



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

*Sumilla:* El justo título previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión.

Lima, once de agosto  
de dos mil veinte.

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

**VISTA;** la causa número sesenta y uno – dos mil dieciocho; en Audiencia Pública llevada a cabo el día de la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Toledo Toribio, Yaya Zumaeta, Bustamante Zegarra y Linares San Román; y luego de producida la votación con arreglo a ley, emite la presente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Se trata del recurso de casación, interpuesto por **Florentino Huamán Centeno** con fecha veinticuatro de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos ochenta y dos del cuaderno principal, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número diez, de fecha veintiséis de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos cincuenta y cuatro, emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que **revoca** la sentencia apelada contenida en la resolución número cincuenta y uno, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos ochenta y cuatro, en el extremo que declara fundada en parte las pretensiones contenidas en la demanda de fojas cuarenta y uno, modificada a fojas doscientos treinta y tres; y en consecuencia, declara que Florentino Huamán Centeno y María Angélica Rojas Penas son propietarios por



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

prescripción adquisitiva de dominio del inmueble de un área de tres mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados y un decímetro cuadrado (3563.01 m<sup>2</sup>), que forma parte integrante de un área mayor de la emplazada, inscrita en la Partida N° P02221167 del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, sito en el Potrero denominado “La Longuera”, ubicado entre la margen izquierda del río Rímac y la línea férrea de Ferrovías Andinas, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima; mandaron que se cancele parte del asiento registral N° 00001 de la Partida N° P02221167, que se encuentra a nombre de la demandada Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda N° 367, en la parte que corresponda; mandaron que se proceda a la correspondiente inscripción del derecho declarado en esta sentencia a nombre de los actores, en el rubro de cargas de la Partida N° P02221167; **REFORMÁNDOLA** la misma, declaran **infundada** la demanda interpuesta por Florentino Huamán Centeno y María Angélica Rojas Penas contra la Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda N° 367, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

**II. CAUSALES DEL RECURSO DECLARADAS PROCEDENTES**

Por resolución de fecha catorce de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento doce del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema se declaró procedente el recurso de casación, por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa al derecho al debido proceso.**

Señala que, no se han valorado las pruebas presentadas de forma conjunta, dado que la Sala Superior desconoce la valoración efectuada por el Juez en primera instancia, a pesar que dicha valoración fue detallada y debidamente motivada. Añade, que la sentencia de vista no cuenta con motivación suficiente en tanto sustenta su posición minimizando el actuar del Juez en primera instancia. Asimismo, solicita que se considere como medio probatorio idóneo el contrato de compra-venta de fecha nueve de febrero de mil novecientos



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 61 – 2018  
LIMA ESTE**

noventa y uno, a partir del cual pasó a tomar posesión del bien. Menciona además, que el predio siempre ha sido de uso agrícola, lo que se puede advertir de las declaraciones juradas del impuesto predial presentadas. Finaliza indicando, que todas las pruebas presentadas forman una sola unidad y que únicamente teniendo una visión integral se pueden extraer conclusiones respecto al caso.

**b) Infracción normativa por inaplicación normativa del artículo 950 del Código Civil**

Señala, que en tanto no se han apreciado de manera correcta los medios probatorios presentados por la parte recurrente a lo largo del proceso judicial, esto ha inducido a que no se aplique correctamente lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil para el presente caso. Asimismo, precisa que el requisito de pacificidad se debe analizar solo al momento de la adquisición de la posesión y no durante toda su permanencia, siendo que, al momento de la adquisición de la posesión no se produjo conflicto alguno.

**c) Infracción normativa al artículo 108 inciso 2 del Código Procesal Civil**

Señala, que la Cooperativa se constituye en los presentes actuados en forma extemporánea y que esta representación no es válida dado que no se habría efectuado la renovación anual por tercios de los miembros del último consejo, con lo cual los cargos de los Directivos de ese entonces no se encuentran vigentes al encontrarse vencido el periodo de su mandato.

