



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

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**SUMILLA:** Para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, se requiere que concurren copulativamente todos los requisitos señalados por ley; en el presente caso, los demandantes no han acreditado ejercer la posesión con *animus domini*.

Lima, veinticinco de enero

de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número tres mil doscientos cuarenta y seis - dos mil quince, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

**I. ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación, interpuesto **por el demandante Manuel Oré Ludeña**, a fojas mil doscientos cincuenta, contra la sentencia de vista de fecha dieciséis de junio de dos mil quince, de fojas mil doscientos doce, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, de fojas novecientos sesenta y nueve, que declara infundada la demanda. -----

**II. ANTECEDENTES:** -----

**DEMANDA** -----

Por escrito de fojas ciento treinta y cuatro, subsanado a fojas ciento setenta y dos, **Manuel Oré Ludeña** y **Epifania Rojas Carhuapoma** solicitan como pretensión principal que se les declare propietarios por prescripción del inmueble ubicado en el pasaje El Águila N° 229, Distrito del Rímac, inscrito en el Asiento 28 de la Partida N° 11115738; y, como pretensión accesoria, solicitan que se cancele el referido asiento. Como fundamentos de hecho señalan que: **a)** El citado inmueble lo vienen poseyendo aproximadamente veintidós años, esto es, desde el año mil novecientos ochenta y siete, fecha en que María Rantes Villar les cedió la posesión en forma gratuita, al no tener donde vivir con su familia, manteniéndose desde dicha fecha como propietarios



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

en forma pacífica y pública; **b)** Han cumplido con pagar el impuesto predial, autoevalúo y demás tributos municipales, serenazgo, parques y jardines; **c)** En el inmueble funciona su negocio de venta de gas propano, tal como consta en la licencia de apertura expedida por la Municipalidad Distrital del Rímac. -----

**CONTESTACION DE LA DEMANDA -----**

1. Por escrito de fojas doscientos cuarenta y seis, **la Iglesia Alianza Cristiana y Misionera del Perú** contesta la demanda y señala que ha dejado de ser propietaria del inmueble materia de prescripción, por haberlo donado, el quince de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, a la Asociación de Vivienda Alianza Cristiana, actualmente denominada como Asociación de Vivienda Cristo Peregrino. -----
2. Por escrito de fojas trescientos sesenta y cinco, **la Asociación de Vivienda Cristo Peregrino** contesta la demanda y señala ser propietaria del inmueble materia de prescripción; que su asociado Rómulo Alberto Rantes Ríos, a quien le otorgó un área de ciento treinta y uno punto veinticinco metros cuadrados (131.25m<sup>2</sup>) en compra venta, fue quien dio en arrendamiento temporal al demandante un área de veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>); que existe un proceso de desalojo iniciados contra los ahora demandantes, el mismo que fue declarado fundado con fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve; por lo tanto, no existe pacificidad. -----
3. Por escrito de fojas quinientos cincuenta y cuatro, **Rómulo Alberto Rantes Ríos** contesta la demanda y señala que: **a)** Es falso lo argumentado por los demandantes en su escrito de demanda, toda vez que el recurrente fue quien le alquiló un área de veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>) del inmueble de su propiedad, constituido por el Lote 24, del pasaje El Águila N° 229, a partir del mes de febrero de mil novecientos noventa y cinco hasta la fecha; **b)** Los pagos al impuesto predial, tributos municipales, parques y jardines que dicen haber pagado los demandantes desde hace veintidós años, carece de veracidad, ya que no prueban su afirmación; **c)** Los demandantes no poseen como propietarios el inmueble a prescribir; por lo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

tanto, no pueden prescribir por mandato imperativo de la ley; **d)** El demandante inició ante el Vigésimo Octavo Juzgado en lo Civil de Lima, Expediente N° 9603-1999, un proceso de nulidad de acto jurídico de los contratos de arrendamientos, el cual fue declarado improcedente mediante resolución de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y nueve, y confirmada por el Superior Jerárquico.; **e)** Ante el Tercer Juzgado de Paz Letrado del Rímac, Expediente N° 246-99, inició un proceso de desalojo por conclusión de contrato contra los ahora demandantes, que fue declarado fundada en primera instancia y revocada por la instancia superior; lo que prueba que la supuesta posesión no es pacífica. -----

