

El Peruano, bajo responsabilidad; y los devolvieron: ALFARO ALVAREZ, CARRION LUGO, PACHAS AVALOS, ZUBIATE REINA, ESCARZA ESCARZA C-45578

**CAS. Nº 2161-2003 LIMA.** Lima, cinco de noviembre del dos mil cuatro. - La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, vista la causa número dos mil ciento sesentiocho y dos mil tres en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **1. MATERIA DEL RECURSO:** Es materia del presente recurso la sentencia de vista de fojas seiscientos veinte, su fecha doce de mayo del dos mil tres, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmando la sentencia apelada de fojas quinientos treinta y tres, su fecha cinco de agosto de dos mil dos, declara infundada la demanda incoada por la recurrente sobre prescripción adquisitiva de dominio; con lo demás que contiene. **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Mediante resolución del doce de febrero del dos mil cuatro, obrante en el cuaderno de casación a fojas treinta, se ha declarado procedente el recurso interpuesto por Graciela Mendoza Gaspar por las causales previstas en los incisos 1º y 3º del artículo 386 del Código Procesal Civil al amparo de las cuales denuncia: **I)** La interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil, sustentado en que dicha norma, mediante el común de sus elementos, obliga al poseedor a que mediante actos públicos exteriorice su posesión como propietario durante el lapso que señala la ley, requisito *sine qua non* para adquirir la propiedad por prescripción; supuesto que es diametralmente opuesto a la posesión clandestina y a la subjetiva considerada en el análisis del Colegiado referido al *animus domini*; pues se reitera, este se presenta con actos públicos, objetivos; **II)** La contravención de las normas que garantiza el derecho a un debido proceso, sustentándola en que la motivación de las sentencias debe ser ordenada, fluida y lógica pues es una garantía como lo consagran los artículos 139 inciso 5º de la Constitución y 122 incisos 3º y 4º del Código Procesal Civil; apareciendo de autos que el Ministerio Público se ha pronunciado por la revocatoria de la sentencia apelada sosteniendo que el *animus domini* se da mediante actos públicos, pero el Colegiado Superior soslayando su deber de merituro lo actuado, valora únicamente el medio probatorio ofrecido por la entidad demandada, consistente en una simple solicitud, sin que aparezca algún considerando o apreciación para rebatir el criterio del Fiscal; asimismo, denuncia como contravención el hecho que no se haya valorado de manera conjunta y razonada todos los medios probatorios, como lo dispone el artículo 197 del Código Formal, pues como ha señalado únicamente se ha valorado el medio probatorio ofrecido por la demandada; que debe considerarse la Casación número dos mil veintinueve - dos mil uno, en cuanto a lo que constituye el *animus domini*, el que se configuraría con elementos como pagos de servicios, resoluciones de Alcaldía, etc, pero en el presente caso no se han meriturado las pruebas como su licencia de construcción, constancia de posesión municipal, declaraciones juradas de autovalúo, así como el propio expediente administrativo de la demandada, en el que no existe instrumento en que se le tenga como guardiana, depositaria, arrendataria u otro, y por el contrario, existen documentos probatorios de haber efectuado la construcción de su vivienda, con lo que su posesión ha sido de manera continua, pacífica, pública y como propietaria. **3. CONSIDERANDOS: Primero.** - Que de autos fluye que la pretensión contenida en la demanda de la recurrente es que se le declare propietaria del inmueble sito en el lote uno - A de la Manzana C de la calle Los Virreyes Urbanización El Manzano del Distrito del Rimac, identificado actualmente con el número trescientos setentuno, Provincia y Departamento de Lima, argumentando que viene poseyéndolo en forma pacífica, pública, continua y a título de propiedad por más de cuarenta años conforme lo acredita con las instrumentales anexadas al escrito de su propósito. **Segundo.** - Que las instancias de mérito, coincidentemente, han declarado infundada la acción incoada arguyendo que en el caso de autos, si bien es cierto la actora acreditó ejercer la posesión sobre el inmueble sub-litis en forma continua, pacífica y pública también lo es que no probó el hecho de que aquella haya sido a título de propietario, es decir, poseyendo para sí pues la propia accionante en el año mil novecientos noventa solicitó al Director General de Bienes Nacionales que se regularice su posesión y se le conceda su cesión en arrendamiento, en tal sentido, consideraba y reconocía al Estado como dueño como se desprende de los actuados administrativos iniciados a raíz de dicha solicitud corrientes de fojas trescientos sesentiocho a cuatrocientos cuarenta y si bien no se concretó la firma del contrato tal circunstancia era sólo una cuestión que regularizaba la posesión que la actora ostentaba y ostenta sobre dicho bien pero en calidad de propietaria. **Tercero.** - Que al haberse declarado procedente la casación tanto por vicios *in procedendo* como *in iudicando* es necesario analizar en primer término la causal contemplada en el inciso 3º del artículo 386 del Código Procesal Civil, pues de declararse fundada, ya no cabría pronunciamiento respecto al vicio sustantivo. **Cuarto.** - Que en ese orden, debe precisarse que la finalidad de los medios probatorios es acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de todos los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 188 del Código Procesal Civil. **Quinto.** - Que el artículo 197 del anotado Código establece que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, expresándose en la resolución sólo las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión, disposición que ha sido cumplida por la Sala de vista por cuanto ha consignado en la recurrida los medios probatorios en mérito a los cuales sustenta la decisión de declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio habiendo efectuado una valoración de las copias

