apersona al proceso y deduce nulidad de todo lo actuado alegando que tomó conocimiento de manera circunstancial del contenido de la sentencia de primera instancia, que ampara la demanda. Pues, al no habersele notificado el trámite del presente proceso, se le afectó su derecho de defensa, pues el actor Pascual Vargas Jara, tenía conocimiento de su calidad de propietaria del inmueble sublitis, toda vez que éste se apersonó al proceso de otorgamiento de escritura pública, en el cual su padre fue favorecido y declarado como dueño incluso de una extensión mayor del cual el predio materia de prescripción forma parte, esto es de 200 metros cuadrados.

ii) Mediante Resolución N° 32 de fecha 12 de enero de 2017 (fojas 461), el Juez de la causa dispuso que el escrito en referencia con ingreso número 180065 – 16 se dé cuenta una vez sea expedita sea la competencia.

iii) La Sala Superior una vez recibidos los autos que fueron elevado en consulta, mediante Resolución N° 01 del 03 de febrero de 2017 (fojas 509), señaló vista de la causa para resolverse la misma el 10 de mayo del mismo año.

iv) Mediante escrito de fecha 23 de febrero de 2017 (fojas 516), la recurrente solicitó se le conceda el uso de la palabra.

v) La Sala de mérito por Resolución N° 02 del 02 de marzo de 2017 (fojas 517), desestimó el pedido de informe oral al considerar que los autos fueron elevados en consulta.

vi) Por escrito de fecha 31 de marzo de 2017, obrante (fojas 522), la impugnante solicitó se tenga presente su escrito presentado el 24 de octubre de 2016.



vii) El órgano de mérito por Resolución N° 03 de fecha 10 de abril de 2017 (fojas 523) dispuso tener presente lo expuesto en cuanto fuere de ley, procediendo a expedir sentencia de vista aprobando la decisión elevada en consulta que ampara la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

12. Atendiendo a la denuncia invocada, revisados los autos y analizada la sentencia materia de casación, esta Sala Suprema colige que la misma incurre en causal de nulidad, por haberse afectado los alcances regulados por el artículo 139° numerales 3), 5) y 14) de la Constitución Política del Estado.

13. El Ad quem, si bien procede a aprobar la decisión expedida por el juez de instancia, inobserva que con dicha decisión no solo vulnera el derecho de defensa de la parte recurrente, sino también el acceso a la tutela jurisdiccional efectiva que la ley le otorga, en cuanto hace caso omiso a la solicitud de nulidad de lo actuado que ha venido invocando desde la primera instancia la recurrente, con la finalidad de integrarse al presente proceso y hacer valer su derecho como propietaria frente a lo pretendido, pues conforme a lo indicado por la impugnante y de los documentos acompañados a su escrito de nulidad, la misma cuenta con interés para obrar en la presente causa, ya que existe una sentencia emitida a su favor en el proceso número 34140-2009 sobre otorgamiento de escritura pública, del cual se evidencia, la parte actora tuvo conocimiento al haber pretendido su incorporación como litis consorte necesario, en tal contexto debe procederse con anular no solo la sentencia materia de consulta, sino también la resolución de primera instancia y disponer que el juez de la causa teniendo en cuenta los documentos aparejados en el escrito de nulidad de fecha 24 de octubre de 2016 (fojas 408), proceda en virtud a lo previsto por el artículo 98° del Código Procesal Civil, a incorporar a la recurrente al proceso y fijar fecha para que en una audiencia complementaria se incorporen, actúen y meritúen los medios probatorios ofrecidos en el acotado escrito.

V. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales y en aplicación de lo previsto por El artículo 396° numeral 2) del Código Procesal Civil, declararon:



FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la Herminia Margarita Ahumada Prabia de Rojas de fecha 14 de agosto de 2017. **CASARON** la sentencia de segunda instancia de fecha 20 de junio de 2017, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. **INSUBSISTENTE** la sentencia materia de consulta, que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Pascual Vargas Jara. **ORDENARON** que el juez de la causa renovando el proceso expida pronunciamiento, teniendo en cuenta lo indicado en la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad funcional, en los seguidos por Pascual Vargas Jara, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, los devolvieron. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema Huamani Llamas.

SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS,
SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CAS. 12542-2017, LAMBAYEQUE

Lima, seis de noviembre de dos mil dieciocho.

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista, la causa número doce mil quinientos cuarenta y dos – dos mil diecisiete; con el acompañado; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui – presidente, Martínez Maraví, Rueda Fernández, Wong Abad y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I HECHOS

1. El demandante, Jorge Augusto Tesen Olivos, en representación de su progenitora, Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez, postula como petitorio, se declare la nulidad del Título de Propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura (oficina del PETT) a los convivientes Ramón Tesen Tesen y Victoria Peña Siesquen por la Unidad Catastral N° 12325, que se refiere al predio “Santo Domingo” de 0.66 hectáreas, ubicado en el valle de Chancay, Sector Culpón, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; así como la nulidad del Título de Propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura (oficina del PETT) a los convivientes antes citados, por la Unidad Catastral N° 13903, que se refiere al predio “Santo Domingo” de 0.17 hectáreas, ubicado en el valle de Chancay, sector Culpón, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque. Acumulativamente, solicita se declare la nulidad de los asientos registrales donde corren inscritos los títulos antes descritos y que han sido inscritos en las Fichas N° 36772 y N° 67283 del Registro de la Propiedad Inmueble de Sunarp de Chiclayo; Como fundamentos de sus pretensiones alega que:

a) La parte actora alega que la persona de Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez fue la única cónyuge de Ramón Tesén Tesén (ahora fallecido), a quien aquélla



encargó que con dinero proporcionado por ella le compre, el predio “Santo Domingo” con Unidades Catastrales N° 12325 y N° 13903, lo cual efectuó mediante escritura pública de fecha catorce de octubre de mil novecientos sesenta; y con la escritura pública de declaración de posesión, de fecha doce de julio de mil novecientos sesenta y cinco. En dicho contexto, la titulación solicitada por el señor Ramón Tesén Tesén ante el Ministerio de Agricultura ha sido tramitada en forma dolosa, con fraude y mala fe, al desconocer que su cónyuge era la titular de los predios sub materia, y al consignar a la demandada Victoria Peña Siesquen como su esposa cuando nunca lo ha sido.

2. La demandada, Victoria Peña Siesquen, contesta la demanda alegando que:

a) ser propietaria del predio sub litis, habiendo obtenido la titulación que ahora se cuestiona sin oposición alguna, por ello, los títulos de propiedad sub materia han sido válidamente otorgados por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, al amparo del Decreto Ley N° 667, y debidamente inscritos en la Oficina de Registros Públicos; y que si bien, existe un error en la consignación de su estado civil, al habersele consignado como esposa de Ramón Tesén Tesén, aquello se trata de un error que es pasible de subsanación en la vía administrativa, situación que no constituye causal de nulidad o anulabilidad de tales títulos.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha doce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos sesenta y uno, el Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, declaró fundada la demanda; en consecuencia, nulos los títulos de propiedad cuestionados, así como su inscripción registral, sustentando su decisión en la causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, por contravención de normas que interesan el orden público y buenas costumbres, sustentándolo en:

a) El A quo sostiene que se encuentra acreditada la condición de Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez como cónyuge del ahora fallecido, Ramón Tesén Tesén, en tanto que la codemandada, Victoria Peña Siesquén no ha demostrado que dicho vínculo matrimonial haya quedado sin efecto. De esa manera, concluye que los



trámites de titulación iniciados por Ramón Tesén Tesén y su conviviente, ante la Oficina del PETT del Ministerio de Agricultura, desconocieron el derecho de propiedad de la parte actora, quien no pudo oponerse a dicho procedimiento administrativo debido a su situación de analfabeta.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de vista de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve, resolvió confirmar la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda, sustancialmente por los mismos fundamentos, destacándose, además, que tanto la persona de Ramón Tesén Tesén como la codemandada, Victoria Peña Siesquen, tenían pleno conocimiento que los predios sobre los cuales recayeron las titulaciones cuestionadas, eran de propiedad de Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez; constituyendo tal hecho una conducta impropia que revela que los títulos cuya validez se impugna son contrarios al orden público y a las buenas costumbres.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. Por resolución de fecha doce de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta y uno del cuadernillo de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Victoria Peña Siesquen, por la siguiente causal:

a) Infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil, del Decreto Legislativo N° 667 y sus modificaciones mediante Ley N° 26838 y del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N° 27046; sostiene la recurrente que el razonamiento de la Sala Superior contenido en la sentencia de vista vulnera las normas bajo referencia, puesto que los títulos que acreditan el derecho de propiedad de la demandante han sido emitidos de acuerdo a lo previsto en el Decreto Legislativo N° 667 y sus modificaciones mediante Ley N° 26838, actualmente el Decreto Legislativo N° 803 “Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal” complementada por la Ley N° 27046, es decir, en virtud al derecho de posesión que venía ejerciendo la recurrente conjuntamente con Ramón Tesen Tesen, y que



si bien es cierto se consignó erróneamente la condición de casados (pues no lo eran), ello no invalida de modo alguno su título de propiedad obtenido válidamente, pues se le otorgó el título por el hecho de ser poseionaria directa y en calidad de propietaria.

2. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29 364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197- 2007/La Libertad[1] y Casación N° 615-2008/Arequipa[2]; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

3. Analizando la causal por la que fue declarado procedente el recurso, esto es, la infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil, del Decreto Legislativo N° 667 y sus modificaciones mediante Ley N° 26838; y del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N° 27046 , se advierte que las mismas se encuentran orientadas a defender la validez de los Títulos sub materia, los cuales – a decir de la parte recurrente fueron expedidos de acuerdo a las normas antes descritas, en mérito de la posesión que su persona venía ejerciendo conjuntamente con Ramón Tesén Tesén, y que la consignación errónea de su estado civil, en modo alguna invalida su título de propietaria.

4. Al respecto, cabe destacar que el treinta de julio de mil novecientos noventa y uno, se emitió el Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, que dispuso culminar las acciones de catastro y titulación para la inscripción de los predios rústicos de todo el territorio nacional que fueron adjudicados en la reforma agraria. Asimismo, con fecha trece de setiembre de ese mismo año, se promulgó el Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales, que reguló el procedimiento aplicable para la formalización de los predios de propiedad del Estado y los de propiedad de particulares; concebido éste como un procedimiento ágil y eficaz tanto de titulación como de inscripción registral de predios rústicos, así como aquellos relativos a la posesión y la



propiedad de las edificaciones que se constituyan en dichos predios con la finalidad de propender a una efectiva promoción de las inversiones del Sector Agrario, como se señala en su exposición de motivos.

5. Así, el entonces vigente artículo 22 del Decreto Legislativo N° 667, establece como requisitos esenciales para la solicitud de inscripción del derecho de posesión en el Registro Predial (situación que es presupuesto para la posterior inscripción del título de propiedad solicitado), que el solicitante se encuentre poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de cinco años. En ese entendido, si bien la normativa antes glosada no regula directamente como un requisito para la procedencia de una solicitud de prescripción adquisitiva administrativa, a la consignación correcta del estado civil de los solicitantes; la condición de casados (o convivientes), efectivamente, tiene incidencia en la valoración del cumplimiento de los requisitos legales para prescribir, puesto que el mismo estaría destinado a formar parte de los bienes de la sociedad de gananciales; aquella conclusión se corrobora de los formularios, denominados “Ficha Catastral” de fojas ciento ochenta y ciento ochenta y cuatro, en los cuales en el rubro referido a la “Identificación del propietario y/o posesionario”, se consignó como titular del derecho posesorio a Ramón Tesén Tesén y como cónyuge o conviviente (sin impedimento legal para casarse), a la ahora demandada, Victoria Peña Siesquén; declaraciones que tienen la calidad de declaración jurada.

6. Así, analizando la presente controversia, se aprecia que la Sala Superior ha tenido en cuenta la conducta incurrida por el fallecido Ramón Tesén Tesén, quien fuera esposo de la madre del demandante, Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez, y a la vez pareja sentimental de la demandada, Victoria Peña Siesquén (ahora recurrente); al sostener que el procedimiento de titulación sub júdice se ha sostenido sobre la base de un hecho oculto (la inexistencia de vínculo matrimonial entre los solicitantes y la vigencia del vínculo matrimonial de Ramón Tesén Tesén y la progenitora del actor) para dichas autoridades y de la cual los citados tenían pleno conocimiento, además del perjuicio que le estaban ocasionando a la progenitora del demandante, pues, dicho procedimiento de titulación se estaba realizando a sus espaldas.



7. Ahora bien, en cuanto al argumento por el cual la parte recurrente alega que los títulos de propiedad sub materia fueron expedidos conforme a ley, cabe destacar que el reconocimiento de la situación jurídica de posesión que su persona y Ramón Tesén Tesén solicitaron a la autoridad administrativa fue publicitado registralmente al ser inscrito en los Asientos 1-C de la Ficha N° 36772 (fojas veinticinco) y 1-C de la Ficha N° 67283 (fojas veintisiete), correspondientes a los predios objeto de titulación; y que si bien en virtud a los artículos 23 al 25 del Decreto Legislativo N° 667, las partes interesadas podían formular oposición a dicha solicitud de titulación, no obstante, esa posibilidad no resulta aplicable a la situación particular de la señora Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez, por ser analfabeta, conforme se consigna en la escritura pública que en copia legalizada obra a fojas doce, lo que, evidentemente, imposibilitó la defensa oportuna de sus intereses.

8. Cabe destacar también, que la irregularidad de la conducta por parte de la recurrente y el señor Tesén Tesén, al momento de tramitar las titulaciones sub litis, se evidencia además, con el conocimiento que ambos tenían respecto al perjuicio que las titulaciones sub litis ocasionaban al derecho de propiedad que la señora Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez tenía sobre los predios sub litis, puesto que como se observa del Testimonio de Escritura Pública de fecha catorce de octubre de mil novecientos sesenta, que en copia legalizada obra a fojas siete, el señor Ramón Tesén Tesén adquirió por encargo de su esposa y con el peculio de ésta, el predio denominado “Santo Domingo”, consignándose expresamente que Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez de Tesén sería la única propietaria de dicho bien; circunstancia de la que la ahora recurrente era plenamente consciente, conforme dicha parte reconoce al contestar las preguntas del pliego interrogatorio en la audiencia de pruebas, cuya acta obra a fojas ciento cincuenta y tres; las mismas que cuentan con valor de declaración asimilada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 221 del Código Procesal Civil.

9. Consiguientemente, y como bien ha concluido el Ad quem, la conducta impropia de la demandada y el señor Tesén Tesén, al declarar falsamente que tenían la condición de casados en el procedimiento de titulación ante el PETT, revela que el contenido de los títulos de propiedad y sus correspondientes inscripciones registrales, cuestionadas en la demanda, han contravenido el orden público y las buenas costumbres, configurándose la causal de nulidad prevista en el artículo 219



inciso 8 del Código Civil, en concordancia con el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo. En consecuencia, al no verificarse la infracción normativa alegada por la recurrente, corresponde declarar infundado el recurso de casación.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Victoria Peña Siesquen, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos veintiocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve; en los seguidos por Jorge Augusto Tesen Olivos contra Victoria Peña Siesquen y otros, sobre Nulidad de Inscripción Registral y otro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; y los devolvieron. Interviene como Juez Supremo Ponente: Walde Jáuregui.-

S.S. WALDE JÁUREGUI, MARTÍNEZ MARAVÍ, RUEDA FERNÁNDEZ, WONG ABAD, BUSTAMANTE ZEGARRA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 133-2017, LA LIBERTAD

Lima, once de setiembre de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con los expedientes acompañados; vista la causa N° 133-2017, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se emite la siguiente resolución:

I. HECHOS

1. el demandante Nelson Francisco Rabines Quiñones, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra doña Clara Teresa Tejeda Arrascue solicitando la restitución de la posesión del bien inmueble ubicado en la Avenida España número 868-870 – Ciudad de Trujillo, y el pago de trescientos soles (S/.300.00) mensuales por pago de frutos dejados de percibir por concepto de lucro cesante, hasta el momento en que la demandada siga en la posesión del bien, fundamentándolo en:

a) Con fecha veintiuno de mayo de dos mil doce, Luis Smith Castañeda les vendió el 5.42956% de acciones y derechos del inmueble ubicado en la Avenida España 868-870, encerrados en un área de 873 m², cuyos linderos, medidas perimétricas y demás características obran inscritos en la Partida 03063116 del Registro de Predios. Refiere que la demandada ocupa el bien sin título alguno, así como tampoco viene pagando renta por el uso del mismo, lo que configura la precariedad de su posesión.