**PUNTOS CONTROVERTIDOS -----**

Determinar si los demandantes cumplen con los requisitos establecidos por ley (posesión continua, pacífica y pública como propietario por el plazo de diez años), para que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en pasaje El Águila N° 229, Distrito del Rímac, con un área total de setenta y ocho punto diecisiete metros cuadrados (78.17m<sup>2</sup>), que forma parte de un inmueble de mayor extensión (quince mil ochocientos cincuenta y cuatro punto quince metros cuadrados (15,854.15m<sup>2</sup>), inscrito en la Partida N°11115738. -----

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA -----**

Culminado el trámite correspondiente, mediante resolución de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, de fojas novecientos sesenta y nueve, corregida a fojas mil cinco, se declara infundada la demanda, bajo el fundamento que: **a)** Obra a fojas ciento noventa y dos, la constancia del contrato celebrado entre Manuel Oré Ludeña y Rómulo Alberto Rantes Ríos, siendo éste último socio activo de la Asociación de Vivienda Alianza Cristiana, pactando ceder a favor del primero parte del lote de terreno *sub litis*, cuya puerta da a la calle; además, consta a fojas ciento noventa y tres, el contrato de arrendamiento celebrado entre las mismas partes, de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete, sobre el lote de terreno de ciento treinta



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

metros cuadrados (130m<sup>2</sup>) en el pasaje El Águila N° 229, Distrito del Rímac, pero solo por veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>) con puerta común a la calle que será destinada para la venta de gas propano; **b)** La posesión no puede considerarse como existente, si está en dependencia de un arrendamiento, por lo que, no podrían prescribir, ya que su posesión es temporal en virtud de un título; **c)** Obra a fojas ciento noventa y cinco, la Resolución de Alcaldía N° 0775-MDR de fecha trece de noviembre de dos mil uno, que declara improcedente el recurso interpuesto por Manuel Oré Ludeña y ratifica la validez de la inscripción como contribuyente a Rómulo Alberto Rantes Ríos, respecto al inmueble ubicado en el pasaje El Águila N° 229, Distrito del Rímac; **d)** Los demandantes no han acreditado haber tenido la posesión del inmueble materia de prescripción, en forma pública y pacífica; por el contrario, con el contrato de arrendamiento y de cesión, presentado por Rómulo Alberto Rantes Ríos, se acredita que ha sido un inquilino del bien. -----

**RECURSO DE APELACIÓN** -----

Por escrito de fojas mil ochenta y nueve, Manuel Oré Ludeña interpone recurso de apelación contra la sentencia de primer grado y denuncia los siguientes agravios: **a)** No se ha tomado en cuenta la Resolución de Alcaldía N° 00775-MDR de fecha trece de noviembre de dos mil uno; **b)** No se ha tomado en cuenta la existencia de dos declaraciones juradas sobre el mismo inmueble; **c)** No se ha tomado en cuenta que la constancia de cesión no constituye un contrato de arrendamiento; **d)** No se ha tomado en cuenta que a la fecha de la referida cesión, esto es, uno de febrero de mil novecientos noventa y seis, Rómulo Alberto Rantes Ríos aun no era propietario del terreno ubicado en el Lote 24; **e)** No se ha tomado en cuenta lo resuelto por el Vigésimo Juzgado en lo Civil de Lima, que declara improcedente la demanda de desalojo, respecto al inmueble materia de prescripción, por carecer Rómulo Alberto Rantes Ríos de título de propiedad; **f)** No se ha tomado en cuenta que el órgano jurisdiccional declaró nulo el contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de dos mil siete. -----



