



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

**CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**SUMILLA.-** No puede considerarse que la posesión del demandante que pretende adquirir por prescripción sea como propietario cuando la celebración de una serie de actos jurídicos durante el ejercicio de su posesión, denotan que ha reconocido el derecho de propiedad de otro.

Lima, dieciséis de julio de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número tres mil cuatrocientos noventa - dos mil dieciséis, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro** (folios 555) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecisiete, de fecha nueve de junio de dos mil dieciséis (folios 547) expedida por la Sala Transitoria Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la cual revocó la sentencia apelada contenida en la Resolución número diez, de fecha veinte de noviembre de dos mil quince (folios 383), la cual declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva y reformándola declaró fundada la demanda interpuesta por César Barrientos Carbajal contra la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro; en consecuencia, declararon a César Barrientos Carbajal, propietario por prescripción del inmueble ubicado en el lote cuarenta y dos de la manzana M del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, sector C, parcela C del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuya área total es de ciento veinte metros cuadrados (120m<sup>2</sup>), inscrito en la partida registral número 1173254 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, ordenando la cancelación del asiento que aparezca a favor del antiguo dueño y que se inscriba la sentencia de vista en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima.



## II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución emitida con fecha veinticinco de mayo de dos mil diecisiete (folios 67 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículo VII del Título Preliminar, e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil;** se indica que al no haberse meritado correctamente la permanente existencia de una relación jurídica contractual entre las partes demandante y demandada respecto al bien *sub litis*, evidencia el reconocimiento de la propiedad de la asociación demandada, con lo cual el demandante no ha poseído como propietario y por ende no se cumplen los requisitos contenidos en el artículo 950 del Código Civil; se agrega que resulta incongruente el sustento de la sentencia de vista en tanto no se sujetó al derecho ni al mérito de lo actuado; y, **b) Infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil;** se alega que en autos se acredita que la posesión no ha sido pacífica, continua, pública y como propietario durante diez años conforme lo establece la norma cuya infracción denuncia, existiendo interpretación errónea por parte del *Ad quem*, en tanto que: **a)** Se considera que la posesión es pacífica pese a que se ha acreditado que el demandante forma parte del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C que invadió y usurpó un área de mayor extensión dando lugar a denuncias; **b)** La posesión no es pública, pues es oculta y clandestina y para poder oponerse frente a terceros debería estar inscrita en registros públicos lo cual no sucede, pues quien figura como propietaria en los registros públicos es la demandada recurrente; **c)** La existencia de una relación sustantiva contractual entre las partes evidencia la carencia de la posesión como propietario; y, **d)** La posesión no ha sido de manera continua en tanto que ha sido emplazada con los documentos anexados a la contestación de la demanda respecto a acciones inherentes al ejercicio de los atributos de la propiedad por parte de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

demandada, demostrándose además el reconocimiento expreso de la condición de propietaria de la demandada recurrente.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un recuento de lo acontecido en el presente proceso, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas denunciadas.

**1.1. DEMANDA.- César Barrientos Carbajal** interpone demanda de prescripción adquisitiva contra la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, a efectos de que se le declare propietario del lote de terreno ubicado en la manzana M, lote cuarenta y dos del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, sector C, parcela C del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima (folios 43). Se fundamentó la decisión señalando concretamente: **a)** Que, se encuentra en posesión del inmueble desde el uno de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, durante más de veinticinco años, para lo cual aportó una cuota voluntaria para gastos administrativos a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C; **b)** Que, el bien se encuentra inscrito recién desde el veintidós de abril de mil novecientos noventa y ocho a nombre de la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro; **c)** Que, desde el inicio de la posesión no hubo interrupción, lo cual acredita con el certificado de posesión, recibos de servicios básicos como luz desde mil novecientos noventa y nueve y de agua desde el veintisiete de noviembre de dos mil uno, y los respectivos pagos de tributos en calidad de contribuyente; **d)** Que, su posesión fue pacífica por haberse ejercido sin violencia, habiendo adquirido la propiedad aportando una cuota voluntaria a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, no siendo interrumpida por algún propietario; **e)** Que, su posesión es pública, no existiendo clandestinidad, siendo conocida por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