2. La demandada Clara Teresa Tejeda Arrascue, a fojas ciento siete contesta la demanda alegando que:

a) que mantiene la posesión en forma pública, pacífica, continua y directa como propietaria del bien materia de litigio desde el año mil novecientos noventa y ocho,



siendo que sumados a los años que poseyeron sus padres desde el año mil novecientos noventa y cuatro, habría venido poseyendo el bien por más de cincuenta años, sin que haya existido algún acto perturbatorio.

b) Asimismo, argumenta que se remite al artículo 952 del Código Civil precisando que, ya adquirió la propiedad del inmueble por prescripción y solo bastaría que se le declare como tal mediante sentencia judicial.

c) Refiere que ya había adquirido el inmueble objeto de litis por usucapión, pues en el año dos mil nueve inició las gestiones administrativas y municipales para obtener los requisitos exigidos por ley para iniciar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio; sin embargo, por falta de recursos económicos no pudo concluir con las gestiones y tampoco inició proceso judicial. Sostiene que, los demandantes no han probado con ningún medio probatorio idóneo el supuesto lucro cesante, ni mucho menos el importe indicado de trescientos soles (S/. 300.00) mensuales; máxime si no viene poseyendo el inmueble en calidad de arrendataria, para que esté obligada al pago de alguna renta; sino, que viene poseyendo el inmueble en calidad de propietaria por prescripción.

3. La demandante Clara Teresa Tejeda Arrascue, interpone demanda de prescripción adquisitiva a fin que se le declare como propietaria del inmueble ubicado en la Avenida España 870, del Distrito y Provincia de Trujillo, así como su independización del área de mayor extensión inscrita en la partida número 03063116 del Registro de Predios de La Libertad, de un área de 153.84 m². Como fundamentos de su demanda señala que:

a) Sus padres Ángel Ignacio Tejeda Toledo y Sara Zoraida Arrascue Alvarado tuvieron la posesión desde el año mil novecientos cincuenta y cuatro, siendo que al fallecer su madre y luego su padre en el año mil novecientos noventa y ocho permaneció en posesión. Refiere que desde el año mil novecientos noventa y ocho ha mantenido la posesión en forma pública, pacífica, continua y directa como propietaria hasta la actualidad, siendo que dicho bien ha sido siempre su hogar.

4. El demandado Nelson Francisco Rabines Quiñones, contesta la demanda señalando que la demandante ha vivido en el inmueble desde su niñez en razón que su padre Ángel Ignacio Tejeda Toledo lo ocupaba en virtud del contrato



privado de fecha diecisiete de abril de mil novecientos cincuenta y cuatro, mediante el cual, el entonces propietario José Castro Cortez le cedió el bien en uso y habitación, derecho que no es transmisible a sus herederos, por lo que no es posible realizar adición de posesión a la que se refiere el artículo 898 del Código Civil. Arguye que desde la muerte del padre de la demandante, ésta ha venido ocupando el predio de manera precaria, por lo que al no conducir el predio de manera pública, pacífica y continua, no cumple con los requisitos de la prescripción. Argumenta que los medios probatorios que aparecen a nombre del padre de la demandante, no tienen eficacia jurídica por cuanto han sido obtenidos durante la vigencia del acto jurídico de uso y habitación.

5. Los demandantes Nelson Francisco Rabines Quiñones y Graciela Zavaleta Armas, interponen demanda de reivindicación a fin de que Clara Teresa Tejeda Arrascue cumpla con desocupar y entregar el bien inmueble, consistente en la Avenida España N° 870, Distrito de Trujillo; asimismo, el pago por concepto de lucro cesante por el tiempo que viene y sigue ocupando ilegalmente el bien. Sostiene que conforme el testimonio de compraventa y copia certificada registral que adjuntan, son propietarios del 5.4256% de acciones y derechos del inmueble ubicado en la Av. España N° 868-870 de esta ciudad, encerrados en un área de 873 m², cuyos linderos y medidas perimétricas y demás características, corren inscritos en la Partida N° 0306116 de los Registros Públicos. La demandada viene ocupando en forma indebida e ilegal un área aproximada de 152 m², que constituye el inmueble signado como Avenida España N° 870, que es parte integrante de toda el área de 873 m², no pagando absolutamente nada, teniendo los suscritos que venir pagando los recibos de predios y otros tributos municipales. Argumenta que la demandada al venir usufructuando el inmueble, donde no solo tiene su vivienda y una bodega, causa un perjuicio económico, por cuanto solo si se considera que un probable arrendamiento mensual fuera de cuatrocientos soles (S/. 400.00), en estos últimos meses hasta su desocupación se alcanzaría la suma de diez mil soles (S/. 10,000.00).

6. la demandada Clara Teresa Tejeda Arrascue, contesta la demanda señalando que, mantiene la posesión en forma pública, pacífica, continua y directa como propietaria del bien materia de litigio desde el año mil novecientos noventa y ocho, siendo que sumados a los años que poseyeron sus padres desde el año mil



novecientos cincuenta y cuatro, habría venido poseyendo el bien por más de cincuenta años, sin que haya existido algún acto perturbatorio.

Asimismo, se remite al artículo 952 del Código Civil, precisando que, ya adquirió la propiedad del inmueble por prescripción y solo bastaría que se le declare como tal mediante sentencia judicial.

Refiere que ya había adquirido el inmueble objeto de litis por usucapión, pues en el año dos mil nueve inicio las gestiones administrativas y municipales para obtener los requisitos exigidos por ley para iniciar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio; sin embargo, por falta de recursos económicos no pudo concluir con las gestiones y tampoco inició proceso judicial. Sostiene que, los demandantes no han probado con ningún medio probatorio idóneo el supuesto lucro cesante, ni mucho menos el importe indicado de mil soles (S/.1000.00) mensuales; máxime si no viene poseyendo el inmueble en calidad de arrendataria, para que esté obligada al pago de alguna renta; sino, que viene poseyendo el inmueble en calidad de propietaria por prescripción.

II. PRIMERA INSTANCIA

Por sentencia dictada el veintiocho de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas quinientos sesenta y cinco, el Séptimo Juzgado Civil de la Provincia de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio;

a) Infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria e improcedente en el extremo de pago de frutos; e improcedente la demanda de reivindicación. Como sustento de su decisión, el a quo ha señalado que en cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio, el inmueble se encuentra ubicado en la Avenida España N° 868-870 del Distrito y Provincia de Trujillo; sin embargo, la demandante ocupa un área de menor extensión que se encuentra ubicada en la Avenida España N° 870, conforme los planos perimétricos y de ubicación, memoria descriptiva, certificado de posesión, certificado de búsqueda catastral, recibo de pago por el servicio de luz, así como con la inspección judicial realizada en el proceso. El padre de la demandante poseía el bien en razón del documento de fecha diecisiete de abril de mil novecientos cincuenta y cuatro que le otorgaba derecho de



habitación, derecho que se encuentra regulado en el artículo 1027 del Código Civil, el mismo que se transmite a la familia siempre y cuando éste lo detente en virtud del artículo 1028 del mismo cuerpo normativo, por lo que al fallecer el titular en el año mil novecientos noventa y ocho, el derecho que se extendió a sus familiares feneció, por cuanto éste es un derecho personalísimo.

b) La demandante se ha conducido como propietaria del bien desde el año dos mil, en razón que ha demostrado haber ejercido actos de disposición del bien inmueble, tales como: los pagos de la declaración de auto avalúo del año mil novecientos noventa y seis al dos mil cuatro efectuados en el año dos mil uno; del recibo emitido por telefónica del diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, se aprecia que declaraba como su domicilio en la Avenida España N° 870, hecho que también se aprecia en el recibo de fecha ocho de marzo de dos mil nueve; del contrato de comodato de bienes publicitarios de fecha quince de marzo de dos mil, así como el hecho que la demandante se declaraba ante la Municipalidad Provincial de Trujillo como propietaria del bien materia de litigio. De los medios probatorios indicados, así como de las testimoniales de los testigos y de la inspección judicial se ha probado que la demandante tiene la posesión del inmueble a prescribir;

c) Asimismo, no se ha logrado probar que dicha posesión haya sido alterada o perturbada, ni que ésta haya reconocido la calidad de propietario respecto de un tercero ni que alguien tenga derecho superior sobre ésta respecto del bien inmueble. En cuanto a la demanda de desalojo y pago de frutos; habiéndose determinado que la demandante viene conduciendo el inmueble en forma pacífica, pública y como propietaria, evidencia que la demanda de desalojo es inviable. En cuanto a la reivindicación e indemnización, se desestima al haber sido la demandada considerada propietaria.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Esta decisión es apelada por el demandante Nelson Francisco Rabines Quiñones, mediante escrito obrante a fojas seiscientos dos, alegando, en esencia, que uno de los elementos que da origen a la prescripción es poseer con animus domini, lo cual no se ha presentado en el presente caso, por cuanto la demandante recién se preocupa por aparecer como titular en el SATT en el año dos mil nueve, siendo



que las Declaraciones de los años dos mil cuatro al dos mil ocho han sido declaradas el cinco de octubre del dos mil diez y el dieciséis de julio del dos mil nueve, la correspondiente al año dos mil nueve; asimismo, no se ha valorado que la demandante ha adjuntado formularios de Declaraciones de Auto avalúo de los años dos mil uno al dos mil cuatro a nombre de su padre. En lo referente al contrato de comodato de bienes publicitarios de fecha quince de marzo de dos mil, éste tiene carácter privado y se ha declarado como domicilio legal el ubicado en la Av. América Norte 566 y no el bien materia de prescripción. En el proceso de reivindicación consta la Carta Notarial que le remitiera a la demandante el anterior propietario, en la que le manifiesta su malestar por la demora en la compra del bien, lo que haría inferir que ella reconocía la calidad de propietario del Señor Smith, hecho que motivó que el ocho de agosto de dos mil diez la demandante solicite su descargo ante el SATT.

A través de la sentencia de vista de fecha veintiocho de abril de dos mil dieciséis, la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, confirma la sentencia de primera instancia de fecha veintiocho de diciembre de dos mil catorce, al considerar en cuanto a la prescripción adquisitiva, no es cierto que la demandante haya intentado aparecer como propietaria del predio ante el SATT recién en el año dos mil nueve, ya que de las Declaraciones Juradas de Auto avalúo de los años mil novecientos noventa y seis, mil novecientos noventa y siete, mil novecientos noventa y ocho, mil novecientos noventa y nueve, dos mil y dos mil uno, desde el año dos mil uno, aparece como contribuyente ante el Servicio de Administración Tributaria de Trujillo, la sucesión del Señor Ángel Tejada Toledo, representada por la demandante en su condición de hija, quien además firma los documentos; aunado a ello la demandante con fecha doce de junio de dos mil uno, presentó ante la Municipalidad Provincial, la solicitud de acceso a la información pública a fin que se le otorgue copia certificada del Informe de numeración del predio ubicado en la Av. España N° 870, documento que de acuerdo al artículo 245 inciso 2 del Código Procesal Civil, tiene fecha cierta. En cuanto a la Carta Notarial enviada por el Señor Smith, del contenido de la misma no se evidencia que haya existido reconocimiento expreso o tácito de la calidad de propietario del señor José Luis Smith Castañeda, siendo que se trata de alegaciones unilaterales del anterior propietario las mismas que no se encuentran corroboradas con otro documento, más aun si dicha carta data del año dos mil doce, fecha en la cual la posesionaria ya había cumplido con los requisitos de prescripción. Con respecto a



la demanda de desalojo, señala que al haber sido declarada propietaria la señora Clara Teresa Tejeda Arrascue del bien sub litis, queda desvirtuada la condición de precaria que le atribuye la parte demandante, en consecuencia la demanda viene infundada. En cuanto a la reivindicación, el artículo 927 del Código Civil, establece que no procede la reivindicación contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. El demandante Nelson Francisco Rabines Quiñones, interpone recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución dictada con fecha diecinueve de diciembre de dos mil diecisiete, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa de los artículos 897, 950 y 1027 del Código Civil.

Manifiesta que la Sala Superior no ha evaluado de manera correcta si la demandante poseía el bien materia de litigio con animus domini, por el plazo de diez años, de manera continua, pacífica y pública, por cuanto ella no poseía en nombre propio como propietaria, sino que continuó con la posesión que le otorgó el propietario original a su padre.

B) Infracción normativa de los artículos 897 y 1027 del Código Civil y

Apartamiento inmotivado del II Pleno Casatorio Civil. Alega que en la sentencia de vista se ha inaplicado el artículo 897 del Código Civil, por cuanto la Sala Superior no ha emitido pronunciamiento sobre la causa posesoria por la cual la demandante ingresó al bien, siendo que ésta detenta la posesión en razón que el propietario originario José Castro le otorgó el derecho de uso y habitación o comodato al padre de la demandante, lo cual no ha sido analizado en la impugnada. Añade que con ello la Sala Superior se aparta del II Pleno Casatorio Civil “por el cual los poseedores inmediatos jamás van a poseer a título propio y menos como propietarios” (sic). Indica que la demandante ha reconocido la existencia de un propietario, cuando al contestar la demanda en el proceso de desalojo recaído en el Expediente número 2309-2003, ofreció como medio probatorio la copia legalizada del documento de fecha diecisiete de abril de mil novecientos cincuenta y cuatro que autorizaba a su padre la ocupación del bien; así como la carta notarial



que le envió el anterior propietario José Luis Smith Castañeda, en las que se evidencian las negociaciones para la compra del bien.

c) Infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar, 197 y 505 inciso 1 del Código Procesal Civil. Alega que la Sala Superior ha omitido pronunciarse sobre la forma en que la demandante inició la posesión como propietaria. Indica que la impugnada contiene una motivación incongruente, por cuanto se sustenta en hechos que no han sido alegados por las partes, tal como que la solicitud de información presentada a la Municipalidad Provincial de Trujillo de fecha doce de junio de dos mil uno constituye fecha cierta, cuando la demandante no presentó dicho documento en el año dos mil uno al presentar la demanda y cuando apeló la sentencia indicó que data de fecha doce de junio de dos mil nueve. En el fundamento dieciséis indica que la usucapiente no ha contradicho la fecha de inicio de su posesión ni la adición de los años por la posesión de su padre, por lo que estos han quedado consentidos y no cabría pronunciamiento; sin embargo, en su escrito de apelación él ha rechazado la fecha de inicio de la posesión, así como el cumplimiento de los otros requisitos. Indica que no analizarán medios probatorios del periodo mil novecientos cincuenta y cuatro al dos mil, pero en el fundamento dieciocho si realizan dicho análisis. En el fundamento dieciséis señala que la posesión se inició en el año dos mil, pero en el fundamento veinte desde el año dos mil uno. En el fundamento veinte señalan que en base a las declaraciones juradas de auto avalúo la demandante se encuentra en posesión desde el dos mil uno, sin tomar en cuenta la declaración que hizo la demandante ante el SATT indicando que adquirió la propiedad el treinta y uno de diciembre de dos mil dos. En el fundamento diecinueve señalan que desde el dos mil uno la sucesión intestada de Ángel Tejada Toledo representada por la usucapiente en calidad de hija figura como contribuyente, la misma que suscribe los documentos; sin embargo, no todos los documentos se encuentran firmados y en los que ha firmado lo ha hecho a nombre de la sucesión de su padre y como “supuesta cónyuge”, y que las declaraciones de auto avalúo figuran a nombre de Angel Tejada Toledo en mérito al derecho de uso y habitación, siendo que la usucapiente no posee una cuenta propia. Indica que el Colegiado no se ha pronunciado sobre todos los puntos de su apelación, tales como “(...) el debate sobre el cumplimiento de los demás requisitos para acceder a la prescripción adquisitiva, si se ha producido o no la figura de intervención posesoria citada por el A quo” (sic).



2. El artículo 139, inciso 3, de nuestra Constitución Política consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración.

3. Uno de los componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la prueba, que constituye un derecho eminentemente complejo, compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que éstos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia.

4. Además, por ser un derecho que se materializa dentro de un proceso, está delimitado por una serie de principios que determinan su contenido, entre los cuales pueden mencionarse los principios de pertinencia, idoneidad, utilidad, preclusión, licitud, contradicción, debida valoración, entre otros, previstos en el artículo 188 y siguientes del Código Procesal Civil.

5. Interesa para los presentes efectos referirnos al principio de la debida valoración de los medios probatorios actuados, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del Juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, él se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria.

6. En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del juez de merituar de manera conjunta el caudal probatorio aportado, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197 del Código Adjetivo. Esta actividad, valoradora en los aspectos de prueba-valoración-



motivación, no debe ser expresada en la forma de meros agregados mecánicos, sino como la expresión del juicio racional empleado por el juzgador para establecer la conexión entre los medios de prueba presentados por las partes y la verdad o falsedad de los enunciados sobre los hechos en litigio. La falta de percepción o la omisión de valorar la prueba para el esclarecimiento de los hechos puede generar errores en la logicidad que repercuten en la garantía del debido proceso. Constituye, además, un atentado contra el principio de igualdad de las partes, por vulnerar el derecho subjetivo de probar, al apartar del proceso el material probatorio de una de las partes intervinientes ocasionando un perjuicio; incurriendo así en arbitrariedad, por expedir una sentencia irregular, con errores in cogitando.