**III. ANTECEDENTES**

**Demanda**

**Florentino Huamán Centeno y María Angélica Rojas Penas**, mediante escrito de demanda de fecha diecinueve de mayo de dos mil dieciocho<sup>1</sup> y escrito de

---

<sup>1</sup> Obrante a folios 41



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

modificación de demanda de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve<sup>2</sup>, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la **Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda. N° 367**, pretendiendo lo siguiente: **(i)** se les declare propietarios del terreno denominado potrero “La Longuera”, ubicado entre la margen izquierdo del río Rímac y la línea férrea de Ferrovías Andinas, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, de un área de tres mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados y un decímetro cuadrado (3563.01 m<sup>2</sup>), que forma parte integrante de un área mayor de la emplazada, inscrita en la Partida N° P0222116 7 del Registro de Propiedad Inmueble; **(ii)** que se independice dicha área de tres mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados y un decímetro cuadrado (3563.01 m<sup>2</sup>) del total del terreno con una extensión de dieciséis mil novecientos treinta y tres punto noventa y seis metros cuadrados (16,933.96 m<sup>2</sup>), cuyo titular es la demandada; **(iii)** que se inscriba el predio independizado a su favor. Los demandantes sostienen que adquirieron la posesión del área *sub-litis* el nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, en virtud del contrato privado de transferencia de posesión suscrito por su anterior poseedora, doña Cirila Mancilla Sánchez, quien les hizo la entrega física del predio y declaró que conduce el predio desde hace doce años como agricultora conforme a la Certificación N° 015-86 de fecha veinticinco de setiembre de mil novecientos ochenta y seis, otorgada por la Administración Técnica del Distrito Agropecuario de Chosica; que, en ejercicio de su posesión como propietarios, han construido un establo con capacidad para treinta reses, habitaciones de guardianía y depósito, instalaciones de riego y de agua potable y luz de medidor N° 1111815. Sostienen también, que viene poseyendo el predio de forma continua, pacífica, pública y de buena fe durante más de diez años, en total diecisiete años, asimismo, afirma que han desarrollado actividad agropecuaria en el predio materia de prescripción adquisitiva con beneplácito de vecinos y autoridades sin conflicto ni perturbación alguna. Finalmente, indican que durante el lapso de tiempo que vienen poseyendo el predio la parte demandante no ejerció acto o proceso

---

<sup>2</sup> Obrante a folios 233



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

judicial que perturbe su posesión, recién el dieciocho de enero de dos mil ocho se citó a uno de los demandantes a un centro de conciliación para el desalojo.

Mediante escrito de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve, los accionantes modifican la demanda en la siguiente forma: “modificamos la demanda en dos aspectos: (1) Respecto al plazo de prescripción que tratándose de predios rústicos o de uso agropecuario es de cinco años conforme a lo previsto en la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo 653; y (2) respecto a los medios probatorios”. Ofreciendo como medios probatorios la inspección judicial en el predio y adjuntando diversos documentos con los cuales pretende acreditar la posesión sobre el mismo.

**Contestación de la demanda**

La demandada, **Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda. N° 367**, debidamente representada por su gerente Blas Hipólito Méndez Carlos, contesta la demanda mediante escrito<sup>3</sup> de fecha diecinueve de marzo de dos mil diez. Entre sus argumentos sostiene lo siguiente: **i)** que, contra los accionantes desde el año dos mil ocho se viene tramitando una demanda de desalojo por ocupación precaria, por lo que resulta amparable la litispendencia a fin de concluir el proceso; **(ii)** indica que no ha existido posesión continua, pacífica ni pública por parte de los demandantes, siendo que, no cumplen con la posesión pacífica pues mediante carta notarial se le ha pedido se retiren del predio desde el año dos mil cuatro; **(iii)** sostienen que presentaron tacha contra el documento privado de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno por carecer de fecha cierta y además porque nunca fue público; **(iv)** alegan que de la inspección en el año dos mil tres llevada a cabo por Cofopri, se advierte que los accionantes no ocupaban el predio, quienes junto a otros invasores ingresaron al mismo en el año dos mil cuatro; **(v)**; manifiestan que los demandantes declararon la posesión sobre el bien recién en el año dos mil ocho, asimismo, cancelaron obligaciones ante la Municipalidad de Chosica de los últimos cuatro