todos, lo que se acredita con las declaraciones testimoniales de los testigos ofrecidos, constancia de posesión y recibos de servicios públicos básicos; **f)** Que, su posesión ha sido como propietario según se acredita con los recibos de luz, agua y de tributos, además que el predio se encuentra construido con material noble de una planta con techo aligerado; **g)** Que, la vivienda fue construida entre los años mil novecientos noventa y mil novecientos noventa y cinco con sus propios esfuerzos económicos; **h)** Que, mediante Resolución de Alcaldía número 5264 de fecha 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 ciento cincuenta y ocho mil quinientos cuarenta metros cuadrados (158,540.00 m<sup>2</sup>) constituidos por la parcela B con una extensión de ciento dos mil ochocientos sesenta metros cuadrados (102,860.00 m<sup>2</sup>) y la parcela C con una extensión de cincuenta y cinco mil seiscientos ochenta metros cuadrados (55,680.00 m<sup>2</sup>) inscrita en los asientos 2d) de las Fichas números 305975 y 1176455, respectivamente, el cual constituye el anteproyecto de diseño urbano, ejecutando un procedimiento de saneamiento físico legal en el año de mil novecientos noventa y dos mediante la Ley número 25314 a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, que afecta las indicadas parcelas a favor de los pobladores del mismo asentamiento humano, donde la urbanización Pro, aparece como propietaria; sin embargo, para fines de formalización por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante Cofopri) dichas partidas fueron canceladas; **i)** Que, se generó una nueva partida registral en el registro predial urbano para la parcela B con Código de Predio P01168431 y para la parcela C con Código de Predio P01168436 donde la demandada aparece como nueva propietaria desde el veintidós de abril de mil novecientos noventa y ocho, cuando jamás tuvo la posesión, habiéndose realizado dicha inscripción fraudulentamente, al no haber tenido un título indiscutible y al haber adquirido la propiedad con conocimiento de la posesión existente; **j)** Que, por Resolución número 0513-92-MDSMP de fecha veinticinco de mayo de mil novecientos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

noventa y dos, bajo la Ley número 25314 – Ley de Títulos de propiedad para pueblos jóvenes y asentamientos humanos, se tiene a la Municipalidad de Lima Metropolitana como responsable de efectuar el saneamiento físico legal de los terrenos, siendo la entidad que representa a los pobladores de los diferentes Asentamientos Humanos que son los beneficiarios; **k)** Que, el procedimiento de saneamiento debía ser realizado con sujeción a la Ley número 24513, referida a la expropiación de terrenos rústicos o urbanos, y a la Ley número 25102, mediante la cual se da reconocimiento como pueblo joven a todo aquel establecido sin título legal en terrenos de propiedad física, municipal, comunal o privada dentro de ellos su asentamiento humano, el cual fue reconocido por la Municipalidad de San Martín de Porres, habiendo sido calificado por la Municipalidad Provincial de Lima Metropolitana con fecha veinticinco de julio de mil novecientos noventa y uno como Asentamiento Humano Permanente del distrito de San Martín de Porres; **l)** Que, el propósito de este reconocimiento fue para el saneamiento físico legal del terreno del sector C parcela C del predio matriz, que estaba sujeto a la Ley número 26264, Ley de Sistema Catastral, afectándose dichos predios con el propósito de beneficiar a las posesiones de varios asentamientos humanos entre los cuales se encontraba su Asentamiento Humano; **m)** Que, mediante convenio entre la Municipalidad Metropolitana de Lima y Cofopri, procedieron a formalizar la propiedad a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, lo cual fue concluido hasta el año dos mil, para lo cual la Municipalidad de San Martín de Porres ya contaba con el padrón de los pobladores y en mérito a ello Cofopri llegó a inscribir en los Registros Públicos el respectivo plano perimétrico y plano de trazado y lotización del asentamiento humano en la Partida Matriz P01168436, reasignándoles la numeración a cada lote de terreno e inscribiendo a cada poblador como propietario, donde el demandante es propietario del lote de terreno manzana M lote cuarenta y dos del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C; **n)** Que, los lotes independizados por Cofopri ya habían sido adjudicados a los pobladores del Asentamiento Humano; sin embargo, por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

efectos del traslado registral los lotes independizados también figuran a favor de la demandada, hechos que obligan a demandar la prescripción adquisitiva; y, o) Que, no existe denuncia contra el asentamiento humano sino que la demandada en todo momento ha reconocido el derecho de posesión y la buena fe de los pobladores del asentamiento humano, siendo que jamás ha solicitado la restitución del bien sino que por el contrario ha pretendido vender la propiedad, confabulándose con falsos dirigentes del referido asentamiento humano, lo cual jamás ha aceptado ya que la propiedad fue formalizada por Cofopri.

**1.2. CONTESTACIÓN.-** La demandada **Asociación de Vivienda de Trabajadores y Adjudicatarios de la Hacienda Pro** contesta la demanda solicitando que sea declarada improcedente o infundada (folios 178); al respecto señala sustancialmente: **a)** Que, es falso que la parte demandante haya venido ocupando el predio como propietaria, en forma continua, pacífica y pública desde el año mil novecientos ochenta y nueve, no teniendo las pruebas del caso, habiendo aportado documentación de data posterior y que no prueban que su ingreso se haya efectuado de manera pacífica; **b)** Que, el demandante no se ha comportado como verdadero propietario porque se reconoció el derecho de propiedad de la asociación demandada, según actas de acuerdo del 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 es integrante, además de los diversos oficios y cartas remitidas por dicho asentamiento en los que se ofrece la modalidad de compraventa y los respectivos pagos de cuotas del bien; **c)** Que, el demandante y todos los integrantes del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, conjuntamente con otros pobladores invadieron y usurparon el área de mayor extensión donde se ubica el inmueble materia de litigio, ingresando a la fuerza y en forma violenta, a sabiendas de que era propiedad