7. En el presente caso, la parte recurrente afirma que la sentencia de vista objeto de impugnación ha incurrido en una motivación incongruente por cuanto afirma que la demandante de la prescripción adquisitiva no habría demostrado cumplir con el requisito de posesión del inmueble que pretende usucapir, pues afirma que la solicitud de información presentada a la Municipalidad Provincial de Trujillo de fecha doce de junio de dos mil uno, constituye fecha cierta, sin embargo la demandante no presentó dicho documento en el año dos mil uno, al presentar la demanda y cuando apeló la sentencia indicó que data de fecha doce de junio de dos mil nueve; asimismo, cuestiona que la usucapiente no ha contradicho la fecha de inicio de su posesión ni la adición de los años por la posesión de su padre; argumenta que se han analizado medios probatorios que no corresponden y que los mismos no acreditan el derecho de propiedad que alega la accionante.

8. Sin embargo, los argumentos expresados en el recurso de casación evidencian que, en esencia, lo cuestionado no es la idoneidad de la valoración probatoria llevada a cabo por la Sala Superior, sino el resultado de esta valoración, pues, en su opinión, los medios probatorios presentados no son suficientes para amparar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble sub litis.

9. En relación a ello, conviene precisar que, si bien en diversas ocasiones esta Suprema Sala ha reconocido la posibilidad de que en sede casatoria se someta a examen la adecuada aplicación de las normas del Código Procesal Civil en materia probatoria, como en el caso de los artículos 188 y 197, ello no ha tenido el propósito de permitir en esta sede la reapertura de la labor de valoración que sobre



las pruebas compete con exclusividad a los órganos jurisdiccionales de mérito o facilitar en algún modo el acceso a una nueva discusión en cuanto a la corrección o veracidad de las conclusiones fácticas adoptadas por éstas como producto de dicha valoración, sino únicamente a efectos de examinar que esta labor sea desarrollada respecto de las normas que para tal efecto contiene nuestro ordenamiento jurídico.

10. En efecto, esta Suprema Corte tiene expuesta en sus decisiones una larga doctrina en relación a la naturaleza del derecho a la prueba, en los términos en los que se ha descrito en los primeros párrafos de esta resolución, y sobre la posibilidad de cautelar en sede casatoria la observancia de este derecho en el proceso. No obstante, ello nunca ha implicado que este Colegiado pueda o pretenda sustituirse en la competencia que corresponde únicamente a las instancias de mérito para valorar el caudal probatorio existente en los autos y desprender a partir de él –en respecto a lo anterior, se entiende– las premisas fácticas sobre las cuales se construirá la decisión del caso.

11. Es necesario recordar en este punto que la imposibilidad de la Sala de Casación de evaluar la corrección o veracidad de las premisas fácticas adoptadas por las instancias de mérito tiene, además, indiscutible sustento en nuestra legislación procesal, debido a que la operación de determinación de los hechos debatidos en el proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil y, por tanto, se mantiene fuera de sus competencias.

12. En el presente caso, la Sala Superior ha sostenido en su sentencia de vista que la alegación expresada por el recurrente, debe ser desestimada por cuanto la demandante Clara Teresa Tejada Arrascue ha acreditado con las Declaraciones Juradas de los Autoavaluos de los años dos mil cuatro a dos mil ocho que aparece como contribuyente ante el Servicio de Administración Tributaria de Trujillo; y además desde el año dos mil uno la accionante se presenta ante la Municipalidad Provincial a fin que se le otorgue copia certificada de Informe de Numeración de la finca sub litis, comportándose de esta manera como propietaria desde el año dos mil uno hasta la actualidad. Ello, sin embargo, no ha sido objeto de cuestionamiento en el recurso desde el punto de vista de la idoneidad del proceso valorativo realizado por el ad quem, sino más bien cuestionando la conclusión fáctica obtenida por éste (estimación de la demanda); y este cuestionamiento –



como se ha explicado— excede las competencias de este Colegiado. Razones por las cuales corresponde desestimar este extremo del recurso de casación.

13. En relación a las denuncias sobre normas materiales referidas a los artículos 897, 950 y 1027 del Código Civil y II Pleno Casatorio Civil, el casacionista alega básicamente su oposición a que se ampare la demanda de prescripción adquisitiva al señalar que no ha evaluado de manera correcta si la demandante poseía el bien materia de litigio con animus domini, por el plazo de diez años, de manera continua, pacífica y pública, por cuanto la prescribiente no poseía en nombre propio como propietaria, sino que continuó con la posesión que le otorgó el propietario original a su padre.

14. Sin embargo tal argumentación debe ser desestimada por cuanto las mismas pretenden persuadir a esta Sala Suprema que la accionante no ha cumplido con acreditar haber cumplido con los requisitos para la procedencia de la usucapión, pues según el razonamiento del casacionista, la demandante se encontraba en posesión del inmueble en mérito al derecho de uso y habitación que le fuese otorgado a su padre don Ángel Tejeda Toledo; empero, como ha sido analizado en sede de instancia, obvia lo dispuesto en el artículo 1029 del Código Civil, que establece el carácter personalísimo de dicho derecho; por lo que, en concordancia con los artículos 1027 y 1028 del Código Civil, debe entenderse que si bien el Derecho de Uso y Habitación se puede extender a favor de la familia del titular de dicho derecho; el beneficiario siempre lo debe detentar, no debiendo perderse el carácter personalismo que lo identifica. En consecuencia, al fallecimiento del beneficiario, don Ángel Tejeda Toledo, se extinguió el derecho de uso y habitación; siendo que con posterioridad a ello la demandante ha acreditado encontrarse conduciendo la propiedad como propietaria (Animus Domini) desde el año dos mil uno (conforme a los medios probatorios analizados en sede de instancia), en forma continua, pacífica y pública al hacer de conocimiento de terceros sobre su condición sobre el bien inmueble. Razón por la cual deben desestimarse las infracciones denunciadas que tienden a controvertir el requisito del animus domini de la accionante.

15. Por último, la parte recurrente señala que la demandante ha reconocido la existencia del anterior propietario José Luis Smith Castañeda, por lo que alega no existiría el animus domini, empero, tal como lo han señalado las instancias de



mérito, no existe medio probatorio que acredite lo manifestado por el recurrente toda vez que la carta notarial de fecha primero de enero de dos mil doce, remitida por el señor José Luis Smith Castañeda a doña Clara Tejeda Arrascue, es solo un testimonio unilateral del anterior propietario, y de su intención de vender el inmueble materia de controversia, no existiendo ningún otro documento que acredite lo manifestado en cuanto al reconocimiento de la propiedad al referido señor Smith.

VI. DECISIÓN:

Por estas razones y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Nelson Francisco Rabines Quiñones, a fojas setecientos veinticinco, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiocho de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos ochenta y cinco, que confirma la sentencia apelada, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas quinientos sesenta y cinco, en el extremo que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, improcedente la demanda de reivindicación y de indemnización; y fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio formulada por la demandada. **Dispusieron** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; y los devolvieron; en los seguidos por Nelson Francisco Rabines Quiñones contra Clara Teresa Tejeda Arrascue y otros sobre desalojo por ocupación precaria y otros y los devolvieron. interviene como ponente el Señor Juez Supremo Salazar Lizárraga.

SS. TAVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CAS. 2162-2014, UCAYALI

Lima, quince de julio de dos mil quince.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil ciento sesenta y dos – dos mil catorce, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I.- Hechos

1.- El demandante Juan Barrera Loayza, solicita que se le declare propietario por prescripción adquisitiva fundamentándolo en:

a) Adquirió los derechos posesorios del Lote de terreno número once ubicado en la Manzana número doscientos cuarenta y ocho del Plano Regulador de la ciudad de Pucallpa, siendo el primer poseionario de dicho lote de terreno Henia Sixtina Hoyos Ipushima quien transfiere su dominio judicial a través de la Transferencia de Propiedad otorgada por el señor Juez Titular de primera instancia en lo Civil de la Provincia de Coronel Portillo de fecha veinte de junio de mil novecientos ochenta y uno, el cual se acredita con la Escritura Pública respectiva documentos que ilustran extensamente el tiempo de posesión de su extinta madre en el lote materia de litis.

b) Agrega a ello que desde el primer poseedor hasta la fecha de interposición de la demanda han transcurrido más de veinte años que su madre se encontraba posesionada posesión que ha sido transmitida a su parte luego de su deceso conforme lo acredita con la ficha emitida por la Oficina Registral en donde aparece como único heredero consecuentemente a la fecha su parte continúa en posesión legítima y pacífica del bien objeto de este proceso adquiriéndose legítimamente los derechos posesorios del citado terreno por parte de sus anteriores poseedores tradición que se ha cumplido paramétricamente al amparo del artículo 898 del Código Civil, respecto de la adición de plazos.



2.- La Curador Procesal de la demandada Henia Sixtina Hoyos Ipushima, contesta la demanda manifestando que:

a) Es falso que el demandante haya adquirido los derechos posesorios sobre el inmueble materia de litis a través de una transferencia, ya que de los medios de prueba presentados en la demanda se puede colegir que la Transferencia de Propiedad se dio entre la demandada y Oscar Ricardo Dávila Zevallos, quien fue propietario originario del inmueble materia de prescripción adquisitiva.

b) Asimismo refiere que desde el primer poseedor hasta la actualidad han transcurrido veintiséis años, no habiendo sustentado el accionante con documentos fehacientes desde cuando él se encuentra posesionando el bien materia de litis así como tampoco no acredita cómo lo adquirió, si fue por herencia o tradición.

II. PRIMERA INSTANCIA:

El Juez del Primer Juzgado Civil de la Provincia de Coronel Portillo de la Corte Superior de Justicia de Ucayali (folios 567), emite sentencia declarando fundada la demanda, en consecuencia, declara al demandante propietario del bien inmueble ubicado en el Jirón Oscar Zevallos número trescientos (Lote número once Manzana número doscientos cuarenta y ocho) del Plano Regulador de Pucallpa, con un área de doscientos treinta y ocho metros cuadrados (238 m²), inscrito en la Partida número 00003290 del Registro de Propiedad Inmueble. Ordena la Cancelación del Asiento respecto a dicho Lote y Manzana de la Partida número 00003290, que aparece registrado a nombre de Henia Sixtina Hoyos Ipushima, así como las demás inscripciones que deriven de la misma, y Ordena la inscripción a favor del demandante del citado bien inmueble.

Sustenta su decisión en que el demandante ha acreditado poseer la bien inmueble materia de *litis* de manera pacífica, pública y continua como propietario por un período ininterrumpido superior a los diez años, conforme lo exige el artículo 950 del Código Civil.

Asimismo, respecto a la intervención de la litisconsorte Erika Nitizia Toledo Delgado, refiere que la compra venta carece de la presunción de buena fe que ampara al tercero adquirente de buena fe que regula el artículo 2014 del Código Civil, por lo cual los efectos de la sentencia alcanzarán a la litisconsorte pasiva.



III. SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali (folios 650), con sentencia de vista contenida en la resolución número ocho de fecha treinta de mayo de dos mil catorce, confirmó la sentencia que declara fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva, tras considerar, que el demandante ha acreditado encontrarse en posesión continua, pacífica y pública con ánimo de propietario sobre el lote de terreno materia de litis; por lo que concluye que la venida en grado debe confirmarse.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. Que, esta Sala Suprema, por resolución del dos de octubre de dos mil catorce ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la litisconsorte Erika Nitzia Toledo Delgado por:

1) Infracción normativa material del artículo 660 del Código Civil, por cuanto considera que se vulnera su derecho al confirmarse la apelada sin tener en cuenta que la posesión no es transferible por herencia y el hecho que exista una sucesión intestada de la madre del demandante no implica que el bien materia de litis no puede considerarse transmisible a sus herederos por cuanto no puede heredarse un bien ajeno dado que a la muerte de la madre, el bien sub litis se encontraba inscrito en los Registros Públicos a favor de Henia Sixtina Hoyos Ipushima como legítima propietaria.

2) Infracción normativa material del artículo 898 del Código Civil, sostiene que se afecta su derecho porque no se tiene en cuenta que al momento del deceso de la madre del demandante, el inmueble estaba registrado a nombre de la recurrente por consiguiente para que proceda la adición del plazo posesorio tiene que existir una transmisión válida del bien y en el caso de autos este tiene su legítimo propietario con derecho inscrito por tanto no es válida la transferencia que atribuye la sentencia impugnada; y

3) Infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil, indica que el demandante no cumple con los requisitos esenciales que regula dicho precepto legal por cuanto no puede adicionarse el plazo posesorio de un bien ajeno así como



no se transmite la posesión por herencia y estando a los actuados el demandante viene posesionando el predio desde el cuatro de diciembre de dos mil once, por tanto su plazo es de dos años y medio aproximadamente y no de diez años como mal se ha determinado.

2. Que, el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario cuya finalidad esencial es garantizar la debida o correcta interpretación del derecho - tutela del derecho objetivo, como base de la justicia- y asegurar la unidad de los criterios de decisión, conforme a lo previsto por el artículo 384 del Código Procesal Civil, siendo importante destacar que este recurso no tiene por finalidad el reexamen del proceso, como tampoco la revaloración de los medios probatorios.

3. Que, previamente a pasar a resolver las infracciones sustantivas denunciadas, es necesario hacer algunas precisiones en torno a la institución de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, normado en el artículo 950 del Código Civil. Así tenemos que conforme a la definición que se otorga a la Usucapión en el fundamento cuarenta y cuatro, del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el veintidós de agosto de dos mil nueve, que trató precisamente sobre el tema de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se expresó lo siguiente: “(...) la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”.

4. Que, además conforme al artículo 950 del Código Civil, para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere una serie de elementos como son: a) la continuidad de la posesión; b) la posesión pacífica, c) la posesión pública; y, d) como propietario. Siendo materia de controversia la calidad de poseedor del demandante, por lo que es necesario indicar que: “La posesión es un poder de hecho que se ejerce sobre un bien, usándolo y



disfrutándolo; poder que está reconocido y protegido por el Derecho con prescindencia de si tenga o no derecho a ella.(...) .

5. Que, la doctrina a señalado que la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo es exclusivamente la posesión a título de dueño, conocida como usucapión; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro, (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan la posesión ; así también se ha definido el animus domini de la siguiente manera: “que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, pero no se trata de creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno (1) y el mediato (2) pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (3) (artículo 905 del C.C.), y el servidor de la posesión (4) (artículo 897 del C.C.), no lo pueden hacer. (...) No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...)»

6. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominiales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma.

7. Que, finalmente debe señalarse que conforme lo expresa el artículo 660 del Código Civil, desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores; y asimismo lo señala el artículo 898 del Código Civil, el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquél que le transmitió válidamente el bien. En este sentido, se ha permitido la coexistencia de ciertos requisitos para la adición, estableciendo como uno de ellos la existencia de continuidad en ambas posesiones.

8. En cuanto a la aplicación restrictiva o extensiva de la suma de posesiones, Max Arias Shreiber, en la Exegesis del Código Civil, Tomo IV – Derechos Reales, ha emitido pronunciamiento, indicando que en legislaciones como la nuestra la adición o suma de posesión se produce tanto en la sucesión particular y singular, como la universal. Este último se sustenta a su vez en la teoría del patrimonio, de esta manera “(...) el patrimonio del causante es distinto del patrimonio del causahabiente o heredero. En funciones de esta teoría no cabe, pues, la



prolongación de la posesión y existe en ella por el contrario, solución de continuidad, ligada posteriormente por imperio de la ley (...).”

9. Es por ello, que a diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia; sin embargo los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de “el predio”, pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (...). Es decir, no a todos los herederos les asiste el derecho de usucapir, toda vez que solo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo.

10. Que, resolviendo las denuncias indicadas en los acápites 1) y 2), se verifica que constituyen hechos probados en el proceso y que no pueden ser objeto de remoción mediante el presente recurso, que mediante sucesión intestada tramitada ante el Tercer Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Coronel Portillo y anotada definitivamente en los Registros Públicos en la Partida número 11068918, con fecha ocho de junio de dos mil doce (fojas 163), que el accionante adquirió la continuación de la posesión del anterior posesionario Julia Loayza Morales, respecto del bien inmueble sub litis, y que el demandante ejerció efectivamente la posesión del bien sub litis, resultando por tanto atendible la adición del plazo posesorio, dispuesto por el artículo 898 del Código Civil.

11. Que, ello es así, porque la suma o adición de posesiones ha sido establecido por razones prácticas que conciernen a la propiedad y a la circulación de la riqueza. En efecto, ella facilita la usucapición o prescripción adquisitiva, con las ventajas que ello supone para la consolidación del dominio, siendo uno de los elementos para su configuración la continuidad del tiempo.

12. Que, en cuanto a la causal indicada en el acápite 3), tampoco puede ser amparada, porque contrario a lo afirmado por la casante, para este Supremo Tribunal no resulta necesario que el demandante cuente con la declaratoria de herederos, pues conforme se desarrollo en el octavo considerando de la presente resolución, la posesión no se transmite por herencia.