---

<sup>3</sup> Obrante a folios 283



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 61 – 2018  
LIMA ESTE**

años anteriores a dicho año. **(vi)** En relación a los testigos, refiere que no puede validarse su declaración pues trabajan para los demandantes. Refiere, que los demás contratos presentados por estos últimos carecen de fecha cierta. En cuanto al Suministro de Energía Eléctrica N° 111118 15, tiene como ubicación un lugar distinto al predio materia de *litis*.

**Sentencia de primer grado**

El Primer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, expidió la sentencia contenida en la resolución número cincuenta y uno de fecha once de marzo de dos mil dieciséis<sup>4</sup> declarando fundada en parte la demanda. En esencia estableció lo siguiente: **(i)** el contrato privado de compraventa de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, que fue tachado, empero mediante resolución número quince de fojas doscientos noventa, fue declarada improcedente dicha tacha; y en atención a lo dispuesto por los artículos 225 del Código Civil, y 192 inciso 3, 233 y 234 del Código Procesal Civil, que establece que el documento (el cual puede ser ofrecido en fotocopia) se conserva como medio de prueba del acto jurídico aunque fuere anulado, por tanto, acredita el inicio del ejercicio del derecho de posesión de los accionantes, además **constituye justo título de los actores**, por considerarse un instrumento legal imperfecto, al no haber sido otorgado por el propietario registral, haciendo referencia además a la calidad de predio rústico del inmueble *sub-materia*, por lo que se tiene por cierta la fecha de inicio de la posesión de los actores; **(ii)** Respecto del cumplimiento de los requisitos especiales previstos en el artículo 505 del Código Procesal Civil, de la apreciación de las piezas procesales se infiere que los actores han cumplido con indicar la fecha en que ingresaron al bien, y la persona jurídica que tiene inscrito su derecho de propiedad sobre el bien, así como la descripción del inmueble materia de autos, especificando sus referencias perimétricas y linderos. De igual forma las testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas que obran de fojas quinientos veinticuatro a quinientos veintisiete, denotan el tiempo de inicio de la

---

<sup>4</sup> Ver folios 684 del expediente principal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

posesión de modo público y pacífico por los actores; *(iii)* de la valoración conjunta de las documentales, fluye que los posesionarios conducen el predio *sub-materia*, cumpliendo con sus obligaciones sobre el impuesto predial desde el año dos mil cuatro, pagando el servicio de agua para regadío conforme a la naturaleza del predio desde el año mil novecientos noventa y cinco, y suscribiendo actos de dominio desde el catorce de febrero de mil novecientos noventa y dos, adquieren una conducta de ser propietarios por el solo paso del tiempo, desde el nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, precisándose además que contando los demandantes con justo título se presume *iuris tantum* la buena fe de los adquirientes del bien; por tanto se determina que el plazo quinquenal para que opere la adquisición de propiedad por usucapión a favor de los demandantes fue cumplido el nueve de febrero de mil novecientos noventa y seis; asimismo, los actos iniciados a partir del cumplimiento de dicho quinquenio, no enervan la pacificidad con que han ejercido los accionantes, además, el plazo de prescripción a favor de los mismos ha operado en exceso.

**Sentencia de vista**

La Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, emitió sentencia contenida en la resolución número diez, de fecha veintiséis de enero de dos mil diecisiete<sup>5</sup>, que **revoca** la sentencia apelada, que declaró fundada en parte la demanda y reformándola declara **infundada** la demanda. Argumenta, que el Juez de primera instancia no ha realizado un correcto estudio y análisis de los medios de prueba obrantes en autos, conllevando así a la expedición de una sentencia llena de vicios y motivaciones defectuosas, pues el Juzgador de manera errada funda su decisión atribuyendo el lapso de la supuesta posesión ejercida por los accionantes al contrato privado de compra-venta de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno suscrito entre los accionantes y la persona Cirila Mancilla Sánchez, y a las declaraciones de autoevaluó efectuadas por la referida Cirila Mancilla Sánchez