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

privada, lo cual dio lugar a las respectivas denuncias según acta de constatación del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno; **d)** Que, el hecho de que el inmueble se encuentre inscrito a nombre de la asociación en los Registros Públicos determina no solo la ausencia del *animus domini*, sino también la ausencia de buena fe; y, **e)** Que, con los representantes del referido Asentamiento Humano arribaron a un acuerdo conciliatorio que tiene la calidad de cosa juzgada, acuerdos que tienen vigencia, interrumpiéndose el plazo de prescripción de acuerdo al inciso 1 del artículo 1996 del Código Civil; que, remitió al demandante la carta notarial del veintinueve de abril de dos mil catorce así como una invitación a conciliar.

**1.3. PUNTO CONTROVERTIDO.-** Mediante Resolución número seis, de fecha diecisiete de junio de dos mil quince (fojas 330) se ha fijado como puntos controvertidos: «1.1.- *Determinar si corresponde declarar al actor como propietario del lote de terreno número 42 de la manzana M 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 1.2.- Si corresponde cancelar el asiento registral de la Partida número P01173254 donde corre inscrito el dominio a favor de la demandada y disponer la inscripción a favor del accionante*».

**1.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** Mediante Resolución número diez, de fecha veinte de noviembre de dos mil quince (fojas 383), se emitió sentencia en primera instancia, la cual declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva; se fundamenta la decisión señalando concretamente: **a)** Que, la parte demandante se acoge a la denominada prescripción larga la cual no requiere justo título ni buena fe, sino solo posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante diez años; **b)** Que, la documentación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

obrante en el expediente acredita que el accionante estuvo en posesión del bien, por lo menos, desde el año mil novecientos noventa y siete como consta en la copia legalizada de la partida de nacimiento del hijo del accionante César Manuel Barrientos Romero, lo que se corrobora con el recibo de servicio eléctrico otorgado por Edelnor a folios cuatro, con los recibos de folios cinco y siete y la carta a folios seis, de los cuales se evidencia que tenía fijado su domicilio en el inmueble materia de demanda; **c)** Que, estando a la fecha de interposición de la demanda el día veintitrés de diciembre de dos mil catorce, el demandante acredita una posesión por más de diez años a la presentación de la demanda; **d)** Que sobre el elemento de pacificidad, se advierte que el demandante es morador del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro sector C, lo cual resulta relevante porque conforme a la Resolución de Alcaldía número 0513-92 del veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y dos, expedida por la Municipalidad de San Martín de Porres, dicho asentamiento humano se constituyó mediante una invasión sobre terreno de propiedad privada (de la Urbanizadora Pro Sociedad Anónima) y sobre ello se generó un proceso penal por el delito de usurpación, Expediente número 510-90; **e)** Que, a mérito de la Ley número 26264 del veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y tres se suspendieron las acciones judiciales dirigidas contra quienes invadieron el inmueble y se promovió el libre acuerdo de las partes para la venta de lotes a los moradores del aludido asentamiento humano, advirtiéndose que en cumplimiento de 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, según se observa del Acta del dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, acordando que la demandada y Urbanizadora Pro Sociedad Anónima en su condición de propietarias del área ocupada por el asentamiento humano referido, le transfieran sus respectivas propiedades en base a contratos de compraventas individuales formalizados con cada uno de





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

los ocupantes calificados de lotes existentes, conforme al padrón y estatutos sociales del Asentamiento Humano, previa verificación de COFOPRI, al precio acordado por las partes; **f)** que, en esa misma línea, mediante acta de reunión de negociación de trato directo de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho, los representantes de la Urbanizadora Pro Sociedad Anónima, de la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, los representantes de la Comisión de Trato Directo del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C y Cofopri, aprobaron la compensación de áreas entre las Parcelas B y C, la ratificación de los planos perimétricos y de trazado y lotización y la inscripción de los mismos en el Registro Predial, la culminación del proceso de formalización integral de las Parcelas B y C (quedando pendiente solo la formalización individual), la aprobación de los contratos de compraventa de los lotes y transferencias de propiedad de terrenos destinados a equipamiento urbano, entre otros; **g)** Que, con fecha uno de marzo de dos mil, los representantes del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C Parcela C, la propietaria Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro y con la presencia de Cofopri, acordaron modificar el precio pactado en el acta de acuerdo del dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, y asimismo, la propietaria autoriza a Cofopri a realizar las acciones necesarias para la formalización y la intervención en el proceso de titulación individual; **h)** Que, a folios cien obra el Oficio número 013-2010/OP-AHLOPSC/SMP de fecha ocho de marzo de dos mil diez, remitido por la persona de Nelly Esther Veliz Tapia en su calidad de Secretaria General del Asentamiento Humano, dirigido a la demandada, mediante la cual solicita la proforma del precio del terreno que ocupan los moradores del asentamiento humano para “renegociar y terminar de una vez por todas esta situación de incertidumbre de muchos años que llevamos”; **i)** que, en consecuencia, estando al mérito de los documentos antes anotados, se colige que al accionante, en su condición de miembro integrante del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, le resultan exigibles los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