13. Es así que al demandante le asiste el derecho de usucapir, ya que a través del proceso ha sostenido y acreditado que poseyó el área de doscientos treinta y ocho



metros cuadrados (238 m²) del Lote número once de la Manzana número doscientos cuarenta y ocho del Plano Regulador de Pucallpa, ubicado en el Jirón Oscar Zevallos número trescientos, inscrito en la Partida número 00003290 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pucallpa, conjuntamente con su progenitora Julia Loayza Morales, en mérito de la Declaración Jurada de auto avalúo del año mil novecientos noventa y uno (folios 99) en donde se constata que Julia Loayza Morales (persona que transfirió la posesión) se encontraba tributando respecto al bien inmueble materia de litis, esto es cuando el demandante era menor de edad, por lo que al fallecer su progenitora (y contando ya con la mayoría de edad), continuó con la posesión conforme se acreditó en autos con la declaración de testigos, las documentales y la inspección ocular realizada en el predio sub materia, en que se dejó constancia que se encontró poseyendo el inmueble al demandante; posesión que conforme determinaron las instancias correspondientes se ejerció por más de diez años en forma pacífica, continua, pública y como propietario, lo que le otorga el derecho de usucapir al exceder su posesión el plazo de diez años establecido por ley, ejerciéndola en forma pacífica, porque no se acreditó actos que la interrumpían; en forma pública, y como propietario.

14. Que, además de haberse corroborado, que la adición de posesión está referida respecto de quien transfirió válidamente el bien, la aplicación que se ha hecho de los artículos 660, 898 y 950 del Código Civil es correcta.

En tal virtud, corresponde desestimar el recurso de casación de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil.

V. DECISIÓN:

Por estos fundamentos y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Erika Nitzia Toledo Delgado, (folios 675), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número ocho (folios 650), del treinta de mayo de dos mil catorce; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución impugnada. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Barrera Loayza contra Henia Sixtina Hoyos Ipushima, sobre



Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señora Huamaní Llamas, Jueza Suprema.

S.S. MENDOZA RAMÍREZ, HUAMANÍ LLAMAS, MARTÍNEZ MARAVÍ,
CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

Casación 693-2015, Huaura

Lima, primero de octubre de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número seiscientos noventa y tres – dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. HECHOS

1. los demandantes la sociedad conyugal conformada por **Juan Julio Baldeón Bazán y Amelia Norma Delgado Chacón de Baldeón** interponen demanda de Título Supletorio dirigiéndola contra los demandados, a fin que mediante sentencia judicial obtengan un documento público susceptible de inscripción registral y poder de esta manera constituir una primera de dominio mediante primer testimonio de compraventa del terreno ubicado en la Avenida Libertad número 135, cuya área perimétrica es de 248.95 metros cuadrados. Fundamentan como sustento de su pretensión que:

a) El demandado es propietario del terreno sub litis al haberlo adquirido por herencia de su señor padre don Gavino Carrera Chumbes desde hace más de veinte años.

b) Con fecha veintiocho de febrero de dos mil once, suscribieron un contrato de compraventa, legalizando sus firmas ante Notario Público de Huaura, el mismo que fue formalizado mediante escritura pública el veintinueve de noviembre del mismo año, argumentando que cuenta con el Testimonio Público de compraventa imperfecto según lo expuesto por el funcionario de la **SUNARP** (fojas treinta y uno), ya que no constituye mérito suficiente para la inscripción en los Registros Públicos en primera de dominio, precisando que el bien no cuenta con antecedentes registrales.



c) Mediante escrito de fojas sesenta y cuatro, su fecha once de octubre de dos mil trece, los demandados se allanan a la demanda, entendiéndose que aceptan la pretensión dirigida en la demanda y los fundamentos jurídicos.

d) Por resolución de fojas noventa y ocho del treinta de enero de dos mil catorce, el juzgado tiene por allanado a los demandados a la demanda y conforme a lo establecido por el artículo 333 del Código Procesal Civil, establece que los autos se encuentran para emitir sentencia.

III. PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas ciento uno, su fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, declaró infundada la demanda, al considerar lo siguiente:

a) En cuanto a la propiedad, se advierte que a fojas doce al dieciséis obra el primer testimonio de compraventa celebrada por las partes, otorgada ante notario con fecha veintinueve de noviembre de dos mil once, Escritura Pública que corre inserta en el registro correspondiente, lo que prueba no solo haber adquirido en propiedad el bien sub litis, sino además la existencia un título que lo acredita al ser un instrumento público otorgado por notario público susceptible de inscripción.

b) En cuanto a la falta de título (documento) que pueda acreditar la propiedad, teniendo en consideración que la finalidad de este proceso es obtener un título formal que sustituya al que ha extraviado, perdido o deteriorado a punto de hacerlo inútil, de la revisión de los medios probatorios ofertados, se puede apreciar que los recurrentes han presentado el original del Primer Testimonio de compraventa citado en el párrafo anterior obrante a fojas doce al dieciséis y si bien este no cumple con la exigencia de temporalidad para la respectiva inscripción en los Registros Públicos, esto no implica la imperfección del mismo.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Elevados los autos a la Sala Superior en mérito al recurso de apelación propuesto, se expide la sentencia de vista de fojas ciento sesenta, del tres de octubre de dos mil catorce, que confirma la sentencia que declaró infundada la demanda, sosteniendo que:



a) En el presente caso el demandante solicita que judicialmente se le otorgue título supletorio, pese a que tiene a su favor una escritura pública de **compraventa** otorgada por **Wessel Martín Carrera Salvador y Rosalva Berrospi Palomares** como vendedores a favor de **Amelia Norma Delgado Chacón de Baldeón y Juan Julio Baldeón Bazán** como compradores, que corre a fojas trece, que está referida al inmueble ubicado en la avenida Libertad S/N Barrio de San Lorenzo, distrito de Santa María con un área de 263.14 metros cuadrados. La escritura pública que presentó el demandante constituye título de propiedad y carece de objeto que el órgano jurisdiccional emita pronunciamiento porque no se dan las condiciones previstas por el artículo 504 numeral 1 del Código Procesal Civil.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

1. Mediante escrito de fojas ciento noventa, los demandantes Juan Julio Baldeón Bazán y Norma Amelia Delgado Chacón han interpuesto recurso de casación contra la sentencia de vista emitida por la Sala Superior.

Esta Sala Suprema, según resolución de fecha nueve de abril de dos mil quince, obrante a fojas veintitrés del cuaderno respectivo, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 504 del Código Procesal Civil.

Señalan que debió aplicarse el artículo en mención, que establece que se tramite como proceso abreviado la demanda que formula “solo el propietario que carezca de documento que acredite su derecho pueden demandar título supletorio a su inmediato transferente” (sic); así también no se ha tomado en cuenta que ya se ha realizado una interpretación teleológica, tal como refieren las Casaciones N° 2608-2006-Cañete y 736-2002-Cañete, emitidas por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

b) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 139 incisos 3 y 14 de la Constitución Política del Estado. Refieren que se transgrede el derecho a un debido proceso y el derecho de defensa que es esencial en todo ordenamiento



jurídico, asimismo indican que no se cumple motivación en los fundamentos que sustenta la sentencia de vista.

2. El debido proceso o proceso justo reconocido constitucionalmente por el artículo 139 inciso 3 de la Carta Magna, se ha conceptualizado como un derecho humano o fundamental que tiene toda persona por el solo hecho de serlo, y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no sólo está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes y terceros legitimados, sino a proveerla bajo determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo; por tanto, aquel derecho no sólo tiene un contenido procesal y constitucional sino también un contenido humano de acceder libre y permanentemente a un sistema judicial imparcial y justo; a su vez el **artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil** indica que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

3. La motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, norma constitucional que ha sido recogida en los artículos 122 incisos 3 y 4, y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil; artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; siendo que su contravención acarrea la nulidad de la resolución.

4. Motivar comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y peticiones formulados por las partes; por consiguiente, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o in factum (en el que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma), como la motivación de derecho o in jure (en el que selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

5. En la motivación de las resoluciones judiciales pueden presentarse vicios que pueden ser objeto de control casatorio, estos son: **i) La falta de motivación y ii) La**



defectuosa motivación; en relación a la primera debe señalarse que esta se divide en tres agravios: **a)** Motivación aparente.- se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; **b)** Motivación insuficiente.- se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente; y, **c)** Motivación defectuosa en sentido estricto.- ocurre cuando el razonamiento del Juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia denominándose en la doctrina los vicios o errores en razonamiento del juzgador como errores *in cogitando*.

6. Conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 05377-2006-AA/TC, “El derecho de defensa se encuentra reconocido en el inciso 14 del artículo 139 de la Constitución, el cual establece “[e]l principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso”. Por su parte, el numeral 1 del artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos señala que “[t]oda persona tiene derecho a ser oída, (...) para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter. Al respecto, en la STC 5871-2005-AA/TC [fundamentos 12 y 13, respectivamente] este Tribunal sostuvo que el derecho de defensa “(...) se proyecta (...) como un principio de contradicción de los actos procesales que pudieran repercutir en la situación jurídica de algunas de las partes de un proceso o de un tercero con interés (...). La observancia y respeto del derecho de defensa es consustancial a la idea de un debido proceso, propio de una democracia constitucional que tiene en el respeto de la dignidad humana al primero de sus valores. Por su propia naturaleza, el derecho de defensa es un derecho que atraviesa transversalmente a todo el proceso judicial, cualquiera sea su materia.»

7. En el presente caso se observa que los fundamentos sobre los cuales el recurrente sustenta su pretensión casatoria carecen de base cierta, pues de los fundamentos expuestos en la sentencia impugnada se tiene que la Sala Superior ha motivado en forma suficiente y de manera congruente el fallo que confirmó la sentencia apelada, declarando infundada la pretensión del demandante, dirigida a la formalización de título supletorio, evidenciándose que se ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para declarar infundada la demanda; por tanto no se ha incurrido en la afectación del debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho de defensa, por el contrario los actores han podido impugnar las resoluciones que consideraban agravian sus intereses, consideraciones por las cuales este extremo del recurso de casación resulta infundado.



8. El artículo 504 inciso 1 del Código Procesal Civil señala: “Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula: 1. El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente (...).

9. Conforme lo ha indicado el *A Quo* el título supletorio es el mecanismo jurídico puesto a disposición del propietario de un inmueble no inscrito para regularizar su situación cuando carece de documentos escritos comprobadores del dominio, por tanto, la finalidad de este proceso es obtener un título formal que sustituya al que se ha extraviado, perdido o al que simplemente nunca se tuvo. Conforme lo indica el artículo 2018 del Código Civil: “Para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o en su defecto título supletorio”.

10. Estando a lo indicado los títulos supletorios son necesarios para aquel propietario de un bien no inscrito que no cuenta con título que pruebe su propiedad y requiera de un instrumento subsidiario que reemplace el que le falta. Por tanto para la procedencia de este proceso el titular no debe contar con título que acredite su dominio.

11. En el caso de autos, conforme lo han determinado las instancias de mérito los actores adquirieron el predio *sub litis* del anterior propietario con fecha veintiocho de febrero de dos mil once suscribiendo un contrato de compraventa, legalizando sus firmas ante notario público, formalizándose la respectiva escritura pública con fecha veintinueve de noviembre de dos mil once, documento que no puede ser considerado imperfecto como indebidamente lo ha calificado el funcionario de la **SUNARP**, sino que al no haber cumplido el requisito de antigüedad de cinco años que exige el artículo 2018 del Código Civil no se permitió la primera inscripción de dominio, presupuesto que una vez superado no es óbice para obtener la respectiva inscripción en los Registros Públicos.

12. Por tanto, al haberse establecido que el proceso de formalización de título supletorio solo puede ser incoado por el titular que carece de documentos que acrediten su dominio sobre el predio cuya inscripción pretende, es evidente que la presente acción es infundada, en tanto los actores si cuentan con un título perfecto



en virtud del cual pueden obtener la respectiva inscripción en los Registros Públicos, una vez superado el plazo que exige el artículo 2018 del Código Civil, razón por la cual su demanda deviene en infundada, como correctamente lo han declarado las instancias de mérito, razón por la cual tampoco se acredita la infracción del artículo 504 inciso 1 del Código Procesal Civil.

13. Si bien es cierto el actor invoca la aplicación de dos Casaciones emitidas por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, también lo es que dichos pronunciamientos no constituyen precedente judicial conforme a los alcances del artículo 400 del Código Procesal Civil, razón por la cual no son de obligatorio cumplimiento.

V. DECISIÓN

En aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Juan Julio Baldeón Bazán y Amelia Norma Delgado Chacón de Baldeón, a fojas ciento noventa; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha tres de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento sesenta, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que confirmando la sentencia apelada de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, declara infundada la demanda. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Amelia Norma Delgado Chacón y otro con Wessel Martín Carrera Salvador y otra, sobre formalización de título supletorio. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.

SS. WALDE JÁUREGUI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, CUNYA CELI CALDERÓN PUERTAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CASACIÓN 454-2017, CUSCO

Lima, ocho de junio de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatrocientos cincuenta y cuatro – dos mil diecisiete, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. HECHOS

1. La demandante pretende la **Nulidad del Acto Jurídico y el instrumento que lo contiene, consistente en el título de propiedad gratuito** expedido por la Municipalidad Provincial de Quispicanchi, por cuanto el objeto del documento es física y jurídicamente imposible, su fin es completamente ilícito, existe simulación absoluta y es contrario a las leyes que interesan el orden público y a las buenas costumbres; acumulativamente se demanda la nulidad de la inscripción de dicho acto jurídico ante los Registros Públicos del Cusco. Del mismo modo, contra Avelino Gonzáles Ventura demanda el pago por Indemnización de Daños y Perjuicios por la suma no menor de treinta y cinco mil soles (S/35,000.00).

2. Alega que, conjuntamente con sus hermanos han sido declarados herederos de sus padres, conforme al testimonio de sucesión intestada de fecha veintisiete de abril de dos mil once. Que, su padre Luis Menzala Qquesehuallpa ha llegado a ser propietario, entre otros bienes inmuebles, de la casa ubicada en la calle San Martín de la ciudad de Andahuaylillas, signado como Lote 8 de la Manzana D2, de una extensión total de ciento cuarenta y siete punto sesenta y nueve metros lineales (147.69 ml).

3. Que, dado el grado de confianza que tenía su difunto padre con su hija Eulogia Menzala Quispe y su conviviente Avelino Gonzáles Ventura es que le entrega, mediante documento suscrito ante el Juez de Paz del Distrito de Andahuaylillas, la conducción de sus inmuebles, con fecha veinticuatro de agosto de mil novecientos



noventa y nueve, conservando el derecho de propiedad y reservándose el derecho a efectuar una división y participación posterior entre sus hijos.

4. Que, aprovechándose de su condición de hija, es que el demandado y la hermana de la recurrente (en situación de sumisión y sometimiento por parte de su conviviente) realizan trámites ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a fin de obtener el título de propiedad correspondiente en una campaña de titulación, donde intervenía también la Municipalidad Provincial de Quispicanchi. Otorgándoseles, finalmente, el referido documento, el cual fue

5. Señala que no solo se determina que el fin sea ilícito, sino también el objeto, en tanto el documento de encargatura de conducción es física y jurídicamente imposible; asimismo, existe simulación absoluta por cuanto después de haber llegado a efectuar los trámites ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI respecto a estos inmuebles, los demandados han llegado a suscribir el documento denominado Acta de Aclaración relativo al acta de disolución de la unión de hecho donde, al menos la demandada, llegó a reconocer que estos inmuebles, entre ellos el de la calle San Martín, es de propiedad de la sucesión hereditaria de Menzala Quispe

6. Refiere que existiendo un acto por el cual se encomienda al demandado que conduzca los inmuebles antes señalados y en especial el ubicado en la calle San Martín del distrito de Andahuaylillas, y en tanto la conviviente viene a ser la hija del encomendado, no procede la titulación, por lo que el objeto es física y jurídicamente imposible, ya que la titulación debería de haberse efectuado a nombre de sus padres.

7. El demandado sostiene mediante escrito de fojas ciento veinticuatro, que el demandante no ha indicado la causal de nulidad, conforme al artículo 219 del Código Civil. Del mismo modo, no acredita fehacientemente el derecho de propiedad que supuestamente les asiste.

8. Indica que en todo momento ha demostrado buena fe en su actuar, tal es así que desde antes de obtener la titulación a su favor- esto es, el uno de junio de dos mil cinco, conjuntamente con su ex conviviente ha presentado en instancia administrativa la documentación pertinente para dicho efecto. Siendo el inmueble sub litis de su propiedad, por lo que resultan falsas las imputaciones demandadas.



9. Refiere que la titulación del inmueble se hizo a través de un proceso largo ante las oficinas del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y de la Municipalidad Provincial de Quispicanchi, sin haber existido oposición a la titulación de parte de la demandante ni de los herederos; por el contrario, su ex conviviente (heredera) firmó y aceptó los formatos correspondientes, y al momento de la separación de bienes no objetó que el inmueble se quedaba con el ahora demandado.

10. De lo antes dicho, resulta de mala fe el actuar de la demandante, el cual no se condice con la doctrina de los hechos propios, que deriva del principio de que las personas deben actuar en base al principio de buena fe.

11. Finalmente, precisa que la vía idónea para cuestionar Títulos de Propiedad por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI o el PETT corresponde al proceso Contencioso – Administrativo, por lo que la demanda no solo debe ser declarada infundada, siendo de plano improcedente.