---

<sup>5</sup> Ver folios 754.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

respecto a los años 1988, 1989 y 1990 que en copias fedateadas obran a fojas doscientos veinticuatro, doscientos catorce y doscientos dieciséis respectivamente, dándole importancia a documentos que no acreditan en ningún extremo la posesión ni el tiempo posesorio que se exige para el tipo de proceso que nos atañe, ya que de un correcto análisis de dichos documentos se verifica que el primero es un contrato que versa sobre transferencia de derechos posesorios y no sobre derecho de propiedad, el mismo que además carece de fecha cierta que permita determinar la veracidad de su fecha de emisión, y por ende tampoco permite determinar el tiempo de la posesión que se alude, de igual forma las declaraciones de autoevaluó aparejadas no acreditan en nada el supuesto tiempo de la posesión aludida, puesto que de las mismas no se identifica que estas hagan referencia al bien *sub-litis*; lo que deviene en la improbanza de la pretensión regulada en el artículo 200 del Código Procesal Civil. Finalmente, no se cumple con el requisito de la posesión pacífica, puesto que con la carta notarial de fecha veintitrés de enero de dos mil siete, obrante a fojas doscientos cuarenta y seis, así como de lo referido por los propios accionantes de la existencia de un proceso judicial de desalojo en trámite entre las mismas partes.

**IV. CONSIDERANDO**

**PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO CASATORIO**

**1.1.** Previo al desarrollo de las causales que fueron declaradas procedentes, es oportuno anotar que las mismas se generan del conflicto consistente en determinar si los accionantes, en razón a sus argumentos y a los medios probatorios aportados al proceso, han cumplido o no con los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil que establece la adquisición de la prescripción a los cinco años cuando medien justo título y buena fe en el inmueble denominado fundo “La Longuera”, ubicado entre la margen izquierdo



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

del río Rímac y la línea férrea de Ferrovías Andinas, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, de un área de tres mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados y un decímetro cuadrado (3563.01 m<sup>2</sup>).

**1.2.** Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el recurso de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo para tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes. En segundo lugar, examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada para aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

**1.3.** Asimismo, habiéndose declarado procedente tanto causales procesales como materiales, resulta pertinente emitir pronunciamiento sobre las primeras, pues de resultar fundadas las mismas, acarrearía la nulidad de los actuados y la reposición de la causa al estado que corresponda; y, de resultar infundadas, se pasará a emitir pronunciamiento sobre las causales materiales.

**SEGUNDO: ANÁLISIS DE LAS CAUSALES CASATORIAS**

**2.1. Infracción normativa al derecho al debido proceso**

**2.1.1** En relación a la infracción procesal anotada, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado consagra como principio rector dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la **observancia del debido proceso**, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos<sup>6</sup>, exige fundamentalmente que todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones

---

<sup>6</sup>Corte IDH. OC-9/87 “*Garantías Judiciales en Estados de Emergencia*”, párr. 28.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

sujetos a consideración. Tal es así que la vigencia de este principio ha sido motivo de desarrollo por parte de nuestro legislador en diversas normas con rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, dejando en claro el derecho de las personas a un proceso que se desarrolle con estas garantías.

**2.1.2** Sobre el derecho a la prueba, constituye un derecho complejo, que se encuentra compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. Interesa en esta ocasión referirnos al principio de la **debida valoración** de los medios probatorios actuados, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del Juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, esto es, se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria. En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del Juez de merituar de manera conjunta la carga probatoria aportada, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197 del Código Adjetivo.