**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA -----**

Los jueces de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista de fecha dieciséis de junio de dos mil quince, de fojas mil doscientos doce, confirmaron la sentencia apelada. Fundan su decisión en que: **a)** De la Resolución de Alcaldía N° 0775-MDR, se desprende que el recurrente presentó una constancia en la que figura en calidad de inquilino del inmueble materia de prescripción a efectos de la expedición de la licencia de funcionamiento; **b)** En el proceso de desalojo instaurado por Rómulo Alberto Rantes Ríos, se desprende que el accionante acepta ser inquilino del inmueble; **c)** Si bien, a través del proceso de nulidad de acto jurídico instaurado por el demandante, se declaró la nulidad del Contrato de Arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete; también es cierto, que independientemente del documento que lo contenía, dicho acto llegó a producirse en la realidad, conforme a los argumentos señalados, por lo que la decisión contenida en la referida resolución no afecta en absoluto la condición de arrendatario del demandante; **d)** Si bien, el demandante ha poseído el bien de manera continua, pacífica y pública por un período mayor de diez años, no ha conducido dicha posesión como propietario, ya que reconoció de manera expresa la existencia de un dueño respecto del inmueble que pretende la prescripción. -----

**RECURSO DE CASACIÓN -----**

Mediante resolución de fecha seis de noviembre de dos mil quince, de fojas treinta y nueve del cuadernillo de casación, este Supremo Tribunal declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **Manuel Oré Ludeña**, por la siguiente causal: -----

- i) Infracción normativa del artículo 220 del Código Civil.** Señala que se ha inaplicado dicho artículo, toda vez que al haberse declarado la nulidad absoluta del supuesto contrato de arrendamiento, éste no puede ser subsanado por la confirmación, ni antes ni después de su suscripción; que el indicado documento fue declarado ineficaz desde el dos de enero de mil novecientos noventa y siete y sus supuestas declaraciones que obran en el



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

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Expediente N° 246-99, fueron evacuadas el año mil novecientos noventa y nueve, es decir, en forma posterior al documento declarado nulo. -----

- ii) **Infracción normativa del artículo 1351 del Código Civil.** Alega que se ha inaplicado dicho artículo, toda vez que todo contrato es el acuerdo de dos o más partes y no la declaración unilateral de una sola parte, declaración que no tiene validez en cuanto Rómulo Alberto Rantes Ríos reconoció que el contrato había concluido y que por esa causal inició el proceso de desalojo con el contrato que fue declarado nulo; que la aplicación correcta de la citada norma ha debido ser que las decisiones unilaterales en actos *solemnes*, como son los contratos, no tienen ninguna validez jurídica. -----
- iii) **Infracción normativa del artículo 1667 del Código Civil.** Indica que se ha inaplicado dicho artículo, toda vez que puede dar en arrendamiento, el que tenga una facultad expresa, ya sea como propietario, administrador o el arrendatario para subarrendar, condiciones que Rómulo Alberto Rantes Ríos no tenía, pues los supuestos contratos de arrendamiento y cesión se firmaron el uno de febrero de mil novecientos noventa y cinco y el dos de enero de mil novecientos noventa y siete respectivamente, cuando el prenombrado no tenía capacidad legal para arrendar el bien, ya que recién a través de la escritura pública de fecha dos de abril de dos mil adquirió el inmueble; que a través de la Constancia de Cesión de Derechos Reales de fecha uno de febrero de mil novecientos noventa y cinco, Rómulo Alberto Rantes Ríos le cedió la cuarta parte de su lote de ciento treinta metros cuadrados (130m<sup>2</sup>), es decir, en forma gratuita le entregó treinta y dos punto cincuenta metros cuadrados (32.50m<sup>2</sup>), porción sobre la que nunca se solicitó su devolución, acto que ha prescrito por mandato del artículo 2001 inciso 1 del Código Civil; que el contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete, respecto al área de veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>), fue declarado nulo; que la Resolución de Alcaldía N° 0775-MDR, se expidió porque presentó la constancia de cesión de la cuarta parte donada gratuitamente y en el cual no figura como





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

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

inquilino, sino como cesionario; que la sentencia impugnada no se ha fundado en ninguna norma de derecho positivo. -----

- iv)** De forma **excepcional** se declaró procedente el mismo recurso de casación, **por la causal de infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y del artículo 197 del Código Procesal Civil.** -----

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:** -----

La materia jurídica en debate se centra en determinar si los demandantes cumplen o no con las exigencias establecidas en el artículo 950 del Código Civil, para ser declarados propietarios por prescripción del inmueble materia de *litis*. -----