acuerdos que se arriben en las asambleas generales de pobladores, como se evidencia de su afirmación vertida en su escrito de demanda donde reconoce su condición de morador de dicho Asentamiento Humano, además de reconocer que algunas veces asiste y acata las decisiones tomadas en la junta directiva; **j)** Que, el referido Asentamiento Humano reconoce el derecho de propiedad que ostenta la asociación demandada sobre los terrenos que invadieron sus integrantes, desprendiéndose de la documentación referida 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*; **k)** Que, de la copia legalizada de la carta notarial de fecha veintinueve de abril de dos mil catorce y del acta de conciliación extrajudicial por inasistencia de una de las partes, Acta número 261-2014 de fecha dos de julio de dos mil catorce, se evidencia que la demandada en su condición de propietaria del bien materia de autos, le ha venido requiriendo al demandante la restitución del predio; **l)** Que, si bien el demandante viene ostentando la posesión del predio, dicha posesión no ha sido pacífica sino más bien se han generado conflictos en el cual 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, habiendo reconocido haber invadido el predio de mayor extensión; y, **m)** Que, tampoco está probado que la posesión haya sido ejercitada como propietario porque el demandante, en su condición de morador e integrante del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, ha reconocido que su posesión no se ha desarrollado a título de propietario, sino más bien ha reconocido que la demandante ha tenido tal condición, ello se infiere de la comunicación remitida por la directiva del mencionado asentamiento humano, en el que los moradores expresaron su voluntad de comprar los lotes que venían ocupando, no habiendo acreditado el demandante haberse opuesto a dicha misiva y menos aún no formar parte del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

asentamiento humano, razón por la cual, las testimoniales de José del Carmen Costilla Nomberto, Nancy Puma Huillca de Silva y Máximo Liuya Gorpa no causan convicción, pues se advierte que también son moradores del aludido asentamiento humano e incluso tienen interpuestos similares procesos judiciales sobre prescripción adquisitiva, encontrándose en la misma posición de la parte demandante.

**1.5. SENTENCIA DE VISTA.-** Por Resolución número diecisiete, de fecha nueve de junio de dos mil dieciséis (fojas 547), la **Sala Transitoria Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte**, emitió sentencia de vista la cual revocó la sentencia de primera instancia que había declarado infundada la demanda, y reformándola declaró fundada la misma, declarando al demandante propietario por prescripción, ordenando la cancelación del asiento existente a favor del antiguo dueño y su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima (folios 547). Se fundamenta la decisión indicando concretamente: **a)** Que, en el caso de autos, si bien es cierto que conforme al acta de constatación del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno, se tiene que el inmueble de la demandada fue poseído en forma violenta por el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, del cual es integrante el demandante, no es menos cierto que con fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, la propietaria originaria del bien *sub litis*, Urbanizadora Pro Sociedad Anónima y la demandada Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, conjuntamente con el Asentamiento Humano antes referido, suscribieron un acuerdo conciliatorio, en el cual se transfieren las propiedades de las personas anotadas, a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, en base a contratos de compraventa en forma individual a formalizarse con cada uno de los ocupantes del bien en referencia, acuerdo ratificado el veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho mediante la suscripción del acta de negociación de trato directo con intervención de Cofopri de fojas noventa y dos a noventa y cinco, y el acta de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

conciliación de fecha uno de marzo de dos mil de fojas noventa y seis a noventa y nueve, lo cual demuestra que el acto violento realizado en la toma de la posesión del inmueble *sub litis*, se convirtió en pacífico, por la forma armoniosa que arribaron los sujetos de la relación material para poner fin al conflicto, por lo que en razón de ello la Sala Superior encuentra que la posesión que realiza el accionante, se realizó en forma pacífica a partir del acto de conciliación, el día dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete; **b)** Que, la posesión continua está acreditada con la constancia de empadronamiento otorgada por la Municipalidad de San Martín de Porres de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos, la ficha de empadronamiento de Cofopri de fecha ocho de marzo de mil novecientos noventa y seis, el acta de nacimiento de César Manuel Barrientos Romero (hijo del demandante) del veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y siete, y el recibo de luz de Edelnor del mes de enero de mil novecientos noventa y nueve; documentos que no han sido objeto de cuestionamiento; continuidad de la posesión que también se demuestra con las declaraciones testimoniales realizadas en la Audiencia de Pruebas prestadas por los testigos José del Carmen Costilla Nomberto, Máximo Lliuya Gorpa y Nancy Puma Huilca de Silva, lo cual permite acreditar que el accionante ejerce posesión del inmueble desde el año mil novecientos noventa y dos; **c)** Que, lo anterior no se desvirtúa con las cartas notariales de fecha quince de julio de dos mil cuatro y veintinueve de abril de dos mil catorce, ni con el acta de conciliación extrajudicial número 261-2014 de fecha dos de julio de dos mil catorce, toda vez que no viene concretizado en acto real que afecte la posesión del inmueble de la referencia, más aún cuando esto se ha producido operado el derecho invocado en la demanda; **d)** Que, no se ha verificado acto alguno que interrumpa el término de la prescripción, en la forma establecida por el artículo 953 del Código Civil; y, **e)** Que se ha identificado fehacientemente el bien inmueble materia de litigio, como aparece en el plano de ubicación y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