**2.1.3** En cuanto a la **motivación de las resoluciones judiciales**, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el Caso Flor Freire vs. Ecuador, Fundamento 182, ha desarrollado el derecho a una resolución motivada como garantía implícita contenida en el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, de la siguiente manera: *"182. La motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión.*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

*El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada a la recta administración de justicia, que le garantiza a los ciudadanos el derecho a ser juzgados por las razones que el derecho otorga, a la vez que brinda credibilidad a las decisiones judiciales en una sociedad democrática. En virtud de lo cual las decisiones que adopten los órganos internos de los Estados que puedan afectar derechos humanos deben de estar motivadas, de lo contrario serán decisiones arbitrarias. La motivación de un fallo y de ciertos actos administrativos debe permitir conocer cuáles son los hechos, motivos y normas en las que se basó el órgano que lo dictó para tomar su decisión de modo que se pueda desechar cualquier indicio de arbitrariedad, a la vez que les demuestra a las partes que estas han sido oídas en el marco del proceso. Además, debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Por todo lo anterior, la Corte ha concluido que el deber de motivación es una de las "debidas garantías" incluidas en el artículo 8.1. del debido proceso [...]"*

**2.1.4** En el ámbito interno, el deber de motivar las resoluciones judiciales se encuentra regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, garantizando que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

**2.1.5** Establecidos los fundamentos sobre el debido proceso, derecho a la prueba y motivación de las resoluciones judiciales, corresponde analizar si la recurrida cumple con ellos. Se aprecia que la Sala de mérito enumera los fundamentos del recurso de apelación efectuado por la demandada. A continuación, en los fundamentos primero y segundo de la parte considerativa consigna el marco jurídico sobre el recurso de apelación y el debido proceso, respectivamente. Seguidamente, en los fundamentos tercero, cuarto y quinto expone aspectos sustanciales y la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio, así como sobre los medios probatorios que merecen ser verificados plenamente en el desarrollo de la sentencia. En el fundamento sexto, efectúa un breve recuento de lo acontecido en el proceso, asimismo, en el fundamento sétimo, se indica lo que para el Juzgado sería el asunto relevante en la determinación de su decisión, esto es, el contrato privado de mil novecientos ochenta y uno, que es considerado justo título, y en cuya virtud se efectúa el conteo del plazo de prescripción de cinco años, para concluir que ha cumplido con dicha exigencia; además el Juzgado señala que los medios probatorios valorados en forma conjunta permiten formar convicción para amparar la demanda.

**2.1.6** Continuando con el análisis de la recurrida, en el fundamento octavo, se discrepa del criterio asumido por el *A quo*, pues se indica que de manera errada se atribuye el lapso de la posesión ejercida por los demandantes al referido contrato privado de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y a las declaraciones de autoevaluó efectuadas por Cirila Mancilla Sánchez, respecto a los años mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos ochenta y nueve y mil novecientos noventa, puesto que los mismos no acreditan en ningún extremo la posesión ni el tiempo exigido para la usucapión, siendo que el primero es un contrato que versa sobre transferencia de posesión y no de propiedad, y que carece de fecha cierta, lo que impide determinar su fecha de emisión y tiempo de posesión, y de igual forma cuestiona las declaraciones de autoavalúo, porque tampoco acreditan la posesión, pues en las mismas no se



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

hace referencia al bien *sub litis*. En ese sentido, concluye que no se acredita el plazo mínimo exigido para que opere la prescripción, debido a que algunos medios probatorios son recientes y los otros carecen de fecha cierta, por lo que deviene en la improbanza del plazo de la supuesta posesión. Finalmente, agrega que no se cumple con la posesión pacífica, por cuanto los accionantes han sido requeridos mediante carta notarial de fecha veintitrés de enero de dos mil siete, obrante a fojas doscientos cuarenta y seis, así como la existencia de un proceso judicial de desalojo entre las mismas partes.