**IV. FUNDAMENTOS:** -----

**PRIMERO.-** *Prima facie*, cabe precisar que la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del mismo 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. -----

**SEGUNDO.-** El primer párrafo del artículo 950 del Código Civil regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión se ejerza de manera continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma, se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir **copulativamente** en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con *animus domini*. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**TERCERO.-** El *animus domini*, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. Esta expresión, se emplea para indicar la voluntad de un sujeto de tratar una cosa como suya. Si bien el fundamento de la prescripción es la posesión, también es fundamento la propiedad o la simple tenencia. -----

**CUARTO.-** También es uno de los requisitos de la prescripción, que la posesión sea pacífica; en ese sentido, la Real Academia Española señala que el término “pacífico” o “pacífica” hace referencia a algo “tranquilo, sosegado, que no provoca luchas o discordias”. Por tanto, se afirma que la posesión pacífica debe ser entendida como aquella que se ejerce sin perturbación ni cuestionamiento alguno, es decir, en total armonía y con la tácita aprobación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad. Dicho de otro modo, conforme a la doctrina, la posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna, esto es, que no es adquirida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza, y continúa en esa forma mientras no sea perturbada, en los hechos y en el derecho. En consecuencia, la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación. De igual forma, deben configurarse también los requisitos de continuidad y publicidad, en el sentido que, en el primer caso, el poseedor no pierda la posesión o sea privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, es decir, que no se haya visto interrumpida; y en el segundo caso, que la posesión sea pública ante los demás y que corrobore su condición como tal (con el *animus domini*). -----

**QUINTO.-** Bajo dicho contexto, se procederá analizar, si en el caso *sub judice*, concurren copulativamente los requisitos para acceder a la propiedad bajo la modalidad de la prescripción adquisitiva de dominio, conforme a lo previsto en el artículo 950 del Código Civil. -----

**SEXTO.-** De la demanda y de los medios probatorios que se adjuntan, se tiene que los demandantes estarían poseyendo el inmueble materia de prescripción,





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

por un lapso aproximado de veintidós años, ello se corrobora con los comprobantes de pago, tasas por licencia de funcionamiento, certificados de compatibilidad de uso y declaración jurada de autoevalúo emitidos en el año mil novecientos ochenta y nueve, mil novecientos noventa y cinco a mil novecientos noventa y siete, y dos mil uno; por consiguiente, se colige que la posesión sobrepasa los diez años que exige la ley. -----

**SÉTIMO.-** Para analizar el elemento *animus domini*, tenemos que: **i)** El litisconsorte necesario pasivo Rómulo Alberto Rantes Ríos señala que el inmueble que poseen los demandantes es en calidad de inquilino, para demostrar dicha aseveración, instauró un proceso de desalojo (respecto al inmueble materia de prescripción) por incumplimiento de pago de arrendamiento, contra Manuel Oré Ludeña, en el que por sentencia de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, se declaró fundada la demanda; decisión que fue revocada por la Sala Superior mediante resolución de vista de fecha veinticuatro de marzo de dos mil, declarándola improcedente. **ii)** Si bien, el proceso de desalojo se fundó sobre la base del documento denominado “Contrato de Arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete”, el mismo que no se habría pagado, lo cierto es que, en autos obran actuados del proceso de nulidad de acto jurídico instaurado por el ahora demandante, respecto del contenido de ese contrato de arrendamiento, en el que por sentencia de vista de fojas mil cincuenta y ocho se revocó el extremo de la apelada que declara infundada la nulidad del contrato de arrendamiento; y reformándola se declara fundada, en consecuencia, nulo el acto jurídico contenido en el contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete. Asimismo, obra a fojas mil sesenta y seis la resolución que declara improcedente el recurso de casación interpuesto por Rómulo Alberto Rantes Ríos. **iii)** La nulidad del acto jurídico contenido en el Contrato de Arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete, en nada puede enervar, la realidad de cómo se dieron los hechos, y ello ha sido corroborado cuando Manuel Oré Ludeña, al momento de absolver la demanda de desalojo, señaló: “Que, la verdad de los



