



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

La justificación externa de la sentencia (que consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera)

Lima, tres de setiembre de dos mil quince.-

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

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Carmen Rosa León Domínguez de Malpartida y Martín Felipe Malpartida La Madrid**, mediante escrito de fecha veintiocho de enero de dos mil quince (página ochocientos treinta y seis), contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce (página ochocientos tres), que revoca la sentencia de primera instancia, y reformándola declara infundada la demanda.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

Mediante escrito de fecha veintitrés de marzo de dos mil diez (página ciento cincuenta) Martín Felipe Malpartida La Madrid y Carmen León Domínguez de Malpartida interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio, a fin que se les declare propietarios del inmueble



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

ubicado en Av. General Santa Cruz N° 326, interior 6, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 40953531 y se ordene la cancelación de los asientos registrales donde consta inscrita la propiedad de los demandados, así como cualquier asiento que afecte la citada partida registral, que se inscriba con posterioridad a la demanda.

Los demandantes señalan que vienen poseyendo el inmueble en forma pacífica, pública y continua, no habiendo mediado acto de violencia a efectos de tomar la posesión, al haber sido entregado por su anterior poseedor Carlos Segundo Malpartida La Madrid. Indican que el inmueble materia de demanda se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 40953531 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, conjuntamente con el departamento signado como interior 5, que actualmente conduce Tecla Paula Armida Cervantes Gómez, los mismos que a pesar de encontrarse debidamente independizados en realidad se encuentra inscritos como una sola unidad inmobiliaria en dicha Partida Registral. Señalan que vienen poseyendo el inmueble denominado interior 6, desde el año mil novecientos noventa y ocho, al haber adquirido la posesión de su anterior poseedor.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante escrito de fecha diez de junio de dos mil diez el demandado Ricardo Enrique Valdivia Lingán (página ciento ochenta y seis), contesta la demanda, indicando que es propietario del cincuenta por ciento de las acciones y derechos del inmueble objeto de litigio, en virtud a la sucesión de su fallecida tía Carmen Lingán de Jawor. Refiere que ha remitido carta



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

notarial a varios ocupantes de la Quinta Santa Cruz para hacer valer su derecho y los demandantes no han acreditado la fecha de toma de posesión y la validez de la misma con algún documento que corrobore tal supuesto. Señala que es falso que se trate de dos inmuebles ya que no existe independización alguna.

Por su parte la curadora procesal del demandado Wolfgon Rochmes Jawor, contesta la demanda (página trescientos quince), indicando que el inmueble materia de prescripción no ha sido independizado y además si los actores alegan haber adquirido la posesión de Carlos Segundo Malpartida la Madrid debe emplazarse a dicha persona a fin que acredite la forma y fecha de la entrega a la posesión a favor de su hermano, el actor.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Conforme aparece en la página trescientos cincuenta y ocho, se fijaron como puntos controvertidos:

- Determinar si la parte demandante ha cumplido con acreditar las condiciones de prescripción adquisitiva previstas en el artículo 950 del Código Civil, esto es, posesión continua, pacífica y pública como propietario de una parte del inmueble ubicado en Avenida General Santa Cruz N° 326-D, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, únicamente respecto del anteriormente denominado interior 6, de una extensión superficial de 40.8562 metros cuadrados, durante diez años.
- Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde declarar la prescripción adquisitiva de una parte del inmueble ubicada en



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

Av. General Santa Cruz N° 326-D, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, únicamente respecto del anteriormente denominado interior 6, de una extensión superficial de 40.8562 metros cuadrados (equivalente al 50% del área total), a favor de la parte demandante.

- Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde disponer la cancelación de los asientos registrales de la Partida Registral N° 40953531 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde corre inscrita la propiedad, respecto del 50% de las acciones y derechos del inmueble signado como departamento 326-D (unidad inmobiliaria conformada por al acumulación registral de los Departamentos N° 326-5 y 326-6) a favor de los demandados.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución número cuarenta y ocho de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce (página seiscientos sesenta y nueve) declara fundada en parte la demanda, al determinar que los demandantes han acreditado fehacientemente haber ejercido la posesión continua, pacífica y pública como propietarios del inmueble desde mil novecientos noventa y nueve con: (i) la Resolución de Alcaldía N° 3791-99, de fojas dieciocho, por la cual se le dio licencia para obras de modificación del primer piso y ampliación del segundo piso; (ii) las declaraciones juradas de autoavalúo de fojas cincuenta a ciento once en las que se formula la declaración como sociedad conyugal correspondientes a los años mil novecientos noventa y ocho a dos mil, dos mil cuatro, dos mil seis, dos mil nueve al dos mil diez; (iii) los recibos y constancias de pago de servicios de



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

energía eléctrica y agua de folios ciento doce a ciento treinta y nueve y el certificado de domicilio de folio ciento cuarenta que data de mil novecientos noventa y ocho; (iv) los testigos ofrecidos por los demandantes que en forma uniforme han declarado que los actores ocupan el bien en forma pacífica, continua e ininterrumpida, además que el predio se encuentra debidamente identificado al haberse consignado el número de partida registral y el área respectiva a prescribir.

**5. FUNDAMENTOS DE LA APELACION**

Mediante escrito de fecha veintiuno de mayo de dos mil catorce (página setecientos cuarenta y tres) el demandado Ricardo Valdivia Lingán apela la sentencia, argumentando que es un error que el juzgador considere que se ha acreditado fehacientemente haber ejercido la posesión continua, pacífica y pública como propietaria del inmueble en litigio desde mil novecientos noventa y nueve, para efectos de la usucapión, debido a que los demandantes se dicen poseedores del inmueble desde mil novecientos noventa y ocho; sin embargo, no acreditan la fecha de toma de posesión y la validez de la misma, ni su calidad pacífica con algún documento que corrobore tal supuesto de hecho. También señala que el inmueble constituye una sola unidad, ya que no existen interiores 5 y 6 como afirman los demandantes.

**6. SENTENCIA DE VISTA**

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha dieciocho de diciembre del dos mil catorce (página ochocientos tres), revoca la sentencia de primera instancia y, reformándola, declara infundada la demanda, señalando que



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

se aprecia que por carta notarial de fecha siete de setiembre de dos mil nueve, el recurrente requirió la desocupación del inmueble ubicado en Avenida General Santa Cruz 326 – interior 5 y 6 del Distrito de Jesús María, evidenciando con ella controversia en la pacificidad de la posesión alegada por los actores, toda vez que el solo hecho de haber sido requerido por el titular del bien la desocupación, pone en evidencia el rompimiento de la posesión pacífica de los actores, motivos por los cuales, los agravios del recurso de apelación deben ser estimados y, por tanto, debe revocarse la resolución apelada, debiendo precisarse que resulta innecesario analizar la posesión continua y pública cuando ha quedado determinado la falta de posesión pacífica.

**III. RECURSO DE CASACION**

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha veintinueve de abril de dos mil quince, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por los demandantes, por la **infracción normativa de lo artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado**, así como de los **artículos VII del Título Preliminar, 50 inciso 6, y 197 del Código Procesal Civil**; al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

**IV. CUESTION JURIDICA A DEBATIR**

Estando al contenido del recurso de casación debe debatirse si existe debida motivación en la resolución judicial y, en su caso, si hay pacificidad en la posesión señalada por los demandantes.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.**- Los recurrentes alegan infracción a los deberes de motivación de las resoluciones judiciales, dado que la sentencia impugnada refiere que se ha quebrantado la posesión pacífica por la remisión de la carta notarial de fecha siete de setiembre de dos mil nueve, dirigida a los demandantes. Sin embargo, estos mencionan que la carta fue dirigida a una persona distinta y a inmueble distinto al del litigio.

**SEGUNDO.**- En tal sentido, este Tribunal Supremo verificará si la resolución impugnada se encuentra indebidamente motivada. El análisis se efectuará atendiendo a que en sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía<sup>1</sup>. Esta obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5°, de la Constitución Política del Estado señala que: "*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*". Igualmente el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: "*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, expresión de los fundamentos en que se sustenta...*". En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: "*La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por*

<sup>1</sup> Atienza, Manuel. **Las razones del Derecho**. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, p. 24-25.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

*consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente<sup>2</sup>.*

**TERCERO.-** En estricto, lo que cuestionan los recurrentes es un déficit en la justificación externa de la sentencia (que consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas<sup>3</sup>, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera<sup>4</sup>). En efecto, lo que se objeta son deficiencias en las premisas fácticas.