**2.1.7** De lo anterior se puede observar que la Sala revisora discrepa de la valoración probatoria efectuada por el *A-quo* en relación al referido contrato privado de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y a las declaraciones de autoevaluó efectuadas por Cirila Mancilla Sánchez, respecto a los años mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos ochenta y nueve y mil novecientos noventa, así como los demás medios probatorios a que hace referencia, de acuerdo a las razones antes mencionadas, lo que no conlleva una vulneración al derecho al debido proceso de los recurrentes pues ello se encuentra dentro de lo previsto en los artículos 364 y siguientes del Código Procesal Civil, tampoco transgrede el principio de unidad de prueba previsto en el artículo 197 del mismo cuerpo de leyes, dado que se han meritado los medios probatorios que corresponden al período posesorio de cinco años señalado por los demandantes. Asimismo, la recurrida cuenta con una motivación emitida a la luz del artículo 139 inciso 5 de la Constitución, pues ha dado respuesta al planteamiento esencial generado en dicho proceso, desarrollando una justificación interna y una justificación externa según se ha descrito en los numerales 2.1.5 y 2.1.6, esto es, sobre si había operado la prescripción adquisitiva ordinario de conformidad con el artículo 950 del Código Civil, de acuerdo a la pretensión de los demandantes, siendo que se indica que éstos no han cumplido con acreditar la posesión sobre el predio *sub litis* por el plazo de cinco años, contados desde el año mil novecientos noventa y uno al año mil novecientos noventa y seis, de acuerdo a los medios probatorios



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

obrantes en autos; por lo que se concluye que la sentencia recurrida se encuentra acorde a los estándares de motivación establecidos por la Corte Interamericana de Derechos Humanos y el Tribunal Constitucional antes glosados, fundamentos por los cuales deviene en **infundado** este extremo del recurso.

**2.2 Infracción normativa al artículo 108 inciso 2 del Código Procesal Civil**

**2.2.1** El cuestionamiento que se efectúa a la sentencia de vista consiste en que el Consejo de Administración de la Cooperativa demandada, carecía de vigencia para continuar en el proceso por haber vencido el periodo de su mandato, por tanto, los representantes legales, también carecían de facultades para interponer el recurso de apelación, por lo que dicho recurso debía declararse improcedente. Al respecto, el precitado numeral 2 del artículo 108 del Código Procesal Civil, regula la sucesión procesal, estableciendo que: *“Por la sucesión procesal un sujeto ocupa el lugar de otro en un proceso, al reemplazarlo como titular activo o pasivo del derecho discutido. Se presenta la sucesión procesal cuando: (...) 2. **Al extinguirse o fusionarse una persona jurídica, sus sucesores en el derecho discutido comparecen y continúan el proceso; (...)**”*. Como se puede advertir, existe una evidente incongruencia entre el hecho aludido por el recurrente y el supuesto de hecho contenido en la norma que invoca el mismo; por lo que no puede configurarse la infracción normativa que acusa, debiendo **desestimarse** este extremo del recurso.

**2.2.2** Sin perjuicio de lo anterior, esta Sala Suprema advierte que, el cuestionamiento a la representación legal por carecer de vigencia fue efectuado por los accionantes de forma extemporánea, puesto que mediante la resolución número cuatro de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos ocho, la Sala Superior ordenó correr el traslado de la apelación a los demandantes por el término de ley, quienes no lo absolvieron en forma oportuna, en ese sentido, mediante la resolución número cinco de fecha



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

trece de diciembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos catorce, la Sala Superior resolvió tener por no absuelto el traslado, siendo que en base a ello mediante la resolución número once, de fecha seis de febrero de dos mil diecisiete, se resolvió declarar improcedente la nulidad deducida por los demandantes referida al cuestionamiento a la representación legal por carecer de vigencia, con lo que concluyó este incidente, el mismo que no corresponde ser examinado en sede casatoria, por ser un auto que no pone fin al proceso; ello, conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 387 del Código Procesal Civil.

Habiéndose desestimado las infracciones procesales corresponde emitir pronunciamiento sobre la infracción sustantiva.

**2.3 Infracción normativa por inaplicación normativa del artículo 950 del Código Civil**

**2.3.1** En relación a esta causal el recurrente manifiesta que, en tanto no se han apreciado de manera correcta los medios probatorios presentados a lo largo del proceso judicial, esto ha inducido a que no se aplique correctamente lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil para el presente caso. Asimismo, precisa que el requisito de pacificidad se debe analizar solo al momento de la adquisición de la posesión y no durante toda su permanencia, siendo que, al momento de la adquisición de la posesión no se produjo conflicto alguno.