2. La demandada Municipalidad Provincial de Quispicanchi, contesto la demanda.

II. PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis, se resolvió declarar fundada la demanda, por ende, nulo el acto jurídico y el documento que lo contiene consistente en el título de propiedad gratuito del predio sub litis, y nulidad de su inscripción en Registros Públicos; e infundada la Indemnización por Daños Perjuicios, bajo los siguientes argumentos:

a) Respecto a la causal invocada de fin ilícito se ha acreditado que la parte demandada conocía que los propietarios del bien materia del presente proceso fueron Luis Menzala Queshuallpa y Guadalupe Quispe Choquecagua, quienes le encargaron únicamente la administración del inmueble hasta que se divida entre sus hijos; configurándose un fin no tutelado por el derecho objetivo.

b) Respecto a la pretensión acumulativa de Indemnización de Daños y Perjuicios, se tiene que no ha sido acreditada; asimismo, no han concurrido los requisitos para verificar su existencia, como lo son: la antijuricidad, el daño, el nexo de causalidad



y el factor de atribución. Los cuales deben concurrir de forma conjunta por lo que si uno de los requisitos no llegara a acreditarse no resultaría amparable la solicitud de pago de Indemnización por Daños y Perjuicios.

III. SEGUNDA INSTANCIA:

Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciséis, resolvió revocar la misma sentencia, en el extremo que declara fundada la demanda; y reformándola, la declara improcedente, expresando como argumentos:

a) Que, la Cuarta Disposición Transitoria Complementaria y Final del Decreto Supremo número 039-2000-MTC – Reglamento de Normas que Regulan la Organización y Funciones de los Órganos de COFOPRI, responsables del conocimiento y la solución de medios impugnatorios establece: “En aplicación de lo dispuesto en el artículo 17 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, precisase que una vez expedido el título de propiedad individual por Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, e inscrito en Registro Predial Urbano será improcedente la interposición de cualquier acción, pretensión o procedimiento alguno destinado a cuestionar la validez del referido título e inscripción, y por lo tanto, del derecho de propiedad contenido en el mismo. Los jueces procederán de oficio o a pedido de parte a declarar improcedente la demanda, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal. En tal sentido, el interesado que considere vulnerado su derecho con la expedición del referido título de propiedad por parte de Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, solo podrá solicitar el pago de una Indemnización por Daños y Perjuicios, la cual será asumida por el titular del derecho inscrito (...).”

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por Bernardina Sebastiana Menzala Quispe de Atocza a fojas quinientos seis, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y cuatro, de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que revoca la sentencia apelada de fojas cuatrocientos treinta y uno, de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis, que declara fundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico; y reformándola,



declara improcedente la misma, en los seguidos por Bernardina Sebastiana Menzala Quispe de Atoccza contra la Municipalidad Provincial de Quispicanchi y otros.

Por resolución de fecha cuatro de abril de dos mil diecisiete corriente a fojas treinta y tres del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito por las siguientes causales denunciadas:

a) Infracción normativa material del artículo 219 incisos 3, 4, 5 y 8 del Código Civil: alegando que la Sala Superior ha inaplicado las citadas normas, aplicando en forma nada correcta y sin fundamento la Cuarta Disposición Transitoria, Complementaria y Final del Decreto Supremo número 039-2000-MTC, abdicando de las facultades del Poder Judicial, y alejándose de la jurisprudencia del caso, incluso emitida por la misma Sala; y,

b) Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, alegando que la sentencia de vista no tiene ninguna motivación, solo transcribe una norma de carácter inferior al Código Civil, que deberían ser aplicables

2. Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

3. Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso (...)”[1]. A decir de De Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento” [2]. En ese sentido Escobar Forno, señala: “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”[3].



4. Que, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

5. Que, respecto a los errores in procedendo, este Supremo Colegiado ha considerado pertinente verificar si ha existido contravención de las normas que garantizan el debido proceso y la motivación de las resoluciones.

6. Que, la causal de la infracción normativa procesal materia de análisis se configura, entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento.

7. Que, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Perú, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.



8. Que, el principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”.

9. Que, a su vez, el principio precedente de motivación de los fallos judiciales tiene como vicio procesal dos manifestaciones: i) La falta de motivación; y, ii) La defectuosa motivación, la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: a) Motivación aparente; b) Motivación insuficiente; y, c) Motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido y coincidiendo con la doctrina, la motivación aparente se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación insuficiente, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación defectuosa, se presenta cuando el razonamiento del Juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.

10. Que, el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, es aquel que tiene toda persona sea natural o jurídica a ser parte de un proceso, no se trata de un derecho incondicional sino que se requiere el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma; proceso en el que deberá recibir respuestas motivadas a sus pretensiones o alegaciones. Tal como lo ha precisado esta Suprema Corte en la Casación 1635-2008-Lima: “El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos entre los que destacan el acceso a la justicia, es decir, el derecho de cualquier justiciable de promover la



actividad jurisdiccional del Estado, sin que se obstruya, impida o disuada irrazonablemente; también comprende el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales (...).”.

11 Que, de la revisión de la recurrida se advierte que la Sala de Mérito, resuelve la improcedencia de la demanda, señalando como fundamento principal que en aplicación del artículo 17 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad informal, aprobado por el Decreto Supremo número 009-99-MTC, las reclamaciones e impugnaciones correspondientes se dirigirán contra el titular inscrito y de ser amparadas únicamente darán lugar a una indemnización; es decir, de manera tácita sustenta que una inscripción registral ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, no puede ser declarada nula sino que, únicamente podría dar lugar a una indemnización.

12. Que, sobre el particular, cabe mencionar que contrariamente a lo expuesto por la Sala Superior, la Cuarta Disposición Transitoria, Complementaria y Final del Decreto Supremo número 039-2009- MTC ha sido expulsada del ordenamiento legal, en virtud de una Acción Popular, Expediente número 1285-2006 de fecha once de mayo de dos mil siete[5], por lo que la Sala de Mérito habría vulnerado el deber de motivación de las resoluciones judiciales así como la tutela judicial efectiva al incurrir en motivación aparente, no obstante ello, este Tribunal Supremo considera pertinente señalar que en el presente caso lo que se cuestiona es el título expedido por un Organismo Público Descentralizado del Estado, cuya intervención es de naturaleza administrativa pues es una declaración emitida por una entidad que, en el marco de las normas de derecho público, está destinada a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta; por consiguiente, la forma de cuestionar dicho acto es el del proceso contencioso administrativo en cuanto así lo dispone el artículo 3 de la Ley número 27584.[6]

13. Que, en esa perspectiva, si bien se ha expedido pronunciamiento inhibitorio, estando a que lo pretendido es la nulidad de acto administrativo[7], su impugnación corresponde efectuarse en la vía contencioso administrativa bajo las normas que regulan la actividad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley del Proceso Contencioso Administrativo, debiendo reconducir los presentes autos al



Juzgado Contencioso Administrativo competente para el conocimiento de los autos.

14. Que, en cuanto a las infracciones materiales denunciadas referidas a la inaplicación de los incisos 3, 4, 5 y 8 del artículo 219 del Código Civil, esta Sala Suprema considera que las mismas deben desestimarse, en tanto la Sala superior ha expedido un pronunciamiento inhibitorio, sin pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, y que la controversia corresponde ser dilucidada en la vía contenciosa administrativa, consecuentemente el recurso deviene en infundado, debiendo procederse con arreglo a lo establecido en los considerandos precedentes.

V. DECISIÓN:

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Bernardina Sebastiana Menzala Quispe de Atoccza a fojas quinientos seis; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y cuatro, de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Bernardina Sebastiana Menzala Quispe de Atoccza contra el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Señor De La Barra Barrera. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.

S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, CÉSPEDES CABALA, CALDERÓN PUERTAS, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVILTRANSITORIA**

CAS. 1164-2016, LIMA

Lima, diez de mayo de dos mil diecisiete.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número mil ciento sesenta y cuatro - dos mil dieciséis; en Audiencia Pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia

I. HECHOS:

1. los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez, interponen demanda de Tercería Excluyente de Propiedad, fundamentándola en:

a) Que, solicita se disponga la suspensión del Proceso Civil Número 2334-2013, que se encuentra en etapa de ejecución y en donde se convoca a primer remate público el bien inmueble consistente en la casa habitación ubicada en la Avenida Las Flores - Lote 1 de la Manzana B Unidad 7 de la Ciudad Satélite Canto Grande - San Juan de Lurigancho (actualmente Avenida Las Flores Números 120-122) inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

b) Los demandantes en los actuados sobre Ejecución de Garantías, tienen la condición de terceros legitimados y durante el proceso han señalado que son poseionados legítimos del predio materia de litis, inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, desde hace más de veinte (20) años;

c) Transcurrido el plazo de ley que impone el artículo 950 del Código Civil para adquirir la propiedad, ha interpuesto la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra la persona de Marco Antonio Yanac Neira, bajo el Expediente Número 20793-2010, del Segundo Juzgado Civil de Lima, la misma que se encuentra admitida a través de la Resolución Número tres, de fecha veintiocho de



enero de dos mil once, redistribuido ante el Tercer Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, con Expediente Número 232-2012, ahora Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho;

d) Con motivo del proceso judicial que seguimos contra la persona Marco Antonio Yanac Neira, éste ha procedido a hipotecar el bien inmueble que ocupamos, celebrando de manera aparentada el acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria celebrada con su suegro el señor Avelino Huillcas Huamán, quien es casado con Casimira Pipa Amau de Huillcas, generándose así el gravamen de hipoteca, que es materia de ejecución;

e) Refiere que el Juez del Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho, con Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince, ha declarado fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio y con Resolución Número 55, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, se declaró consentida la sentencia aludida; es por este motivo que solicito se declare fundada la presente demanda.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha tres de junio de dos mil quince, se declaró improcedente la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) En el presente caso, si bien el demandante adjunta como sustento de su pretensión la copia certificada de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil quince y en el cual se ha declarado a los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez, propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble materia de Tercería;

b) También es de considerarse que los mencionados demandantes no acreditan que el Derecho de Propiedad que invocan respecto del inmueble sito en la Avenida Las Flores, Lote 1 de la Manzana B Unidad 7 de la ciudad Satélite Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho (actualmente con numeración en la Avenida Las Flores Número 120-122), inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 de Registros Públicos de Lima, se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación que corre inscrita en el Asiento D00001-Rubro Gravámenes y Cargas



de la Partida Registral Número 49053149 que se tiene a la vista, más aun cuando el derecho que tienen reconocido los demandantes mediante la expedición de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil quince, se retrotrae a la fecha de inscripción de la anotación de la demanda, cuya inscripción también es posterior a la de la inscripción de la hipoteca.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución número cuatro de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, fojas ciento cuarenta y tres, confirma la apelada que declara improcedente la demanda, al considerar que:

a) El artículo 533 del Código Procesal Civil, señala: “La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes. Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a la dicha afectación”. De acuerdo al dispositivo glosado, para interponer una demanda de Tercería de Propiedad contra garantías reales (como es el caso de la hipoteca), ésta solo resulta procedente cuando el Derecho de Propiedad invocado por el tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación;

b) Respecto al Derecho de Propiedad invocado, los demandantes han adjuntado a su demanda la sentencia contenida en la Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince, que obra a fojas tres a quince, expedida por el Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho, que los declara propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien inmueble materia de ejecución, así como la Resolución Número 55, de fojas diecisiete y dieciocho, que declara consentida dicha sentencia; sin embargo, estos documentos resultan insuficientes para ejercitar la presente acción, pues el derecho invocado por los terceristas no se encuentra inscrito, tal como se verifica de la copia de la Partida Registral Número 49053149 que corre de fojas veintinueve a treinta y dos, es decir, el derecho alegado por los demandantes no se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación, no concurriendo las exigencias del numeral antes citado, tal como se ha señalado en la resolución apelada, por lo que la presente demanda



deviene en improcedente.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Apartamiento inmotivado del precedente judicial (VII Pleno Casatorio Civil: Casación Número 3671-2014 – Lima) en cuyo numeral VI.3 de la citada Sentencia del Pleno Casatorio Civil, se tiene advertido que: “el sentido de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil a la luz de una interpretación sistemática: la no aplicación de criterios registrales”, resultando relevante que para los procesos de tercería en el cual se tiene evidentemente un conflicto de derechos de diferente naturaleza ha resuelto no ampararse el criterio registral, siendo en este caso precisar que el amparo legal de la Sala de Vista es el artículo 533 del Código Procesal Civil, privilegiándose la prioridad registral apartándose por completo del precedente judicial.

Agrega que se configura la existencia de un vicio, que es de tal trascendencia como para declarar la nulidad de la Resolución número cuatro, que si se hubiera aplicado el precedente vinculante los magistrados de la Sala hubieran resuelto admitir la demanda puesto que es claro y preciso el precedente vinculante en mención cuando señala en el numeral segundo: “en los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, deben considerarse de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1 del mismo cuerpo legal, que el Derecho de Propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo”.

2. El artículo 533 del Código Procesal Civil segundo párrafo, respecto de la Tercería establece: “Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectado con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación”. Del mismo modo, el artículo 2022 del Código Civil primer párrafo señala: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es



preciso que el derecho que se opone está inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone”.

3. Bajo dicho contexto, tenemos que en el presente caso están en discusión derechos de igual naturaleza, es decir, el Derecho de Propiedad (adquirido por prescripción) versus la garantía real (hipoteca).

4. Para resolver la litis, previamente se debe dejar sentado que los demandantes adquirieron su Derecho de Propiedad a través de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, por sentencia contenida en la Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince y consentida por Resolución Número 58, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince; sin embargo, la hipoteca que constituyera el titular registral Marco Antonio Yanac Neira, sobre el inmueble sub litis, fue inscrita con anterioridad, es decir, el dieciocho de diciembre de dos mil doce, a favor de los codemandados Avelino Huillcas Huamán y Casimira Pipa Amau de Huillcas. Es por dicha razón, que las instancias de mérito declararon de manera liminar improcedente la demanda, al estar debidamente acreditado que la inscripción de la hipoteca es anterior a la declaración de prescripción del accionante.

5. Ahora, si bien es cierto, la declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva es declarativa; es decir, basta con poseer un bien por más de diez (10) años, de forma pública, pacífica y continua para ser declarado como propietario, y que en el presente caso, los demandantes empezaron a poseer en el año mil novecientos setenta y siete, se considerarían como propietarios en el año mil novecientos ochenta y siete, es decir, diez (10) años después; sin embargo, esto no es suficiente, por cuanto al no haberse podido inscribir registralmente su propiedad, no puede oponerse a la hipoteca registrada.

6. Finalmente, precisamos que la causal denunciada no puede ampararse, por cuanto el VII Pleno Casatorio – Tercería, solo se aplica para derechos de distinta naturaleza, como por ejemplo, un derecho real (propiedad) con un derecho personal (embargo), en el presente caso, como ya se ha indicado, están en disputa dos (02) derechos reales: de propiedad y de garantía real, razones más que suficientes para declarar infundado el recurso de su propósito.

V. DECISIÓN:



Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por **los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez** a fojas ciento cincuenta y tres; por consiguiente, **NO CASARON** el auto de vista, contenida en la Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, emitida por la Primera Sala Civil con Sub Especialidad en Materia Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Arturo Alejandro Huamán Rivera y otra contra Avelino Huillcas Huamán y otros, sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron. Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.