**CUARTO.-** Así, el considerando sétimo de la sentencia impugnada, refiere que mediante Carta Notarial de fecha siete de setiembre de dos mil nueve, el demandado requirió la desocupación del bien, "evidenciando con ella controversia en la pacificidad de la posesión". Sobre dicho pronunciamiento debe indicarse lo siguiente:

1. En estricto nada hay más pacífico que la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales; por lo tanto, la remisión de documentos solicitando la desocupación del bien no constituye acto de

<sup>2</sup> Primer Pleno Casatorio, CAS N° 1465-2007-CAJAMARCA. En: El Peruano, Separata Especial, 21 de abril de 2008, p. 22013).

<sup>3</sup> Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

<sup>4</sup> Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

violencia física o moral que suponga que el inmueble se retiene por la fuerza<sup>5</sup>.

2. Es por ese motivo que el Segundo Pleno Casatorio Civil ha señalado: "b) La posesión pacífica, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas" (Fundamento N° 44).

3. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos.

**QUINTO.**- A ese error conceptual en la sentencia impugnada se une una deficiente motivación, pues la carta notarial aludida (que obra en la página ciento setenta y siete del expediente) **fue dirigida a Tecla Armina Cervantes Gómez, al interior 5 de la avenida General Santa Cruz N° 326, interior 5**, habiendo dejado constancia el notario público que el original se diligenció en la dirección indicada y "fue recepcionada (sic) por una persona de sexo femenino que manifestó llamarse Tecla Armina Cervantes Gómez y ser la destinataria".

**SEXTO.**- Por tanto, la comunicación aludida no solo no fue dirigida a los demandantes, sino tampoco al **interior 6**, que constituye el bien que se pretende usucapir, conforme se advierte de la lectura de la demanda. Es relevante mencionar que el demandado en su contestación refirió que el inmueble ubicado en la avenida General Santa Cruz No. 326-D "está

<sup>5</sup> Gonzales Barón ha indicado: "Los actos tales como la puesta en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimiento e incluso la interposición de una acción reivindicatoria no tienen relación con el carácter de pacificidad". La prueba de la prescripción adquisitiva. En: [http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art\\_juridicos/La\\_prueba\\_en%20la%20usucapion.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/La_prueba_en%20la%20usucapion.pdf)



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

compuesta por dos departamentos” (fundamento 3 de la Contestación), siendo irrelevante para el caso concreto que el bien no esté independizado, sino el hecho mismo que se trate de dos unidades distintas.

**SÉTIMO.**- En tales circunstancias, queda claro que la comunicación no fue dirigida al domicilio de los recurrentes ni al inmueble que ellos habitan, y en esa perspectiva la decisión judicial no se adecua a lo actuado en el proceso, existiendo una motivación inconsistente, pues la premisa fáctica que origina la conclusión del razonamiento es equivocada.

**OCTAVO.**- Atendiendo a ello, habiéndose vulnerado la norma referida a la motivación de resoluciones judiciales, debe declararse fundada la casación, debiendo la Sala Superior pronunciarse sobre este punto y, en su caso, con lo que se refiere a los dos elementos de la prescripción adquisitiva.

**VI. DECISIÓN**

Por esto fundamentos, de conformidad con el Dictamen Fiscal y en aplicación de artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Carmen Rosa León Domínguez de Malpartida y Martín Felipe Malpartida La Madrid** (página ochocientos treinta y seis); en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1064-2015  
LIMA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

b) **ORDENARON** que la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente resolución.

c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos con Ricardo Enrique Valdivia Lingán, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.-

SS.

**ALMENARA BRYSON**

**WALDE JÁUREGUI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

12 5 ENE 2015

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción



SAVIN CAMPAÑA CORDOVA  
Relator

Sala Civil Permanente de la Corte Suprema