**2.3.2** Sobre el particular, el artículo 950 del Código Civil señala: *“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”*. De esta manera, establece con toda claridad cuáles son los presupuestos de los cuales depende la configuración de la llamada *usucapión* en materia de bienes inmuebles. En el presente caso, los demandantes han formulado su pretensión en función a la prescripción ordinaria de cinco años prevista en la parte final de esta norma, para lo cual se requiere



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

de **justo título** y buena fe. Al respecto, en la Casación N° 3323-2013 Lima, publicada en el diario oficial *El Peruano* el treinta de abril de dos mil quince, se describe al justo título como *“el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo; por lo tanto, quien detenta tal instrumento [...] puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor, prevista en el segundo párrafo de la norma citada [prescripción adquisitiva corta de bien inmueble]”*. Igualmente, el autor Claudio Berastain<sup>7</sup>, comentando esta norma, refiere *“(...) el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, (...) que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo”*. Por lo que, se concluye que el justo título previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión.

**2.3.3** Como se ha indicado, en la sentencia recurrida se meritúa el referido contrato privado de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, celebrado entre Cirila Mancilla Sánchez y los ahora demandantes, obrante a fojas cinco, señalando que no acredita la posesión ni el tiempo exigido para la usucapión, pues: **i)** es un contrato que versa sobre transferencia de posesión y no de propiedad, lo que se condice con el criterio contenido en la Casación N° 3323-2013 Lima y la doctrina precitadas; **ii)** es un documento privado que carece de fecha cierta, lo que, en estricto, no es exacto pues este documento fue legalizado ante el Notario Público Edgar R. Mollepaza Bilbao con fecha nueve de abril de dos siete, según se verifica en la parte final del mismo, sin

---

<sup>7</sup> BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. Código Civil Comentado Tomo V, 3era. Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2010. P.242.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

embargo, esta fecha se encuentra fuera del plazo prescriptorio de cinco años invocado por los demandantes, es decir, del año mil novecientos noventa y uno al año mil novecientos noventa y seis. Asimismo, la Sala de mérito también ha establecido, que los formatos PH y PR Declaración Jurada de Autoavalúo y los comprobantes del Impuesto Predial de los años mil novecientos ochenta y siete a mil novecientos noventa presentados por Cirila Mancilla Sánchez, obrantes a fojas doscientos doce y siguientes, no hacen referencia al bien *sub litis* fundo “La Longuera”.

**2.3.4** Sin perjuicio de lo anterior, debe indicarse que la instancia de mérito ha señalado de forma errónea que no se cumple con el requisito de la posesión pacífica, sustentándose en documentos como la carta notarial del veintitrés de enero de dos mil siete y la existencia de un proceso de desalojo iniciado en el año dos mil ocho, sin embargo, su data está fuera del plazo prescriptorio de cinco años invocado en la demanda y su modificatoria, es decir, del año mil novecientos noventa y uno al año mil novecientos noventa y seis, empero esta apreciación errónea no enerva lo expresado por la Sala Superior sobre los otros medios probatorios antes mencionados.

**2.3.5** De lo expuesto, se verifica que la Sala de mérito ha aplicado correctamente lo dispuesto por el artículo 950 *in fine* del Código Civil, respecto a la prescripción adquisitiva ordinaria de cinco años, en función al plazo señalado por los demandantes, observando el principio de congruencia recogido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; por lo que este extremo del recurso también deviene **infundado**.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Florentino Huamán Centeno**, de fecha veinticuatro de febrero



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos ochenta y dos del expediente principal; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número diez, de fecha veintiséis de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos cincuenta y cuatro, emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; en los seguidos por Florentino Huamán Centeno y otra contra la Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda. N° 367, sobre prescripción adquisitiva de dominio; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a ley; y los devolvieron. ***Interviene como ponente el señor Juez Supremo Linares San Román.***

**S.S.**

**PARIONA PASTRANA**

**TOLEDO TORIBIO**

**YAYA ZUMAETA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

**LINARES SAN ROMÁN**

Hhsp/jps