perimétrico y memoria descriptiva, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Lima y Callao.

**SEGUNDO.-** Habiéndose declarado la procedencia de la casación por una causal de infracción normativa 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 la causal de infracción normativa material. En ese sentido, corresponderá resolverse en primer lugar, la indicada infracción normativa procesal de los **incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; artículo VII del Título Preliminar, e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil.**

**TERCERO.-** El inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Conforme lo ha interpretado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia<sup>1</sup>, el derecho a

---

<sup>1</sup> En el Fundamento número 3 de la Sentencia recaída en el Expediente número 03433-2013-PA/TC se señala: «3.3.1) El derecho fundamental al debido proceso, tal como ha sido señalado por este Tribunal en reiterada jurisprudencia, es un derecho –por así decirlo– *continente* puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. A este respecto, se ha afirmado 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 encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.” (STC 7289-2005-AA/TC, FJ 5). 3.3.2) Al respecto, es importante precisar que, sin perjuicio de esta dimensión procesal, el Tribunal Constitucional ha reconocido en este derecho una dimensión sustancial, de modo tal que el juez constitucional está legitimado para evaluar la razonabilidad y proporcionalidad de las decisiones judiciales. De ahí que este Colegiado haya señalado, en anteriores pronunciamientos, que el derecho al debido proceso en su faz sustantiva “se relaciona con todos los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.” (STC 9727-2005-HC/TC, FJ 7). 3.3.3) Dicho lo anterior y atendiendo al petitorio de la demanda, se procederá a analizar si, en el caso concreto, se ha producido algún tipo de afectación del derecho fundamental al debido proceso alegado por el recurrente, que en su dimensión procesal comprende, entre otros, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y, en su dimensión sustantiva, supone que toda decisión judicial debe ser razonable y proporcional».



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

un debido proceso es un derecho continente que contiene otros derechos fundamentales, tanto de orden procesal como material, siendo que precisamente entre los derechos de orden procesal que contiene se encuentra el derecho a la motivación escrita de las resoluciones judiciales.

**CUARTO.-** Precisamente, directamente vinculada con el deber de motivar debidamente las sentencias tenemos al inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, en su texto modificado por el artículo 1 de la Ley número 27524, el cual estipula que las resoluciones contienen: *«La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de 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»*.

**QUINTO.-** Asimismo, al fundamentar la sentencia todo juez debe respetar las reglas del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el cual en principio acoge el Principio *iura novit curia* según el cual: *«El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente»*; y también contempla al Principio de Congruencia Procesal cuando en su parte final señala que el juez *«no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes»*.

**SEXTO.-** La infracción normativa procesal denunciada en el caso de autos está referida, precisamente, a la infracción de las normas descritas en los precedentes Considerandos Tercero, Cuarto y Quinto, señalándose que ello habría ocurrido, en concreto, porque no se habría merituado la permanente existencia de una relación jurídica contractual entre las partes demandante y demandada respecto al inmueble materia de la presente demanda, que evidencia el reconocimiento de la propiedad de la Asociación de Vivienda de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, con lo cual la parte demandante no ha poseído como propietaria y por ende no se cumplen con los requisitos contenidos en el artículo 950 del Código Civil para que se declare la prescripción adquisitiva; y asimismo se señala que la sentencia resulta incongruente por no sujetarse al derecho ni al mérito de lo actuado.

**SÉTIMO.-** Revisada la sentencia de vista tenemos que la Sala Superior, al resolver el recurso de apelación, sí ha emitido pronunciamiento respecto a la alegada relación jurídica contractual que se había establecido entre las partes respecto al bien materia de litigio; así observamos que en el Considerando 3.3 de la recurrida, cuyos fundamentos han sido reseñados en el Primer Considerando de la presente Sentencia Casatoria, se evaluó el acuerdo conciliatorio de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, en el que intervinieron la Urbanizadora Pro Sociedad Anónima, la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro y el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, al cual pertenece el demandante; y asimismo, se tienen en cuenta la negociación de contratos de compraventa y en general los acuerdos entre las partes para la adquisición del bien.

