CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1730-2013
DEL SANTA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SUMILLA.- El reconocimiento de la condición de propietario, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, 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, 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 – dos mil trece, producida la votación de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia. ----------

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. ----------

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: 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

Lpderecho.pe

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, **CONSIDERANDO:** ----------

PRIMERO.- 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. ----------

SEGUNDO.- 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...*"[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*

[1] Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Libreria, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

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

TERCERO.- 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. ----------

CUARTO.- 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

---

[2] De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

[3] Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241

Lpderecho.pe

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. ----------

QUINTO.- 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

Lpderecho.pe

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. ---------

SEXTO.- 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

Lpderecho.pe

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. --------

SÉTIMO.- Estando a las causales materia del auto calificatorio, 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

Lpderecho.pe

acción, de contradicción) entre otros. ----------

OCTAVO.- 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.----------

NOVENO.- 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 resolutiva 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".*[4] ----------

DÉCIMO.- 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

[4] Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 04295-2007-PHC/TC.

Lpderecho.pe

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. ----------

DÉCIMO PRIMERO.- 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"[5]. 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. ----------

DÉCIMO SEGUNDO.- 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 Barrón[6] *"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. ----------

DÉCIMO TERCERO.- 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

---

[5] ÁLVAREZ-CAPEROCHIPI, José Antonio. *Curso de Derechos Reales.* Tomo I, 1986, p. 143.
[6] GONZALES BARRON, Gunther. Curso de Derechos Reales. Jurista Editores, Ed. 2003, Pag. 515.

Lpderecho.pe

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. 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.-

S.S.

TICONA POSTIGO

VALCÁRCEL SALDAÑA

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

Lpderecho.pe

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dra. Luz Amparo Callapiña Cosio
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

06 MAY 2014