S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 4882-2017, LIMA NORTE

Lima, dos de agosto de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil ochocientos ochenta y dos - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. el demandante Antonio Lorenzo Romero Ramos, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) El recurrente se encuentra en posesión del bien materia de litis desde el veintiocho de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, por más de veinticuatro años al momento de interponer la demanda, habiendo ingresado al referido inmueble aportando una cuota voluntaria para gastos administrativos a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C;

b) Asimismo, por Resolución de Alcaldía N° 5264 del veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y tres la Municipalidad Metropolitana de Lima aprueba el plano perimétrico del predio matriz por una extensión de 158.540 metros cuadrados constituidos por la Parcela B con una extensión de 102.860 metros cuadrados y la Parcela C con 55, 680 metros cuadrados, inscritas en el asiento 2d de la ficha 305975 y 1176455 del Registro de Propiedad Inmueble respectivamente, el cual constituye el anteproyecto de diseño urbano, ejecutando un procedimiento de saneamiento físico legal en el año mil novecientos noventa y dos mediante la Ley 25314 a favor de la demandada, que afecta a las indicadas parcelas a favor de los pobladores del mismo asentamiento humano, donde la Urbanizadora Pro aparece como propietaria; sin embargo para fines de formalización por COFOPRI dichas partidas fueron canceladas y se generó una nueva para la Parcela B con código N° P01168431 y Parcela C con código de



predio N° P01168436 donde la demandada aparece como nueva propietaria desde el veintidós de abril de mil novecientos noventa y ocho;

c) Mediante Ley 25102 del tres de octubre de mil novecientos ochenta y nueve se da reconocimiento como pueblo joven a todo aquel establecido sin título legal en terrenos de propiedad fiscal, municipal, comunal o privada dentro de ello el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, que fue reconocido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, habiendo sido calificado por la Municipalidad Provincial de Lima el veinticinco de julio de mil novecientos noventa y uno, cuyo propósito fue para el saneamiento físico legal del terreno del Sector C Parcela del predio matriz, que estaba sujeto a la Ley 26264. Por convenio entre la Municipalidad de Lima y COFOPRI procedieron a formalizar la propiedad a petición de un grupo de pobladores del asentamiento humano que fue concluido en el año dos mil, para ello la Municipalidad de San Martín de Porres ya contaba con el padrón de los pobladores, en mérito a ello COFOPRI llegó a inscribir en los Registros Públicos el respectivo plano perimétrico, plano trazado y lotización del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C en la Partida N° P01168436, designándoles la numeración a cada lote e inscribiendo a cada poblador como propietario, en donde el demandante es propietario de la Mz. P Lote 23 de dicho asentamiento humano;

d) La partida matriz registrada con un área de 55,680 metros cuadrados se encuentra inscrita en la Ficha PO1176455 del Registro Predial de Lima, la que fue trasladada a la Partida Electrónica N° 1168436 rectificándose el área a 55, 631.93 metros cuadrados donde la demandada aparece como titular registral, consecuentemente los lotes independizados por COFOPRI fueron adjudicados a pobladores de dicho asentamiento humano, sin embargo por efectos del traslado registral los lotes independizados figuran a favor de la demandada;

e) Dicho asentamiento humano se encuentra en el Distrito de San Martín de Porres, sin embargo, no existe documentación que acredite que existe alguna denuncia, toda vez que tendría que realizarse contra los diez ocupantes del Cerro Pro ubicado en el Distrito de los Olivos a 2.5 km de distancia del AA.HH Los Olivos de Pro Sector, es decir no se encuentra en el Distrito de San Martín de Porres, por tanto la demandada no se encuentra incurso en ninguna relación de posesionarios ilegales. La demandada en todo momento reconoció el derecho de posesión y buena fe de los pobladores del AA.HH Los Olivos de Pro Sector C, sin embargo jamás han



solicitado la restitución del bien, por el contrario ha pretendido vender la propiedad, confabulándose con falsos dirigentes.

2. La Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, contesta la demanda alegando que:

a) Es falso que el demandante haya estado ocupando como propietario el inmueble en litis, si conforme a la pruebas presentadas en su demanda, la constancia de empadronamiento no concuerda con la fecha del año mil novecientos ochenta y nueve en la que dice haber entrado en posesión, del mismo modo adjuntan una constancia de posesión expedida por el asentamiento humano con fechas cuatro de octubre de dos mil siete y veintidós de septiembre de dos mil catorce, el mismo que no refleja buena fe ya que fue otorgada por el propio Asentamiento Humano;

b) Asimismo adjuntan fichas de empadronamiento y relación de socios ante COFOPRI, del cual se desprende que dichos documentos fueron producto de la Ley 26264, que suspendía todas las acciones legales de los propietarios contra los usurpadores y promovía el acuerdo entre ellos obligando la firma de actas de acuerdo. El demandante no acredita de forma copulativa los requisitos que la ley exige para la consolidación de la prescripción adquisitiva larga. Los integrantes del asentamiento humano Los Olivos de Pro Sector C, conjuntamente con otros pobladores invadieron y usurparon el área de mayor extensión donde el inmueble sub litis es parte integrante, la ocupación no fue pacífica, porque hasta hubo heridos, conforme del acta de constatación del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno, el mismo que fue suscrita por el representante del Ministerio Público;

c) La asociación demandada buscó la paz y el dialogo directo a fin de que los usurpadores, entre ellos el demandante, adquieran sus lotes vía compra venta a un precio módico. Los terrenos son de origen agrícola y estaban en curso un trámite de habilitación urbana ante la Municipalidad de Lima, siendo falso que los terrenos estuvieran abandonados;

d) El cumplimiento de la Ley N° 26264 del veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y tres, los obligaba a negociar con los moradores del asentamiento humano, porque promueve el libre acuerdo entre las partes y deja en suspenso todas las resoluciones judiciales de desalojo, después de varias reuniones



llegaron al acuerdo con los directivos del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C Parcela XC y la Urb. Pro con mediación de COFOPRI, en la que la asociación se compromete a vender los lotes invadidos a los moradores, y estos se comprometen a pagar el precio del lote que ocupan en forma individual;

e) Asimismo se acordó en forma conjunta y con ayuda de COFOPRI continuar el trámite de habilitación urbana y las independizaciones correspondientes a inscribirse en el Registro Predial. Se desprende de las Actas de Acuerdo que fueron suscritas por el representante del asentamiento humano donde se encuentra el bien en litis, que se fijó el precio y condiciones de pago para la venta de los lotes, y en mérito a ese acuerdo fueron vendiendo lotes de terreno, reconociéndose una vez más la calidad de propietaria de la Asociación siendo los moradores simples ocupantes sin título, lo que se corrobora con las Actas de Acuerdo, así como los oficios expedidos por COFOPRI respecto al saneamiento físico legal del asentamiento humano, ya que con estos actos jurídicos se hace imposible acceder a la titularidad del bien a usucapir:

f) La recurrente requirió al demandante en calidad de coposesionarios el bien, ello mediante carta notarial del veintinueve de abril de dos mil catorce e invitaciones a conciliar; indica que la demanda se debe declarar improcedente por no reunir los requisitos de plazo, pacificidad y animus domini, toda vez que el demandante no se ha comportado como si fuera verdadero propietario y más aún reconoció a la demandada como propietaria con las Actas de fechas dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho y uno de marzo de dos mil firmadas con los directivos del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, del cual el demandante recién es parte integrante; con los diferentes oficios y cartas remitidas por el asentamiento humano firmada por el demandante en la que no ofrecen modalidad de compra venta y los respectivos pagos de cuotas del bien en litis; precisando que las Actas de Acuerdo firmadas tienen la calidad de cosa juzgada y los acuerdos adoptados tiene vigencia hasta la fecha.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia, se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:



a) En mérito de los documentos presentados, coligiéndose que el accionante, en su condición de miembro integrante del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, le resultan exigibles los acuerdos que se arriben en las asambleas generales de pobladores, como evidencia de su afirmación vertida en su escrito de demanda en la que reconoce la condición de morador del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro. Luego con las actas de acuerdo, acta de conciliación y Oficio se evidencia que el referido asentamiento humano reconoce el derecho de propiedad que ostenta la demandada sobre los terrenos que invadieron los integrantes del referido asentamiento humano, es más que dichos documentales se desprenden que entre la directiva del aludido asentamiento humano y la accionada existieron tratativas para concretar la venta de lotes a los moradores ocupantes de terrenos, entre los cuales se encontraba el inmueble materia de litis, asimismo consta que dicha directiva expresamente está dispuesta a renegociar y terminar de una vez por todas esta situación de incertidumbre de muchos años que llevan;

b) Se precisa también que de acuerdo a la copia legalizada de la carta notarial del veintinueve de abril de dos mil catorce y el acta de conciliación extrajudicial por inasistencia de una de las partes del veinticinco de junio de dos mil catorce, se evidencia que la demandada en su condición de propietaria ha venido requiriendo al actor la restitución del predio;

c) En cuanto a la hoja de liquidación de impuesto predial y arbitrios, del año dos mil siete y dos mil catorce, no acreditan y menos determinan que el actor ha venido domiciliando en el bien sub litis desde el año mil novecientos ochenta y nueve como alega, por lo que se concluye que la parte demandante solo ha acreditado haber venido ocupando el predio materia de mención, y el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, del cual el demandante es integrante y morador, ha reconocido haber invadido el predio de mayor extensión, con lo que se concluye que aun cuando el hecho de la posesión fue conocida por terceros según actos públicos desarrollados por la actora ante instituciones públicas y privadas, no se cumple con el presupuesto de plazo y pacificidad.

e) La posesión como propietario tampoco está probada, el demandante en su condición de morador e integrante de dicho asentamiento humano, ha reconocido que su posesión no se ha desarrollado a título de propietario, sino más ha reconocido que la demandada ha tenido tal condición ello se evidencia de la comunicación remitida por la directiva del mencionado asentamiento humano, en



el que sus moradores expresaron su voluntad de comprar los lotes que venía ocupando, no habiendo el demandante acreditado haberse opuesto a dicha misiva y menos aún no formar parte de dicho asentamiento humano; razón por la cual las declaraciones testimoniales no causan convicción en la suscrita, dado que de las generales de ley de las mencionados testigos y a lo expuesto, se advierte que también son moradoras del aludido asentamiento humano, e incluso tiene estos similares procesos judiciales sobre prescripción adquisitiva ante ese Módulo de Justicia, y como tal se encuentran en la misma posición que el actor, por lo que se concluye que el demandante no ha evidenciado una conducta de quien se considera propietario del bien, razón por la cual la pretensión principal demandada deviene en infundada

III. SEGUNDA INSTANCIA

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior, confirma la apelada que declara infundada la demanda, al considerar que:

a) Argumenta su fallo en el hecho que el demandante pretende la declaración de propiedad por usucapión del bien inscrito en la Partida N° 01173335 del Registro Pública de Lima a favor de la demandada; titularidad de la que no existe duda alguna por ausencia de información de haber sido invalidado, por lo que, lo alegado en sentido contrario en la apelación no merece mayor atención;

b) Por lo actuado en el proceso, se encuentra de acuerdo con la decisión de primera instancia, dado que los demandantes no han probado haber poseído el bien de manera pacífica ni como propietarios. La posesión pacífica no solo implica la violencia fáctica o que no sea controvertida mediante procesos judiciales sino la exigencia de que se ejerza sin perturbaciones de ninguna naturaleza como sería el reclamo de algún interesado por cualquier acto, sin embargo, se verifica que el demandante no ha poseído el bien pretendido de manera pacífica, dado que la Asociación, ante los reclamos de restitución de la posesión del área total ocupado por sus asociados, aceptó la adquisición de los lotes individuales por cada uno de los poseedores, suscribiendo así diversos documentos en ese sentido. La validez y eficacia de dichos documentos no pueden ser desconocidos por el apelante, indicando que los acuerdos suscritos por el AA.HH. Los Olivos con la demandada fueron realizados por Directivos que carecían de representación, argumento que a



decir del Colegiado resulta deleznable si se tiene en cuenta que también dicen que este asunto en particular se viene discutiendo en el Exp. 5922-2012;

c) Si aquello fuera insuficiente, debe tenerse en cuenta que el demandante de manera personal y directa fue requerido por la asociación a restituir la posesión del bien litigado en el año dos mil catorce extrajudicialmente por carta notarial del veintinueve de abril de dos mil catorce;

d) De otro lado, se verifica la ausencia de la posesión del bien por el demandante en concepto de dueño, por cuanto, existen diversos documentos¹⁰, ratificados por COFOPRI, que el ahora Asentamiento Humano Los Olivos del que forma parte el demandante, reconoció su titularidad de la demandada.

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil;

b) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo 13 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil;

c) Infracción del artículo 188 del Código Procesal Civil.

2. Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

3. En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por el recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional



por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de apelación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

4. El artículo 950 del Código Procesal Civil establece que “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”, entonces la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, que se trate de una posesión continua, pacífica y pública.

5. Asimismo, en relación al requisito de pacificidad, que es lo que se cuestiona en este proceso, esta no implica sobre la forma de cómo se ingresó a poseer el bien sino como se permaneció en la posesión, de allí que el II Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2229-2008-Lambayeque, en el literal b del fundamento 44 ha expuesto que: “La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.”

6. En la resolución emitida por la Sala Civil se puede advertir que, para sustentar la decisión de confirmar la desestimatoria de la demanda de autos, ha expresado, en esencia que la posesión del demandante sobre el bien materia de litis no cumple con el requisito de pacificidad por cuanto se verifica que el demandante no ha poseído el bien pretendido de manera pacífica dado que el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, ante los reclamos de restitución de la posesión del



área total ocupado por sus asociados, aceptó la adquisición de los lotes individuales por cada uno de los poseedores, suscribiendo así diversos documentos con la Asociación demandada, reconociendo así la titularidad del bien materia de litis a la demandada; así también se infiere que la Asociación emplazada extrajudicialmente requirió al demandante la restitución del predio de materia de litis, con lo que se demuestra que el demandante nunca ocupó pacíficamente el bien sub litis; así como se verifica la ausencia de posesión el bien por el demandante en concepto de dueño -animus domini-, por cuánto, por documentos ratificados por el COFOPRI, el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, del que forma parte el demandante, reconoció su titularidad a la demandada Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro.

7. - En esa línea de ideas en relación a la primera infracción normativa denunciada y de la fundamentación expuesta por la instancia de mérito, conforme a lo indicado en el II Pleno Casatorio Civil, la Sala Superior no ha considerado la conversión de posesión violenta del demandante en pacífica, la cual se materializó por el libre acuerdo de partes para la venta de lotes a los moradores del asentamiento humano, como consecuencia de la aplicación de la Ley N° 2626412 de fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y tres, es por ello que la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro con el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C convinieron en la necesidad de culminar la formalización de la propiedad, de este modo, mediante Acta de dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete a páginas ciento veintisiete, se acordó que la Asociación demandada y Urbanizadora Pro S.A. transfieran su propiedad a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, en base a contratos de compraventa individuales formalizados con cada uno de los ocupantes calificados de lotes existentes. En ese sentido, se advierte que desde el año mil novecientos noventa y siete la asociación demandada tuvo la potestad de hacer uso de su derecho en su calidad de propietaria, esto es interrumpir la pacificidad y continuidad de la posesión de la parte demandante con la finalidad de recuperar la posesión del inmueble materia de litis a través de la vía judicial idónea. Sin embargo, en el caso concreto, se advierte que la asociación demandada recién pretendió la desocupación y restitución del bien inmueble materia de litis mediante la carta notarial a páginas ciento noventa y seis y la invitación a conciliar al demandante en el año dos mil catorce a páginas ciento noventa y ocho, esto es cuando ya había transcurrido más de diez años de posesión del bien inmueble por parte del demandante y cuando ya había operado el lapso de tiempo señalado por



ley para la prescripción del bien inmueble; aunado a ello debe considerarse que el impugnante ha venido realizando actuaciones inherentes como titular de la propiedad, como pago de arbitrios, instalaciones de servicios básicos y construido su vivienda sobre el área de terreno materia de litis, demostrando con ello un comportamiento como propietario del bien inmueble materia de posesión y por consiguiente el animus domini, que equivale a que el poseedor se comporte como propietario o dueño de la cosa, bien porque lo es o porque tiene la intención de serlo, en ese sentido el concepto de dueño se presenta cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominial y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de ese comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño, hecho que se evidencia en autos; por lo cual, el Ad quem al no haber tenido presente y valorado todo ello se configura la vulneración del artículo 950 de Código Civil.

8. Bajo los argumentos expuestos, con relación a la segunda infracción normativa se verifica que la Sala Civil en la resolución recurrida no ha justificado las razones por las que considera que los acuerdos de compraventa de lotes suscrito entre la asociación demandada con el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C surten eficacia y validez para la interrupción del requisito de pacificidad para la acción de prescripción adquisitiva; o porque el reconocimiento de propietario a la asociación demandada interrumpe el elemento de pacificidad. Así como tampoco ha motivado ni fundamentado el Ad quem porqué la carta notarial de fecha veintinueve de abril de dos mil diecisiete y el acta de conciliación del veinticinco de junio de dos mil catorce interrumpe el requisito de pacificidad del accionante. Además, también la Sala Civil deberá tener presente todo el acervo documentario presentado por la parte demandante para acreditar su calidad de posesionario en condición de propietario del bien inmueble –animus domini- a partir del año mil novecientos noventa y siete, siendo los recibos de servicio eléctrico, constancia de posesión emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres, constancia de empadronamiento de COFOPRI entre otros, los mismos que acreditarían que vendría poseyendo el bien inmueble de forma pública, continua y con animus domini.

9. En este orden de ideas, se evidencia que aun cuando los argumentos expuestos en la sentencia de vista tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, en realidad resulta inapropiado para justificar la decisión adoptada en ella por la Sala Superior, por estar fundadas en una apreciación parcial



de la controversia, además de no considerar los documentos presentados por la parte demandante que acreditarían objetivamente su relación directa de posesión en el inmueble como propietario por más de diez años; en consecuencia, siendo ello así, se hace patente que los referidos pronunciamientos afectan el derecho fundamental al debido proceso consagrado por el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política, en su vertiente de derecho a la motivación.