**OCTAVO.-** En cuanto a la incongruencia que se le atribuye a la sentencia de vista debemos considerar que, dentro del proceso civil se ha establecido como principio y regla del proceso que el juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, según se desprende del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Cuando un juez concede más de lo petitionado por la parte nos encontraremos ante un fallo *ultra petita*; cuando se concede o resuelve sobre algo distinto a lo solicitado, el fallo será *extra petita*; y, si se dejan incontestadas o sin resolver alguna de las pretensiones planteadas, el fallo será *citra petita*. De ello se desprende que, para determinar si se ha emitido un fallo *ultra petita*, *extra petita* o *citra petita*, debe evaluarse, qué fue lo petitionado por las partes



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

y qué fue lo resuelto por el juez en la parte decisoria de la resolución; asimismo, también se infringirá el citado artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ya no por inobservancia del petitorio demandado sino por incongruencia respecto a los hechos, cuando el juez sustente su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. De incurrirse en cualquiera de estos supuestos que inciden sobre el petitorio (fallos *ultra petita*, *extra petita* y *citra petita*) y la fundamentación fáctica (los hechos), se incurrirá en la infracción de una regla que forma parte del debido proceso en el ámbito procesal civil, infringiéndose además el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, la cual solo se puede observar cuando el pronunciamiento es congruente, esto es, acorde con lo peticionado y los fundamentos fácticos invocados.

**NOVENO.-** De la revisión de la sentencia de vista impugnada se observa que la misma se ha pronunciado respecto a la prescripción adquisitiva, conforme a lo solicitado en el petitorio y fundamentos de hecho de la demanda, analizando el sustento jurídico normativo invocado (artículo 950) del Código Civil, por lo que no se observa que se trate de un pronunciamiento judicial incongruente. La discrepancia respecto a la interpretación de una norma material no constituye un vicio procesal que afecte el deber de motivación de la decisión y el derecho a un debido proceso.

**DÉCIMO.-** En este orden de ideas, tenemos que la recurrida ha sido motivada conforme al mérito de lo actuado en el proceso, respetando el Principio de Congruencia Procesal, habiendo la Sala Superior expresado las razones por las cuales, conforme a su entender e interpretación del artículo 950 del Código Civil, en segunda instancia ha amparado la demanda de prescripción adquisitiva; sin embargo, debe tenerse presente que al concluir este Colegiado Supremo que una resolución judicial se encuentra debidamente motivada, no está indicando que este órgano jurisdiccional revisor concuerde con dichas





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

razones o que las mismas sean acertadas, sino únicamente que ha determinado que en la recurrida se ha fundamentado la decisión aunque no comparta las razones que exponga.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Habiéndose desvirtuado la infracción normativa procesal alegada, corresponde ingresarse al análisis de la infracción normativa material respecto del artículo 950 del Código Civil, norma según la cual, «*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.*», y siendo que en el caso de autos, en la sentencia de vista materia de casación se ha amparado la prescripción adquisitiva en aplicación de la primera parte de dicha norma –*correspondiente a la prescripción adquisitiva extraordinaria, larga o sin buena fe*– se debe incidir sobre dicha previsión normativa en especial.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Conforme a la primera parte del citado artículo 950 del Código Civil, para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción –*cuando no se tiene justo título ni buena fe*– es necesario, en principio, acreditar la posesión del bien durante, por lo menos, diez años; sin embargo, la posesión por sí sola durante ese período es insuficiente para que se produzca la adquisición en esta modalidad, puesto que además la norma material citada exige que en ese lapso –*durante los diez años*– la posesión haya sido detentada de manera continua, pacífica, pública y como propietario, de modo que, si por ejemplo se poseyó durante diez años de manera continua, pacífica y pública, pero en algún momento de ese período no se poseyó como propietario, no opera la usucapión puesto que para adquirir por prescripción es necesario que concurren todas las exigencias establecidas en dicha norma.

**DÉCIMO TERCERO.-** Para ingresar al análisis debe tenerse en cuenta, previamente, cual es el marco fáctico pertinente que se ha tenido por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

acreditado en la sentencia de vista; así pues la Sala Superior ha considerado:

**a)** Que, de acuerdo al acta de constatación de fecha veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno, el ingreso en la posesión del inmueble de la asociación demandada se produjo de manera violenta por el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, el cual integra el demandante; **b)** Que, el demandante acredita posesión continua del inmueble desde el año mil novecientos noventa y dos, citando entre los medios probatorios de sustento, la constancia de empadronamiento otorgado por la Municipalidad de San Martín de Porres de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos, entre otros documentos y testigos; **c)** Que, el día dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, la propietaria originaria del bien que era la Urbanizadora Pro Sociedad Anónima, la demandada Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro y el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, que integra el accionante, suscribieron un acuerdo conciliatorio para la transferencia de la propiedad en base a contratos de compraventa en forma individual a formalizarse con cada uno de los ocupantes; y, **d)** Que, ese acuerdo fue ratificado el veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho con la suscripción del acta de negociación de trato directo con intervención de Cofopri y el acta de conciliación del uno de marzo de dos mil.