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

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*hechos es como, paso a exponer lo siguiente, desde el año de 1993 estoy ocupando el inmueble materia de litis y, del mes de Febrero de 1995 el demandante otorga en arrendamiento el inmueble sito en el pasaje El Águila N° 229, Rímac, alegando que era de su propiedad, con una renta de ciento cuarenta nuevos soles mensuales, y con el pago de dos meses de garantía. Posteriormente, a partir del mes de abril de 1997, me sube la renta a ciento noventa nuevos soles; **el contrato ha sido verbal**, solo en una oportunidad me hace por escrito y no como contrato, sino como constancia” [Décimo considerando de la sentencia de fojas 532]. **iv)** Las declaraciones del recurrente, en el proceso de desalojo, se toman como declaración asimilada conforme al artículo 221 del Código Civil, no hacen más que evidenciar que su posesión no se ha ejercido como propietario o con *animus domini*, ya que reconoció de manera expresa la existencia de un dueño del bien y de su condición de inquilino a través de un contrato ya sea verbal o escrito [constancia]. **v)** El elemento subjetivo del *animus domini*, no ha sido acreditado, por lo tanto, carece de objeto analizar los elementos de pacificidad, continuidad y publicidad. -----*

**OCTAVO.-** Habiéndose determinado que el recurrente no cumple con los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil, para adquirir la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio, corresponde absolver las denuncias señaladas en la resolución de fojas treinta y nueve del cuadernillo de casación. -----

**NOVENO.-** Respecto a la procedencia excepcional, referido al artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y del artículo 197 del Código Procesal Civil, no puede ampararse, pues se advierte que en el presente caso se ha seguido las garantías mínimas del debido proceso, conforme a los lineamientos señalados en la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional, quien refiere: “Como lo ha precisado este Colegiado en reiterada jurisprudencia, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*constitucional se respeta, prima facie, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de porqué tal caso se encuentra, o no, dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por la partes; y c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión (...)"<sup>1</sup>; asimismo, las pruebas han sido compulsadas de manera conjunta por el A quo, utilizando su apreciación razonada. -----*

**DÉCIMO.-** En cuanto a la denuncia descrita en el **ítem i**, supone que las instancias de mérito – a decir del recurrente – no habrían aplicado el artículo 220 del Código Civil, el mismo que resultaría pertinente para resolver la *litis*; empero, debemos advertir que al caso de autos, no puede aplicarse el *nomen juris* denunciado, por cuanto, el tema en controversia radica en determinar si el recurrente cumplió o no con los elementos que exige el artículo 950 del Código Civil, para adquirir la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio, y no la confirmación y/o subsanación de un acto declarado nulo judicialmente; aunado a que, las declaraciones vertidas en el proceso de desalojo, son pruebas contundentes de que el recurrente no ha poseído el inmueble con la intención de propietario. Por lo que dicho extremo no puede estimarse. -----

**DÉCIMO PRIMERO.-** En relación a la denuncia descrita en el **ítem ii**, si bien, el contenido del contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete fue declarado nulo judicialmente, lo cierto es que, en el proceso de nulidad de acto jurídico solo se declaró la nulidad del referido contrato y no de sus versiones expuestas en el proceso de desalojo, como medio de defensa. Dicho agravio tampoco puede prosperar. -----

---

<sup>1</sup> Expediente N° 4348-2005-PA/TC.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 3246-2015  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Finalmente, sobre la denuncia descrita en el *ítem iii*, donde el recurrente cuestiona la capacidad legal de Rómulo Alberto Rantes Ríos, de celebrar contratos ya sea de arrendamientos o de cesión, no está en discusión, sino es la acreditación de los elementos del artículo 950 del Código Civil para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio. Este extremo también debe desestimarse. -----

**V. DECISIÓN:**

Por los fundamentos expuestos y conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Manuel Oré Ludeña, a fojas mil doscientos cincuenta; **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciséis de junio de dos mil quince, de fojas mil doscientos doce, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos por Manuel Oré Ludeña contra Rómulo Alberto Rantes Ríos y otros, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**