10. Respecto a la tercera causal descrita como infracción, como ya se ha desarrollado precedentemente, el Ad quem no ha hecho una valoración razonada y conjunta de todos los medios de pruebas aportados por las partes, así como no ha aplicado correctamente el precedente judicial, establecido en literal b) del fundamento 44 del II Pleno Casatorio Civil, dado que la propiedad aun obtenida violentamente pasa a ser pacífica una vez que cesa la violencia, instaurándose un nuevo estado que se tiene sobre el bien; y según se ha advertido la posesión del demandante resulta ser pacífica, considerándose el animus domini desde el año mil novecientos noventa y siete, ya que, si bien es cierto que el demandante ingresó a la propiedad (terreno) de la asociación demandada de forma intempestiva e invadiendo el bien inmueble –actuación no refutada por las partes-, también lo es que tal posesión violenta del demandante se convirtió en posesión pacífica al haber cesado la violencia a partir de la formalización del bien inmueble en aplicación de la Ley N° 26264, esto es mediante el acuerdo de compraventa de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, que aceptó la asociación demandada y el asentamiento humano donde se encuentra ubicado el bien inmueble del demandante, siendo respecto de cada morador de manera individual. Además, cabe agregar que, cuando ocurrieron estos hechos de violencia sobre el bien inmueble, el afectado pudo haber ejercido las medidas legales oportunamente para contrarrestar los actos de violencia, como es a través de las acciones posesorias, no obstante al haber dejado transcurrir más de un año (artículo 601 del Código Procesal Civil), y al haberse realizado el acuerdo mencionado, se podría deducir que la posesión ostentada por el demandante sería pacífica.

11. En consecuencia, se hace evidente que la resolución de vista objeto de impugnación ha vulnerado el derecho del demandante a un debido proceso, en su vertiente de derecho a la motivación, así como la interpretación de la norma sustantiva denunciada; así también se ha verificado que los fundamentos expuestos por la Sala Civil, esto es sobre el elemento de pacificidad en la prescripción adquisitiva, difiere de los argumentos que como precedente judicial se ha emitido



en el II Pleno Casatorio Civil; por consiguiente, a fin de garantizar la conjunta y razonada valoración de todos los medios probatorios aportados por ambas partes a efectos de comprobar determinados hechos para resolver con mayor solvencia el caso y con la mayor objetividad posible, evitando el abuso del derecho y del proceso y desviar el debate procesal, por lo que corresponde estimar el recurso de casación, declarando nula la sentencia de vista impugnada, debiendo la Sala Superior emitir un nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta los fundamentos expuestos en la presente resolución.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Antonio Lorenzo Romero Ramos; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete. **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia. c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos contra la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, sobre Prescripción Adquisitiva; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Hurtado Reyes

**S.S. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS,
SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. 5523-2017, LIMA NORTE

Lima, ocho de noviembre de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cinco mil quinientos veintitrés – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, ido el informe oral; producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. HECHOS:

1. El demandante Eleodoro Salinas Álvarez, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentándola en:

a) Ingresó al sub lote 24B ubicado en la parte posterior del Lote 24 con ingreso por el pasadizo común que da al Jirón Apurímac N. 3814, con un área de 97.12m², desde el día cuatro de enero de mil novecientos ochenta y tres, vale decir, desde hace veinticinco años, fecha en que se posesionó del mismo, y el área donde se ubica el inmueble es como se señala y certifica en los Planos de Medidas Perimétricas, Ubicación-Localización, Memoria Descriptiva y la Constancia de Posesión N. 015-2007-DHUG-GDU/ MDSMP, otorgadas por la Municipalidad de San Martín de Porres; asimismo declara que no posee ningún inmueble;

b) Que, desde hace veinticinco años viene asumiendo la condición de posesionario-propietario del referido sub lote 24B, en forma pacífica, continua y permanente, como lo demuestra con la Carta de Apoyo Vecinal con diez firmas de sus vecinos, quienes son fi eles testigos de su permanencia y convivencia, habiendo realizado en el mismo una serie de mejoras útiles y necesarias como instalaciones de agua y desagüe en forma mutua y el suministro básico de luz en forma independiente, el mismo que se encuentra registrado a su nombre, y de igual forma ha venido cumpliendo con los pagos de agua, de mutuo acuerdo con terceros, y ha cumplido con realizar la Declaración Jurada de mil novecientos noventa y seis y formularios remitidos del impuesto predial, según consta en las copias que adjuntó



del autoavalúo ante la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, de los años dos mil, dos mil cuatro, dos mil seis, dos mil siete y dos mil ocho;

c) En razón de los hechos expuestos, interpone la presente demanda, con el objeto de que se le otorgue la sub división de lote, constitución de pasadizo común y prescripción adquisitiva de dominio, del sub lote 24B de la Manzana 28, Urbanización Perú, Cuarta Etapa del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima; para efecto de demostrar la sub división adjuntó la memoria descriptiva y los planos U-02, A-03, firmados por el recurrente, con el respectivo visado del profesional responsable con su sello y firma, quien es parte del cuerpo técnico de OTEING.

2. La curadora procesal de la sucesión de Isabel Felicita Márquez Curagua de Salas, contesta la demanda alegando que:

a) Que, el demandante indica en sus fundamentos de hecho que tomó posesión del Sub Lote 24B ubicado en la parte posterior del lote 24, con ingreso por el pasadizo común que da al Jr. Apurímac N. 3814, de la Urbanización Perú, Cuarta etapa, de la Manzana 28 del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, con un área de 97.12 m², desde el día cuatro de enero de mil novecientos ochenta y tres, vale decir, hace veinticinco años, fecha en que se posesionó del mismo; empero, en ningún momento de sus fundamentos de hecho, ha manifestado con respecto a los demandados, por tanto, cabe preguntarse cómo y en qué circunstancias surge la posesión del bien inmueble;

b) Indica que viene asumiendo posesión desde hace veinticinco años, indicando también ser el propietario del referido sub lote 24B, en forma pacífica, continua y permanente, conforme a la carta de apoyo de vecinos con diez firmas, habiendo realizado una serie de mejoras útiles y necesarias como instalaciones de agua y desagüe en forma mutua y el suministro básico de luz en forma independiente, el mismo que se encuentra registrado a nombre del demandante, ante lo cual opera la usucapión, y en mérito a ello pretende lograr no sólo la declaración de propiedad por prescripción, sino también la inscripción y dejar sin efecto la inscripción a favor de los propietarios con derecho inscrito, por tanto, su despacho deberá evaluar los medios probatorios ofrecidos;



c) Que, si bien la acción de prescripción adquisitiva de dominio es meramente declarativa se deberá notificar a los colindantes, así como el demandante deberá presentar el certificado de numeración y movimiento migratorio de su representada, al igual que los pliegos para los testigos;

d) Que, solicita la prescripción adquisitiva de dominio, por los fundamentos que expone en su escrito de demanda siendo necesaria tener una completa información;

e) Que, actuando los medios de prueba presentados por el demandante se deberá previa evaluación dar el mérito que corresponda, a fin de que se resuelva convenientemente el contenido y los extremos de la pretensión incoada. Mediante resolución número catorce, de fecha cinco de abril de dos mil once, obrante a fojas trescientos ochenta y uno.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha primero de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos treinta y cuatro, se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Para acreditar su posesión pública, pacífica y continua, la parte demandante ofreció los siguientes medios probatorios documentales: a) copia legalizada de la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad de San Martín de Porres, obrante a fojas dos de fecha veintiséis de abril del dos mil siete, mediante la cual se deja constancia que el accionante ocupa parte del Lote de terreno N. 24 Manzana 28, Cuarta zona, Urbanización Perú, Distrito de San Martín de Porres, de 97.12 m², y que cuenta con servicios básicos de agua, desagüe y luz; b) Copia legalizada de la carta de apoyo vecinal con diez firmas y datos de vecinos de la zona, de fecha diez de mayo del dos mil seis, obrante a fojas dieciséis, quienes declararon que el demandante vive en el área del inmueble que le corresponde, por haber realizado una compraventa del bien ubicado en Jr. Apurímac N. 3814, parte del Lote 24, Manzana 28, habitándolo por más de veintitrés años de forma disciplinada y digna; c) Copias de los formularios HR y PU del impuesto predial de los años mil novecientos noventa y seis, dos mil, dos mil cuatro, dos mil seis, dos mil siete y dos mil ocho (fojas diecinueve a treinta), por los cuales se acredita la titularidad del accionante, habiéndose registrado el descargo por parte del anterior propietario originario Cipriano Salas Rojas (causante de las codemandadas); d) boleta de venta



del kit de seguridad de Edelnor, solicitud de servicio eléctrico, Presupuesto N. P01170008, Contrato No Regular de Suministro Eléctrico N. 1900854 y las cláusulas generales del mismo, copias de los recibos de Edelnor de diciembre del dos mil seis y mayo del dos mil ocho que están a su nombre (fojas treinta y uno-treinta y siete);

b) Que, del mismo modo, también ofreció las declaraciones testimoniales de Zoila Faustina Isla Rivero de Descalzi, Luisa Raquel Cataño Palacios y Angélica Elena Bendezú Guillén, recabadas en la Audiencia de Pruebas de folios cuatrocientos diecinueve a cuatrocientos veintiuno, de las que se advierte que son vecinas del predio objeto de litis, y declararon que conocen al accionante, que posee el bien por veinticinco años aproximadamente y que no existe nadie más que reclame la propiedad, que no existen dificultades surgidas tras la interposición de este proceso judicial y que él ha construido una edificación parcialmente terminada de un piso sobre el terreno del Sub Lote 24B;

c) De otro lado, con fecha diez de noviembre del dos mil quince, se llevó a cabo la inspección judicial en el inmueble objeto de la demanda (acta de folios quinientos ochenta y dos a quinientos ochenta y cuatro), constatándose la ubicación del mismo en la parte posterior ingresando por el pasadizo común desde la puerta de ingreso exterior signada con el N. 3814 del Jr. Apurímac;

d) Que, asimismo se verificó que hacia el lado derecho existe otra área del inmueble matriz con puerta de ingreso independiente signada con el número N. 3812 del mismo jirón, es decir, que el lote matriz está subdividido en la realidad en los inmuebles signados con N. 3812 y 3814, así como también se constató que ingresando por el pasadizo común se puede acceder tanto al N. 3812 primer nivel, como al segundo nivel de ambos (3812 y 3814) por una escalera hacia el lado derecho, todo lo cual no forma parte de la pretensión;

e) Que, por otra parte, una de las codemandadas se encuentra rebelde mientras que la otra (sucesión) está representada por curadora procesal, quien contestó la demanda exponiendo sus argumentos de defensa -los cuales no han enervado los argumentos de la pretensión sujetándose a la actuación de los medios probatorios aportados por la parte accionante, no habiéndose efectuado oposición alguna luego de efectuadas las publicaciones de ley obrante de folios ciento cincuenta y tres a ciento sesenta y cuatro;



f) Que, en efecto, se ha acreditado la posesión continua, pacífica y pública ejercida con animus domini, es decir, como propietario, por parte del accionante, quien habría ingresado a poseer el inmueble en virtud a una compraventa celebrada con el propietario originario (lo que se infiere de la documentación mencionada), al menos desde el año mil novecientos noventa y seis, con lo que se acreditan aproximadamente doce años de posesión a título de propietario hasta la fecha de interposición de la demanda (diez de junio del dos mil ocho);

g) Que, en este orden de ideas, la pretensión principal deviene fundada, debiendo este juzgado declarar que el accionante, de estado civil divorciado, ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio la propiedad del Sub Lote 24B, de 97.12 m², cuyas medidas perimétricas y linderos constan en la demanda obrante a fojas cuarenta y cinco, y que forma parte del Lote Matriz N. 24, Manzana 28, inscrito en la Partida N. P01157686 del Registro de Propiedad Inmueble, ordenándose la cancelación del asiento a favor de las anteriores dueñas solo en cuanto al área adquirida;

h) Que, respecto a las pretensiones accesorias de subdivisión de lote y constitución de pasadizo común, también devienen fundadas en virtud a configurarse físicamente en la realidad conforme se advierte de las memorias descriptivas y los planos de ubicación, perimétricos y de subdivisión del lote matriz en los sub lotes 24A y 24B (fojas tres a doce), y conforme se ha constatado in situ mediante inspección judicial, debiendo en su oportunidad el accionante cumplir con los requisitos administrativos que se requieran a nivel registral para su debida inscripción.

III. SEGUNDA INSTANCIA

Mediante sentencia de vista, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución número de fecha nueve de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos noventa y uno, desaprueba la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda reformándola declara improcedente, al considerar que:

a) Evaluando los medios de prueba con los que se pretende acreditar su posesión, en forma pública, continua y pacífica durante diez (10) años, se tiene como documentales: la constancia de posesión del año dos mil siete (fojas dos); la carta



de apoyo vecinal del año dos mil seis (fojas dieciséis); las Declaraciones Juradas de Impuesto Predial y Autoavalúo del año mil novecientos noventa y seis, dos mil, dos mil cuatro, dos mil seis, dos mil siete y dos mil ocho, donde se indica que el área del bien es de 82.60 m² (fojas diecinueve a veintiocho y treinta); la boleta de venta del año dos mil, (obrante a fojas treinta y uno); la solicitud de servicio eléctrico del año dos mil cinco, el Presupuesto Nro. P-1170008 del año dos mil cinco, el documento sobre suministro eléctrico del año dos mil cinco, los recibos de luz del año dos mil ocho y dos mil seis, donde se indican el domicilio del demandante como “Apurímac 3814-A” (fojas treinta y dos a treinta y siete). Sin embargo, dichos medios probatorios no acreditan fehacientemente la afirmación del demandante cuando indica que la posesión del bien –a partir del año mil novecientos ochenta y tres- es sobre el Sub Lote 24B, ubicado en la parte posterior del Lote 24, Manzana 28, con ingreso por el pasadizo común que da al Jirón Apurímac N. 3814 y con un área total de 97.12 m², ya que de las instrumentales del año dos mil cinco y Declaraciones Juradas, de las cuales no se adjunta sus recibos de pago por tributo, se observa que existe contradicción con lo alegado por el demandante, en el sentido de que dicha posesión del bien es sobre el Jirón Apurímac N. 3814-A, poseyendo además un área menor del bien, esto es, 82.60 m², respectivamente como se aprecia de las documentales ya mencionadas;

b) La declaración de los testigos en la audiencia de pruebas, obrante de fojas cuatrocientos veintiuno a cuatrocientos veintitrés, que tratan de corroborar la afirmación del demandante en el sentido de que les consta que el actor viene poseyendo el bien desde hace más de diez (10) años, no tienen la consistencia como para enervar el valor de las pruebas documentales anteriormente mencionadas, ya que solo se tratan de aseveraciones subjetivas; por lo que, no resultan medios probatorios suficientes e idóneos para pretender solicitar la prescripción adquisitiva del bien inmueble en litis;

c) De manera que, en virtud del caudal probatorio ya mencionado, se ha verificado que el demandante no ha venido ocupando a partir del año mil novecientos ochenta y tres (año en que alega su prescripción) la totalidad del área del bien -97.12 m² como se señala en la memoria descriptiva, el plano de localización y ubicación, y el plano de arquitectura de fojas ocho a doce - sino que lo hace por un área menor, esto es, 82.60 m². - Aquello revela que no existe coherencia lógica entre lo pretendido y lo justificado en la demanda, desconociéndose; por tanto, el área de predio que finalmente debería ser declarado como usucapido;



d) En consecuencia, al haberse emitido la sentencia materia de consulta sin valorar como corresponde cada medio probatorio, debe desaprobarse la misma, y con ello declarar su improcedencia, por haberse formado la relación jurídica procesal sobre un objeto incierto del proceso, dejándose a salvo el derecho del demandante, debe revocarse la sentencia venida en grado para declararse la improcedencia de la misma

IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) **Infracción normativa de los artículos: 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Perú; 122 numeral 3, 190, 197 y 505 del Código Procesal Civil; 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, 950 del Código Civil**, pues alega que, la Sala Civil afecta el derecho al debido proceso respecto de la pertinencia y valoración de los medios probatorios (como la constancia de posesión N^o 015-2007-DHUCGDU/MDSMP, la inspección ocular, Informe N^o 118-2007-CCGTDHUC-GDU, las declaraciones juradas de autoavaluo), el derecho de defensa y la debida motivación de las resoluciones, toda vez que la sentencia recurrida adolece de una motivación jurídica aparente, arbitraria e insuficiente; precisa que, la Sala Civil efectuó una interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil, pues señala que cumplió a cabalidad con los requisitos esenciales que acreditan la posesión desde mil novecientos noventa y seis, para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio; sin embargo, la Sala Civil expone que no adjuntó los recibos de pago de los tributos, fundamento que sustenta la improcedencia; sin tener en cuenta que, la parte final del numeral 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil, prevé expresamente que el Juez podrá si lo considera necesario exigir la presentación de los comprobantes de pago; la cual es una obligación suspensiva condicionada a criterio del Juez, quien en primera instancia no lo consideró necesario; aduce que, la diferencia de área del autoevaluó de un año con otro, no puede servir para que la Sala Civil desaprobe la sentencia que declaró fundada la demanda; pues se debe considerar que ha tributado desde el momento que ingresó al inmueble hace más de diez años y que a la fecha tramita la rectificación del área del inmueble; señala que, la Sala Civil desestimó o



descalificó la declaración de los tres testigos colindantes, con lo que vulnera el derecho a la prueba e indefensión del recurrente;

b) Apartamiento inmotivado del precedente judicial, contenido en la Sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2229 – 2008 – Lambayeque, pues expresa que, la Sala Civil se aparta del fundamento jurídico 44 del mencionado Pleno Casatorio, respecto a la continuidad de la posesión, es decir, el requisito de la posesión no interrumpida.

2. Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

3. Habiéndose declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas de naturaleza procesal, relacionada al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y al derecho a la prueba, es necesario efectuar algunas precisiones en torno al derecho fundamental al debido proceso

4. En principio, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etc. En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación



adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas.

5. En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

6. De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que “El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”. A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido “que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso

7. Así, “en el expediente número 3943-2006-PA/TC, el Tribunal Constitucional ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho se ve vulnerado, entre otros, en los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. b) Falta de



motivación interna del razonamiento. La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas: (...) cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. d) La motivación insuficiente. Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva) (...).

8. Ahora bien, sobre la violación de las reglas relativas a la actividad probatoria prevista en los numerales 196 y 197 del Código Procesal Civil, se encuentra concatenado con el principio de motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que la verificación de una debida motivación, sólo es posible si en las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustenten la decisión y que justifiquen el fallo, las cuales deben ser razonadas, objetivas,



serias y completas, cuyas conclusiones deben extraerse de la evaluación de los hechos debidamente probados lo que supone una adecuada valoración de las pruebas.

9. Revisada la sentencia de vista, materia de casación, se advierte que el Colegiado ha cumplido con motivar su fallo, al haber expresado los fundamentos fácticos, jurídicos y medios probatorios que sustentan su decisión de desaprobado la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda y reformándola, la declara improcedente. Es así que, el Colegiado ha señalado que los documentos presentados por el recurrente como son “la constancia de posesión del año 2007; la carta de apoyo vecinal del año 2006; las declaraciones juradas de impuesto predial y autovalúo del año 1996, 2000, 2004, 2006, 2007, 2008, donde se indica que el área del bien es de 82.60 m²; la boleta de venta del año 2005,; la solicitud de servicio eléctrico del año 2005, el presupuesto P-1170008 del año 2005, el documento sobre suministro eléctrico del año 2005, los recibos de luz del año 2008 y 2006, donde se indican el domicilio del demandante como “Apurímac 3814-A”, no acreditan fehacientemente la afirmación del demandante cuando indica que la posesión del bien a partir del año 1983 es sobre el Sub Lote 24B, La declaración de los testigos en la audiencia de pruebas que tratan de corroborar la afirmación del demandante en el sentido de que les consta que el actor viene poseyendo el bien desde hace más de diez (10) años, no tienen la consistencia como para enervar el valor de las pruebas documentales anteriormente mencionadas, ya que solo se tratan de aseveraciones subjetivas. En ese sentido, no se aprecia vulneración al derecho al debido proceso traducido en el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y valoración de la prueba, en tanto la Sala Superior ha explicado las razones de su fallo; así como ha valorado los medios probatorios que obran en autos. Dicho de otro modo, en la resolución emitida por la instancia de mérito, existe pronunciamiento ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso; por lo que, corresponde desestimar la causal procesal invocada.

10. El recurrente sostiene que la Sala Superior se ha apartado del fundamento jurídico 44 del mencionado Pleno Casatorio, respecto a la continuidad de la posesión, es decir, el requisito de la posesión no interrumpida. Al respecto, cabe precisar en primer lugar que, la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser “Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento



al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”. Por ello, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta el artículo 950° del Código Civil cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

11. En materia de usucapión, de acuerdo al criterio asumido en el Segundo Pleno Casatorio, la posesión no deja de ser continua —es decir no se produce la interrupción del plazo prescriptorio— cuando la posesión se ejerce con contradictorio, es decir cuando se produce contra el demandado una citación judicial en la que se discuta el derecho posesorio del bien. Ello en razón a que nuestro ordenamiento civil ha desconocido la figura denominada “interrupción civil”. El plazo de prescripción se interrumpe —en nuestro país— cuando el poseedor es privado de la posesión del bien; esta forma de interrupción se conoce como interrupción natural. En ese sentido, en el fundamento 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil al que se hace alusión, se establece lo siguiente: “a) la continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley” Aunque el recurrente no ha indicado las razones por las cuales considera que ha existido tal apartamiento inmotivado, este Supremo Tribunal, de la revisión de la sentencia de vista, no advierte que la Sala Superior haya incumplido el referido precedente judicial, pues de la valoración efectuada a los medios probatorios presentados por el demandante, se tiene que éste únicamente ha presentado recibos impagos de declaraciones juradas de autovalúo desde el año dos mil, salvo un recibo que fue cancelado en el año mil novecientos noventa y seis, obrante a fojas veintiocho; luego de ello, obra a fojas treinta y dos una solicitud de servicio eléctrico y contrato del año dos mil cinco, y a fojas treinta y seis, dos recibos de luz del año dos mil seis y dos mil ocho. Por tanto, a la fecha de interposición de la demanda de fecha diez de junio de dos mil ocho, se colige que el demandante no ha acreditado el



plazo de diez años de posesión continua que exige el artículo 950 del Código Civil, pues a criterio también de esta Sala Suprema los documentos presentados resultan ser insuficientes para declarar la fundabilidad de la demanda. Siendo ello así, no se acredita la causal invocada por el recurrente, por lo que, el recurso de casación deviene en infundado

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Eleodoro Salinas Álvarez, a fojas setecientos diez, en consecuencia, **NO CASARON** contra sentencia de vista de fecha nueve de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos noventa y uno. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Eleodoro Salinas Álvarez contra la Curadora Procesal de la Sucesión de Isabel Felicita Márquez Curagua de Salas y otra, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Salazar Lizárraga.

S.S. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

CASACIÓN 12542-2017, LAMBAYEQUE

Lima, seis de noviembre de dos mil dieciocho.

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:**

VISTA, la causa número doce mil quinientos cuarenta y dos – dos mil diecisiete; con el acompañado; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui – Presidente, Martínez Maraví, Rueda Fernández, Wong Abad y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. HECHOS

1. El demandante, Jorge Augusto Tesen Olivos, en representación de su progenitora, Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez, postula como petitorio, se declare la nulidad del Título de Propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura (oficina del PETT) a los convivientes Ramón Tesen Tesen y Victoria Peña Siesquen por la Unidad Catastral N° 12325, que se refiere al predio “Santo Domingo” de 0.66 hectáreas, ubicado en el valle de Chancay, Sector Culpón, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; así como la nulidad del Título de Propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura (oficina del PETT) a los convivientes antes citados, por la Unidad Catastral N° 13903, que se refiere al predio “Santo Domingo” de 0.17 hectáreas, ubicado en el valle de Chancay, sector Culpón, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque. Acumulativamente, solicita se declare la nulidad de los asientos registrales donde corren inscritos los títulos antes descritos y que han sido inscritos en las Fichas N° 36772 y N° 67283 del Registro de la Propiedad Inmueble de Sunarp de Chiclayo.

Como fundamentos de sus pretensiones, la parte actora alega que la persona de Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez fue la única cónyuge de Ramón Tesén Tesén (ahora fallecido), a quien aquélla encargó que con dinero proporcionado por ella le compre, el predio “Santo Domingo” con Unidades Catastrales N° 12325 y



N° 13903, lo cual efectuó mediante escritura pública de fecha catorce de octubre de mil novecientos sesenta; y con la escritura pública de declaración de posesión, de fecha doce de julio de mil novecientos sesenta y cinco. En dicho contexto, la titulación solicitada por el señor Ramón Tesén Tesén ante el Ministerio de Agricultura ha sido tramitada en forma dolosa, con fraude y mala fe, al desconocer que su cónyuge era la titular de los predios sub materia, y al consignar a la demandada Victoria Peña Siesquen como su esposa cuando nunca lo ha sido.

2. La demandada, Victoria Peña Siesquen, alega ser propietaria del predio sub litis, habiendo obtenido la titulación que ahora se cuestiona sin oposición alguna, por ello, los títulos de propiedad sub materia han sido válidamente otorgados por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, al amparo del Decreto Ley N° 667, y debidamente inscritos en la Oficina de Registros Públicos; y que si bien, existe un error en la consignación de su estado civil, al habersele consignado como esposa de Ramón Tesén Tesén, aquello se trata de un error que es pasible de subsanación en la vía administrativa, situación que no constituye causal de nulidad o anulabilidad de tales títulos.

Es preciso señalar que por resolución número once, del dieciséis de junio de dos mil catorce, obrante a fojas ciento treinta y uno, se declaró rebelde a la demandada Dirección Regional de Agricultura de Lambayeque.

II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha doce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos sesenta y uno, el Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, declaró fundada la demanda; en consecuencia, nulos los títulos de propiedad cuestionados, así como su inscripción registral, sustentando su decisión en la causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, por contravención de normas que interesan el orden público y buenas costumbres. Así, el A quo sostiene que se encuentra acreditada la condición de Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez como cónyuge del ahora fallecido, Ramón Tesén Tesén, en tanto que la codemandada, Victoria Peña Siesquén no ha demostrado que dicho vínculo matrimonial haya quedado sin efecto. De esa manera, concluye que los trámites de titulación iniciados por Ramón Tesén Tesén y su conviviente, ante la Oficina del PETT del Ministerio de Agricultura, desconocieron el derecho de propiedad de la parte



actora, quien no pudo oponerse a dicho procedimiento administrativo debido a su situación de analfabeta.

III. SEGUNDA INSTANCIA

La Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de vista de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve, resolvió confirmar la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda, sustancialmente por los mismos fundamentos, destacándose, además, que tanto la persona de Ramón Tesén Tesén como la codemandada, Victoria Peña Siesquen, tenían pleno conocimiento que los predios sobre los cuales recayeron las titulaciones cuestionadas, eran de propiedad de Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez; constituyendo tal hecho una conducta impropia que revela que los títulos cuya validez se impugna son contrarios al orden público y a las buenas costumbres.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

1. Se trata del recurso de casación interpuesto por **Victoria Peña Siesquen**, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos veintiocho, contra la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, de fecha doce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos sesenta y uno, que declaró **fundada** la demanda; en los seguidos por Jorge Augusto Tesen Olivos contra Victoria Peña Siesquen y otros, sobre Nulidad de Inscripción Registral y otro.

Por resolución de fecha doce de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta y uno del cuadernillo de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Victoria Peña Siesquen, por la siguiente causal:

Infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil, del Decreto Legislativo N° 667 y sus modificaciones mediante Ley N° 26838 y del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N° 27046; sostiene la recurrente que el razonamiento



de la Sala Superior contenido en la sentencia de vista vulnera las normas bajo referencia, puesto que los títulos que acreditan el derecho de propiedad de la demandante han sido emitidos de acuerdo a lo previsto en el Decreto Legislativo N° 667 y sus modificaciones mediante Ley N° 26838, actualmente el Decreto Legislativo N° 803 “Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal” complementada por la Ley N° 27046, es decir, en virtud al derecho de posesión que venía ejerciendo la recurrente conjuntamente con Ramón Tesen Tesen, y que si bien es cierto se consignó erróneamente la condición de casados (pues no lo eran), ello no invalida de modo alguno su título de propiedad obtenido válidamente, pues se le otorgó el título por el hecho de ser posesionaria directa y en calidad de propietaria.

2. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29 364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197- 2007/La Libertad[1] y Casación N° 615-2008/Arequipa[2]; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

3. Analizando la causal por la que fue declarado procedente el recurso, esto es, la infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil, del Decreto Legislativo N° 667 y sus modificaciones mediante Ley N° 26838; y del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N° 27046 , se advierte que las mismas se encuentran orientadas a defender la validez de los Títulos sub materia, los cuales – a decir de la parte recurrente fueron expedidos de acuerdo a las normas antes descritas, en mérito de la posesión que su persona venía ejerciendo conjuntamente con Ramón Tesén Tesén, y que la consignación errónea de su estado civil, en modo alguna invalida su título de propietaria.

4. Al respecto, cabe destacar que el treinta de julio de mil novecientos noventa y uno, se emitió el Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, que dispuso culminar las acciones de catastro y titulación para la inscripción de los predios rústicos de todo el territorio nacional que fueron



adjudicados en la reforma agraria. Asimismo, con fecha trece de setiembre de ese mismo año, se promulgó el Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales, que reguló el procedimiento aplicable para la formalización de los predios de propiedad del Estado y los de propiedad de particulares; concebido éste como un procedimiento ágil y eficaz tanto de titulación como de inscripción registral de predios rústicos, así como aquellos relativos a la posesión y la propiedad de las edificaciones que se constituyan en dichos predios con la finalidad de propender a una efectiva promoción de las inversiones del Sector Agrario, como se señala en su exposición de motivos.

Así, el entonces vigente artículo 22 del Decreto Legislativo N° 667, establece como requisitos esenciales para la solicitud de inscripción del derecho de posesión en el Registro Predial (situación que es presupuesto para la posterior inscripción del título de propiedad solicitado), que el solicitante se encuentre poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de cinco años. En ese entendido, si bien la normativa antes glosada no regula directamente como un requisito para la procedencia de una solicitud de prescripción adquisitiva administrativa, a la consignación correcta del estado civil de los solicitantes; la condición de casados (o convivientes), efectivamente, tiene incidencia en la valoración del cumplimiento de los requisitos legales para prescribir, puesto que el mismo estaría destinado a formar parte de los bienes de la sociedad de gananciales; aquella conclusión se corrobora de los formularios, denominados “Ficha Catastral” de fojas ciento ochenta y cuatro, en los cuales en el rubro referido a la “Identificación del propietario y/o posesionario”, se consignó como titular del derecho posesorio a Ramón Tesén Tesén y como cónyuge o conviviente (sin impedimento legal para casarse), a la ahora demandada, Victoria Peña Siesquén; declaraciones que tienen la calidad de declaración jurada.

5. Así, analizando la presente controversia, se aprecia que la Sala Superior ha tenido en cuenta la conducta incurrida por el fallecido Ramón Tesén Tesén, quien fuera esposo de la madre del demandante, Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez, y a la vez pareja sentimental de la demandada, Victoria Peña Siesquén (ahora recurrente); al sostener que el procedimiento de titulación sub júdice se ha sostenido sobre la base de un hecho oculto (la inexistencia de vínculo matrimonial entre los solicitantes y la vigencia del vínculo matrimonial de Ramón Tesén Tesén



y la progenitora del actor) para dichas autoridades y de la cual los citados tenían pleno conocimiento, además del perjuicio que le estaban ocasionando a la progenitora del demandante, pues, dicho procedimiento de titulación se estaba realizando a sus espaldas.

6. Ahora bien, en cuanto al argumento por el cual la parte recurrente alega que los títulos de propiedad sub materia fueron expedidos conforme a ley, cabe destacar que el reconocimiento de la situación jurídica de posesión que su persona y Ramón Tesén Tesén solicitaron a la autoridad administrativa fue publicitado registralmente al ser inscrito en los Asientos 1-C de la Ficha N° 36772 (fojas veinticinco) y 1-C de la Ficha N° 67283 (fojas veintisiete), correspondientes a los predios objeto de titulación; y que si bien en virtud a los artículos 23 al 25 del Decreto Legislativo N° 667, las partes interesadas podían formular oposición a dicha solicitud de titulación, no obstante, esa posibilidad no resulta aplicable a la situación particular de la señora Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez, por ser analfabeta, conforme se consigna en la escritura pública que en copia legalizada obra a fojas doce, lo que, evidentemente, imposibilitó la defensa oportuna de sus intereses.

7. Cabe destacar también, que la irregularidad de la conducta por parte de la recurrente y el señor Tesén Tesén, al momento de tramitar las titulaciones sub litis, se evidencia además, con el conocimiento que ambos tenían respecto al perjuicio que las titulaciones sub litis ocasionaban al derecho de propiedad que la señora Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez tenía sobre los predios sub litis, puesto que como se observa del Testimonio de Escritura Pública de fecha catorce de octubre de mil novecientos sesenta, que en copia legalizada obra a fojas siete, el señor Ramón Tesén Tesén adquirió por encargo de su esposa y con el peculio de ésta, el predio denominado “Santo Domingo”, consignándose expresamente que Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez de Tesén sería la única propietaria de dicho bien; circunstancia de la que la ahora recurrente era plenamente consciente, conforme dicha parte reconoce al contestar las preguntas del pliego interrogatorio en la audiencia de pruebas, cuya acta obra a fojas ciento cincuenta y tres; las mismas que cuentan con valor de declaración asimilada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 221 del Código Procesal Civil.

8. Consiguientemente, y como bien ha concluido el Ad quem, la conducta impropia de la demandada y el señor Tesén Tesén, al declarar falsamente que tenían la



condición de casados en el procedimiento de titulación ante el PETT, revela que el contenido de los títulos de propiedad y sus correspondientes inscripciones registrales, cuestionadas en la demanda, han contravenido el orden público y las buenas costumbres, configurándose la causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, en concordancia con el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo. En consecuencia, al no verificarse la infracción normativa alegada por la recurrente, corresponde declarar infundado el recurso de casación.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Victoria Peña Siesquen, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos veintiocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve; en los seguidos por Jorge Augusto Tesen Olivos contra Victoria Peña Siesquen y otros, sobre Nulidad de Inscripción Registral y otro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; y los devolvieron.

INTERVIENE COMO JUEZ SUPREMO PONENTE: WALDE JÁUREGUI.-