**DÉCIMO CUARTO.-** Es dentro del marco fáctico establecido precedentemente que corresponderá dilucidarse la aplicación del artículo 950 del Código Civil, para lo cual resulta imperioso tener en cuenta la sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil emitida con fecha veintitrés de octubre de dos mil ocho (Casación 2229-2008 Lambayeque), publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el día veintidós de agosto de dos mil nueve, la cual ha efectuado un análisis respecto a la correcta interpretación del mencionado artículo 950 del Código Civil y, específicamente, respecto a los requisitos que deben concurrir para adquirir un bien por prescripción; análisis, que nos sirve para la interpretación de la indicada norma, por tratarse de doctrina jurisprudencial establecida en la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

sentencia del pleno casatorio civil. Así pues, en el Fundamento número 44 de la aludida Sentencia se señaló: «[...] **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 ésta 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; 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 [...]».**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

**DÉCIMO QUINTO.-** Respecto a la posesión continua tenemos que en el recurso de casación se alega que dicha posesión ha sido interrumpida con el emplazamiento efectuado al demandante con las instrumentales acompañadas a la contestación, con las “acciones” ejercitadas para la defensa de la propiedad y con el contrato de compraventa negociado y el reconocimiento de la asociación como propietaria, indicándose además que se ha inobservado la mencionada sentencia del Pleno Casatorio número 2229-2008 Lambayeque. No obstante, conforme al literal a) del Fundamento número 44 de la Sentencia del Segundo Pleno Casatorio se tiene que la continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir, “sin solución de continuidad”, que no se dejó de poseer sino que siempre se mantuvo en posesión del bien, entendiéndose a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, según prevé el artículo 896 del Código Civil. Además, del artículo 953 del Código Civil se desprende que se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella (aunque cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye). En este orden de ideas, los requerimientos notariales para la restitución del inmueble, las negociaciones para la celebración de un contrato de compraventa y el ejercicio del derecho de acción en defensa de la propiedad no constituyen supuestos que enerven la existencia de la posesión continua requerida por el artículo 950 del Código Civil, puesto que no implican que se haya perdido la posesión el bien o que haya sido privado de ella, siendo que al respecto la Sala Superior ha determinado fácticamente que el demandante posee el inmueble desde el año mil novecientos noventa y dos en adelante, por lo que no pueden acogerse los cuestionamientos planteados por la recurrente respecto a la interpretación dada sobre la pérdida de la continuidad de la posesión del demandante.

**DÉCIMO SEXTO.-** La asociación recurrente también cuestiona que se haya entendido que la posesión ejercida por el demandante sea pública, indicando



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

que la publicidad implica el dar a conocer a los demás dicha posesión, esto es, que sea contraria a la clandestinidad, que no sea oculta sino abierta, ostensible para que pueda oponerse ante terceros; asimismo, afirma que el derecho de propiedad de la asociación se encuentra inscrito en los Registros Públicos y que de acuerdo al artículo 2012 del Código Civil, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Sobre este punto debe señalarse que en el literal c) del Fundamento número 44 de la Sentencia del Segundo Pleno Casatorio se indica que la posesión pública es aquella contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos. No puede confundirse propiedad con posesión, siendo que esta última, como se ha indicado, constituye el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad; en tal sentido, la inscripción del derecho de propiedad en los registros públicos publicita, conforme al artículo 2012 del Código Civil, la titularidad del derecho de propiedad existente mas no así la posesión, pudiendo existir un propietario – *incluso con derecho inscrito*– que no ejerza la posesión de su bien; la inscripción registral del derecho de propiedad no constituye óbice para que la posesión – *entendida como ejercicio de hecho*– pueda ser detentada de manera pública, porque precisamente es realizada de modo que pueda ser conocida por todos, esto es, no es ejercida de manera clandestina u oculta, no requiriéndose para ello necesariamente de alguna inscripción registral. En tal sentido, la falta de inscripción registral a favor de quien pretende usucapir o la existencia de inscripción del derecho de propiedad a favor de otro, no impiden que la posesión del demandante haya podido ser ejercida de manera pública y de esta manera cumplir con tal exigencia del citado artículo 950, puesto que incluso ello resulta acorde con el párrafo final del artículo 952 del Código Civil, conforme al cual, la sentencia que declara la prescripción adquisitiva sirve de título cancelatorio del asiento registral a favor del antiguo dueño. Por lo tanto, no puede estimarse el cuestionamiento realizado por la asociación recurrente respecto a la interpretación del requisito de publicidad de la posesión.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