certificadas del expediente administrativo ante la Dirección General de Bienes Nacionales en virtud de las cuales determinó, a su criterio, que la actora no ha ejercido la posesión que ostenta en calidad de dueña; asimismo, confirmó la apelada por sus propios fundamentos encontrándose la sentencia impugnada sujeta a lo previsto en el artículo 122 incisos 3º y 4º del Código Formal no evidenciándose por ende la contravención al debido proceso alegada por la recurrente, por lo que este extremo de la casación deviene en infundada. **Sexto.** - Que habiendo sido desestimada la denuncia de errores *in procedendo* corresponde pronunciarse por la causal de interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil que establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. **Sétimo.** - De dicho tenor se desprende que el cumplimiento de facto de los requisitos contemplados en la ley transforma la calidad de poseedor en la de propietario a condición de acreditar que efectivamente se han satisfecho tales requisitos, a cuyo respecto el doctor Gunther Gonzales Barrón en su obra "Curso de Derechos Reales", Jurista Editores, setiembre del dos mil tres, página quinientos cuarenta y ocho, al analizar los artículos 950 y 951 del Código Civil concluye que la prescripción adquisitiva de dominio opera desde el momento en que se inicia la posesión y no desde que vence el plazo, lo que sustenta en razón de que el poseedor se comportó permanentemente como legítimo propietario del bien, resultando cierta la postura en el sentido de que la propiedad se adquiere con la posesión cualificada, sin necesidad de exigencia formal por parte de la autoridad o funcionario público. **Octavo.** - Que en el caso de autos, los magistrados de mérito han determinado que la demandante no cumple con uno de los requisitos para adquirir la propiedad por prescripción: el *animus domini*, que es poseer el bien como propietario, pues si bien se encuentra acreditado, como señalan las instancias, que la recurrente ejerce la posesión del inmueble sub-litis en forma continua, pacífica y pública no se advierte un comportamiento a título de propietario por el hecho de haber solicitado en diciembre de mil novecientos noventa a la Dirección General de Bienes que se le otorgue la cesión del predio mencionado en arrendamiento, con lo cual reconocía que el dominio del mismo era de propiedad del Estado. **Noveno.** - Sin embargo, las propias instancias de mérito también han determinado, glosando la abundante prueba actuada, que la actora satisface los demás requisitos previstos en la norma acotada para adquirir el inmueble subyudice pues se ha acreditado que lo posee desde mil novecientos setentiseis en forma continua pacífica y pública como ya se ha precisado, careciendo de relevancia la perturbación que significó el proceso que le entabló la Universidad Enrique Guzmán y Valle "La Cantuta" sobre desahucio, no solo porque ésta no es propietaria del inmueble sino porque dicho proceso concluyó el veintiseis de julio de mil novecientos noventa desde cuya fecha a la interposición de la demanda ha transcurrido con exceso el plazo a que se refiere el artículo 950 del Código Sustantivo vigente y en cuanto al elemento subjetivo de *animus* de poseer como propietario los actos que lo exteriorizan están reconocidos por las instancias como probadas en autos en cuanto a una continuidad, pacificidad y publicidad que no hacen sino revelar una permanencia posesoria con inequívoco propósito de dominio, por lo que una simple y aislada carta de trámite administrativo no concluido ni resuelto por la Dirección Nacional de Bienes Nacionales no puede sustentar convincentemente un razonamiento contrario a la conclusión precedente, tanto más si esta entidad ha revelado una conducta omisiva ya que desde la fecha de la mencionada solicitud de la actora, del catorce de diciembre de mil novecientos noventa, no ha realizado ninguna acción tendente a recuperar la posesión del inmueble en referencia, concluyéndose de todo ello que la casación sustentada en la interpretación errónea de la norma material anotada debe ser amparada. **4. DECISION:** Estando a las consideraciones precedentes, en aplicación del inciso 1º del artículo 396 del Código Procesal Civil y con lo expuesto por el Fiscal Supremo en lo Civil: **a)** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por doña Graciela Mendoza Gaspar a fojas seiscientos treinta, y en consecuencia, **CASAR** la sentencia de vista de fojas seiscientos veinte, su fecha doce de mayo del dos mil tres, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. **b)** Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada de fojas quinientos treinta y tres, su fecha cinco de agosto del dos mil dos, que declaró infundada la demanda y **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda de fojas noventa y cuatro, subsanada a fojas ciento veintiseis; en consecuencia, que doña Graciela Mendoza Gaspar adquiere por prescripción el predio ubicado en el lote uno - A de la manzana C (identificado con el número trescientos setentuno), de la calle Los Virreyes, Urbanización El Manzano, Distrito del Rimac, Provincia y Departamento de Lima e inscrito en la Ficha número veintidós mil setecientos veinticuatro del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. **c)** **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos con la Superintendencia de Bienes Nacionales (representado por el Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Economía y Finanzas), sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. - SS. ALFARO ALVAREZ, CARRION LUGO, PACHAS AVALOS, ZUBIATE REINA, ESCARZA ESCARZA C-45579

**CAS. Nº 2165-2003 LIMA.** Lima, cinco de noviembre del dos mil cuatro. - La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, vista la causa en la fecha, con los acompañados y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: **1.- MATERIA DEL RECURSO:** Es materia del presente recurso de casación la sentencia de vista de fojas doscientos cuarenta y tres, su fecha treinta de abril del dos mil tres, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmando la