



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS N° 3815-2017
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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.

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; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Máximo Lliuya Gorpa**, de fecha 23 de mayo de 2017 (*folios 613*), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 69 del 20 de marzo de 2017 (*folios 560*), expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **confirmó** la sentencia apelada del 24 de diciembre de 2015 (*folios 414*), que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

ANTECEDENTES:

DEMANDA:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Mediante escrito del 04 de diciembre de 2014 (*folios 40*), **Máximo Lliuya Gorpa**, interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra **Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro**, a fin de que se le declare propietario del predio que ocupa ubicado en la Mz "L" Lote 14 del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C Parcela C, Distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, se inscriba su derecho y se cancele el asiento registral inscrito a nombre de la demandada.

Como argumento de su demanda, alega:

- 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; 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.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA:

Por escrito de fecha 09 de enero 2015, la **Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro** (*folios 169*), contesta la demanda, precisando que es propietaria del inmueble sub litis con título inscrito. El demandante no acredita ejercer la posesión, pues sus medios de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS N° 3815-2017
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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.

AUDIENCIA DE SANEAMIENTO:

Mediante Resolución N° 05 del 28 de mayo de 2015, se declaró saneado el proceso, por existir una relación jurídica válida entre las partes, precluyendo toda acción o petición referida a la validez de la citada resolución.

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Mediante Resolución N° 7, del 31 de agosto de 2015 (folios 322), se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **a)** Si corresponde declarar al accionante propietario del Lote de terreno número 14 de la manzana L del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro. Sector C, parcela C, distrito de San Martín de Porres, por haber cumplido con los requisitos de ley, esto es, la posesión continua, pacífica y pública como propietario por el plazo previsto por nuestra normatividad sustantiva; y determinado lo anterior **b)** Si corresponde cancelar el asiento registral de la Partida N° PO11 73201 donde corre inscrito el dominio a favor de la demandada y disponer la inscripción a favor del demandante.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Culminado el trámite correspondiente, el Juzgado Civil del Módulo Básico de Los Olivos de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (folios 414) por sentencia contenida en la Resolución N° 09 del 24 de diciembre de 2016, declaró infundada la demanda, al considerar que:

- 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.
- **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.
- 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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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.

RECURSO DE APELACIÓN:

El demandante **Máximo LLiuya Gorpa** con fecha 07 de enero de 2016 (folios 432), interpone recurso de apelación contra la sentencia de primer grado, sosteniendo que a pesar de existir el documento al que le han denominado acta de acuerdo entre la demandada y los pobladores del asentamiento humano incluido su persona, sobre el reconocimiento de propiedad de la primera, estos acuerdos no fueron aprobados por asamblea general, sino solo por los representantes de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

dicha asamblea. En consecuencia, el Juez está vulnerando lo establecido en el Quinto Pleno Casatorio, que en sus fundamentos 77 y 81 estableció que los acuerdos de la asamblea general deben por sobre todo exteriorizarse a fin de lograr sus objetivos.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, por Resolución N° 69 del 20 de marzo de 2017 (fojas 560), confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, señalando que:

- 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.
- 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.
- 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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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.

- 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.
- 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.
- 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.

CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Suprema Sala, por resolución del cuatro de octubre del dos mil diecisiete, (*folios 59 del cuadernillo de casación*), ha declarado la procedencia del recurso por las siguientes causales: **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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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”. (SIC); **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.

MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces de mérito han transgredido o no los artículos 950 del Código Civil; 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; 188 del Código Procesal Civil y el Apartamiento del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS N° 3815-2017
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

precedente judicial del II Pleno Casatorio Civil, en tanto, estas normas se han denunciado en el recurso de casación como infringidas.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- 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.

SEGUNDO.- 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.

TERCERO.- 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,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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 constitucional¹.

CUARTO.- 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 caso².”

QUINTO.- 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.

¹ Cas. N° 474-2016 - Lima.

² EXP. N.º 03433-2013-PA/TC LIMA SERVICIOS POSTALES DEL PERÚ S.A. - SERPOST S.A. Representado(a) por MARIELA ROXANA OJEDA CISNEROS - ABOGADA Y APODERADA JUDICIAL



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS N° 3815-2017
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SEXTO.- 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)**.

SÉTIMO.- 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 años³.

OCTAVO.- 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

³ Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente CASACION N° 14187 - 2017 CAÑETE.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS N° 3815-2017
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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 natural⁴.

NOVENO.- 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. Díez 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

⁴ Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente CASACION N° 14187 - 2017 CAÑETE



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS N° 3815-2017
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño”⁵.

DÉCIMO: 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.

DÉCIMO PRIMERO.- 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

⁵ Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente CASACION N° 14187 - 2017 CAÑETE



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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.

DÉCIMO SEGUNDO.- 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.

DÉCIMO TERCERO.- Así también se verifica que el demandante ha presentado un conjunto de medios de prueba, como son: **a)** Constancia de posesión emitida



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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.

DÉCIMO CUARTO.- 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.

DECISIÓN:

Que, en consecuencia, al configurarse las causales denunciadas, el recurso de casación debe estimarse. Por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 3815-2017

LIMA NORTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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

/lar