**DÉCIMO SÉTIMO.-** De otro lado, la asociación recurrente también argumenta en su recurso de casación que la posesión ejercida por el demandante no puede ser calificada de pacífica debido a que se ingresó en el inmueble de manera violenta, mediante una invasión por parte de quienes integraban el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, dando lugar a denuncias conforme al acta de constatación del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno; y añade que existirá posesión pacífica cuando el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa no se mantiene por la fuerza. Al respecto, debe considerarse que de acuerdo al literal b) del Fundamento número 44 de la Sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil, la posesión pacífica se presenta 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. En el caso de autos, la parte recurrente alude a que el ingreso en la posesión del inmueble se realizó de manera violenta mediante una invasión denunciada en el año mil novecientos noventa y uno, situación que ha sido reconocida en la sentencia de vista recurrida; sin embargo, la impugnante no ha cuestionado que en dicha resolución la Sala Superior haya determinado que la posesión, inicialmente violenta, se tornó pacífica desde el día dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete conforme a un acto de conciliación del cual participó el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro *–al cual pertenece el demandante–* y que dicha situación se mantuvo con posterioridad conforme lo denotaban la negociación de contratos de compraventa y otro acuerdo conciliatorio posterior, por lo que, conforme a la situación de hecho que se ha considerado acreditada en la recurrida respecto a que no se advertía que la posesión se haya mantenido por la fuerza desde el dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, no puede acogerse el cuestionamiento planteado por la parte recurrente que se circunscribe solo al inicio violento de la posesión sin cuestionar que la misma se haya tornado pacífica con posterioridad.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

**DÉCIMO OCTAVO.-** Finalmente, la parte recurrente cuestiona que se haya considerado que la posesión del demandante haya sido ejercitada como propietario, remitiéndose al considerando 3.3 de la sentencia de vista, que alude a la celebración de contratos de compraventa y pago del precio acordado por las partes para la adquisición. En cuanto a este requisito necesario para usucapir tenemos que, conforme al literal d) del Fundamento número 44 de la Sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil, la posesión es como propietario cuando el poseedor actúa con *animus domini* sobre el bien, esto es, se comporta como propietario; y en ese sentido, en el último párrafo de dicho Fundamento, los Jueces que participaron de la reunión plenaria se preguntaron y respondieron: «[...] *¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como *possessio ad usucapionem*; [...] cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título del dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión.*». Sobre este punto, tenemos que en la sentencia de vista se ha dejado constancia que el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, al cual pertenece el demandante, suscribió el acta de conciliación del dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, orientada a la transferencia de la propiedad de la Asociación demandada a favor de los integrantes de dicho asentamiento vía compraventa, y que posteriormente, ello fue ratificado mediante acta de negociación de trato directo del veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho y acta de conciliación de fecha uno de marzo de dos mil; ello, si bien denota que la posesión devino en pacífica, no obstante, implica el reconocimiento del derecho de propiedad a favor de la demandada, por lo que la posesión que ejerció el demandante sobre el inmueble materia de litigio, no fue como propietario debido a que a través del propio Asentamiento Humano del cual forma parte, se reconoció el derecho de propiedad de la asociación emplazada, con lo cual no se puede observar que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

concurran, a la vez, todos los requisitos que para adquirir un inmueble por prescripción contempla el artículo 950 del Código Civil.

**DÉCIMO NOVENO.-** En consecuencia, corresponde ampararse el recurso de casación planteado específicamente respecto a la interpretación que se ha dado a la posesión como propietario del artículo 950 del Código Civil, puesto que la misma no puede ser calificada como tal cuando el mismo poseedor que pretende adquirir por prescripción reconoce la propiedad de otro, interpretación que resulta acorde con lo estipulado en el Fundamento número 44, literal d) y párrafo final, de la Sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil, conforme a la cual se concluye que no concurren todos los requisitos necesarios para la usucapión, precisamente acorde con lo fundamentado y decidido en la sentencia de primera instancia, decisión que deberá ser confirmada por esta Sala Suprema actuando en sede de instancia, con las precisiones que se han realizado en esta resolución.

**IV. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

**4.1.** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro** (folios 555), **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecisiete, de fecha nueve de junio de dos mil dieciséis (folios 547) expedida por la Sala Transitoria Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la cual revocó la sentencia apelada contenida en la Resolución número diez, de fecha veinte de noviembre de dos mil quince (folios 383), la cual declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva y reformándola declaró fundada la demanda interpuesta; en consecuencia, declararon **NULA** la sentencia de vista recurrida, y **actuando en sede de**





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3490-2016  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

**instancia, CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, contenida en la Resolución número diez, de fecha veinte de noviembre de dos mil quince (fojas 383), que declaró infundada la demanda.

**4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por César Barrientos Carbajal contra la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; *y los devolvieron.* Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

CFT / MMS / EEV