



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

El recurso de casación deviene en infundado, por cuanto la sentencia de vista ha sido expedida conforme al mérito de lo actuado y del derecho. Teniendo en cuenta dos aspectos fundamentales, primero, que el demandante omitió presentar toda la información relacionada con la ubicación del inmueble; por lo que, mal puede alegar esta parte la inversión de la carga de la prueba a la demandada, máxime si ésta ha cumplido con sustentar documentalmente los fundamentos de su contestación y oposición a la demanda planteada, y segundo, que el demandante sí ha tenido la calidad de poseedor enfiteútico, sin embargo, luego de fenecida la enfiteusis, no ha logrado acreditar haber poseído como propietario.

Lima, veintiuno de enero de dos mil veinte

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cinco mil cuatrocientos treinta y dos de dos mil dieciocho, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante, **Club Libertad** (fojas dos mil seiscientos uno), contra la sentencia de vista, de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, emitida por la Tercera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad (fojas dos mil quinientos dieciocho), que **confirmó** la sentencia apelada, contenida en la resolución número noventa y tres, de fecha veinticinco de agosto de dos mil diecisiete (fojas dos mil doscientos), que declaró **infundada** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Previamente a la absolución del **recurso de casación** *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de demanda (fojas cuarenta y ocho a sesenta y dos), debidamente subsanado (fojas setenta y cinco a setenta y seis), **Fernando Arturo Burmester Landauro**, en su calidad de presidente del Club Libertad, interpuso demanda civil, en contra de la Municipalidad Provincial de Trujillo, sobre prescripción adquisitiva de dominio, a fin de que sea **declarado** propietario del inmueble ubicado en el jirón San Martín N.º 299, esquina con la calle Bolognesi, cuadra 2 s/n, avenida España y calle San Martín s/n, con cuatro puertas de ingreso, dos por la calle San Martín y dos por la calle Bolognesi, de la ciudad de Trujillo; como pretensión, además, solicitó la **cancelación** del correspondiente Asiento Registral que la demandada inscribió en el Registro de Propiedad Inmueble en la Partida N.º 11104052 y Registro de Predios, rubro primera de dominio, G00001 y título bajo el N.º 2008-00063781. Como fundamentos de su demanda sostuvo los siguientes argumentos:

- El tiempo de posesión respecto al inmueble objeto de prescripción se remonta hasta el siglo XVIII, en el cual, por historia, se sabe que en mil ochocientos sesenta, un militar con el grado de sargento de apellido Hurtado, cedió el terreno a favor de un grupo de trujillanos, para que tomen dicho predio y lo utilicen en los ejercicios de tiro al blanco.
- Históricamente, la sucesión hereditaria de María Julia Susoni Mauricci, con una Escritura Pública, de fecha veintitrés de enero de mil ochocientos sesenta, mediante la cual Josefina Mauricchi viuda



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

de Susoni compró a Natividad Pinillos de la Torre Bueno, el fundo “El Salitral”, pretendió que el predio que actualmente ocupa el Club Libertad, sea parte de dicho fundo, motivo por el cual se tramitó un proceso de reivindicación de bien inmueble, en el cual se llegó a determinar que el predio materia de *litis* es ajeno al fundo “El Salitral”, por encontrarse dentro de los intramuros de la antigua ciudad de Trujillo; y, el fundo abarcaba los terrenos comprendidos en los extramuros de esta ciudad, que van desde la portada de Mansiche con extensión al noroeste de la ciudad de Trujillo.

- El Concejo Provincial de Trujillo tiene conocimiento, a través de sus ancestros desde el siglo XVIII, que el Club Libertad siempre ha estado en posesión de dicho predio e incluso, a inicios del siglo XIX y mediados del siglo anterior, el Club Libertad juega un rol protagónico en el aspecto social, cultural, político y deportivo, siendo el orgullo de todos los trujillanos, pues desde hace cerca de cincuenta años, viene organizando el tradicional concurso de marinera que en la actualidad ha adquirido renombre nacional e internacional.
- Resulta inaudito que, pese a conocer todo ello, el Concejo Provincial de Trujillo, pretenda apropiarse del terreno aplicando la Ley N.º 26512, más aún si en sesión que el mismo concejo realizó en mil ochocientos noventa, éste reconoció su posesión y titularidad del predio desde el año mil ochocientos sesenta; es decir, que en forma oficial, ha reconocido que el Club Libertad, de manera pacífica e ininterrumpida, conduce desde la fecha indicada (mil ochocientos sesenta) todo el área física que actualmente ocupa, motivo por el cual siempre ha cubierto todos los gastos por conceptos de servicios municipales, electrificación, agua, desagüe y otros.
- Finaliza señalando que, por derecho propio han ganado la denominación de “Club Libertad Tradición Trujillana”, el cual por sí



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

solo dice la trascendencia que ocupa y siempre ha ocupado, por más de ciento dieciocho años.

2. Sentencia de primera instancia

Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante sentencia, de fecha veinticinco de agosto de dos mil diecisiete (fojas dos mil doscientos), declaró **infundada** la demanda. Como fundamentos de su decisión sostuvo los siguientes argumentos:

- Respecto de la clase del bien materia de litigio, esto es, si es un bien privado o estatal, concluye que la totalidad del área cedida al Club Libertad de Tiro al Blanco pertenecía a Manuel Hurtado, pues a diferencia de la Municipalidad Provincial de Trujillo, sí contaba con título de dominio (contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública, de fecha primero de mayo de mil ochocientos sesenta y siete); asimismo, la autorización municipal de cesión de ejido contiguo (dieciséis de enero de mil ochocientos noventa) fue producto de un error propiciado por Fernando Luis Ganoza, presidente del Club Libertad de Tiro al Blanco, quien actuando de buena fe y basado en el Margesí del Concejo Provincial de Trujillo, consideró que el terreno adyacente era ejido, cuando en realidad era de Manuel Hurtado; finalmente, la celebración de la venta entre Manuel Hurtado y el Club Libertad de Tiro al Blanco, el veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa, tuvo por finalidad formalizar el título en virtud del cual se había cedido temporalmente la posesión de parte del bien *sub litis*, ampliándose el área inicialmente ocupada tras celebrarse la venta el catorce de abril de mil ochocientos noventa y tres.
- La interpretación de los Contratos, del veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa y catorce de abril de mil ochocientos noventa y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

tres, permite establecer que el acto jurídico celebrado por Manuel Hurtado y el Club Libertad de Tiro al Blanco, sobre la casa huerta y los terrenos accesorios, fue una **venta enfitéutica**, que generaba los siguientes efectos sobre el ahora demandante, Club Libertad: **i)** el objeto de venta fue solo el dominio útil del cual era titular Manuel Hurtado, conservando el dominio directo la Cofradía Nuestra Señora del Rosario, de conformidad con el artículo 1886, del Código Civil de 1852; **ii)** el censo enfitéutico es oponible al demandante, Club Libertad, por cuanto ésta intervino de manera directa en las ventas enfitéuticas a través del presidente del Club, Fernando Luis Ganoza, además, aun cuando el Club Libertad adquirió personalidad jurídica en el año mil novecientos sesenta y cuatro, los efectos de la referida inscripción se retrotraen y comprenden los actos realizados con anterioridad en su nombre; y, **iii)** el censo enfitéutico recaía sobre la casa huerta y los terrenos accesorios, por cuanto en ningún extremo de los contratos aludidos las partes intervinientes declararon que el censo solo afectaba “los terrenos accesorios”; además, las partes contratantes actuaron de buena fe, pues Manuel Hurtado, informó al Club Libertad de Tiro al Blanco, la existencia del censo enfitéutico que afectaba los terrenos transferidos; asimismo, tratándose el acto jurídico celebrado de una venta enfitéutica, la expresión “terrenos” debe ser interpretada según la naturaleza jurídica del referido acto jurídico, esto es, que las partes reconocían que sobre el terreno sobre el cual se ubica tanto la casa huerta, como los terrenos accesorios recaía el censo enfitéutico a favor de la Cofradía Nuestra Señora del Rosario, lo cual, si bien confería al titular del dominio directo el derecho a exigir determinadas obligaciones, no impedía la disposición del dominio útil, de ahí la facultad de poder vender la casa huerta y los terrenos accesorios.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- En conclusión, la celebración de los Contratos de Venta enfiteútica, de fechas veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa y catorce de abril de mil ochocientos noventa y tres, generó principalmente que el Club Libertad de Tiro al Blanco haya adquirido el *dominio útil* del bien poseído, conservando el *dominio directo* la Cofradía Nuestra Señora del Rosario; por lo que, tras la promulgación de la Ley del doce de noviembre de mil ochocientos ochenta y nueve, por el Mariscal Andrés Avelino Cáceres, los inmuebles de dominio directo de la Cofradía, como el ocupado por el Club Libertad, pasaron a formar parte del patrimonio de la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo, y con ello, a tener la calidad de *bien público* o *estatal*; siendo que respecto a la situación jurídica de propiedad invocada por la Municipalidad Provincial de Trujillo, ésta no ha probado que el área actualmente ocupada por el Club Libertad, materia de litigio, sea de su propiedad.
- En cuanto a la prescriptibilidad del bien materia de litigio, se concluye, en principio, que se trata de un bien estatal de dominio privado, pues la infraestructura verificada no permite sostener que haya tenido una finalidad pública al no destinarla a la satisfacción de necesidades generales o uso público de la comunidad trujillana; de otro lado, se considera que sí puede ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando el poseedor demandante hubiera cumplido todos los requisitos exigidos por el Código Civil, antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618, esto es, antes del veinticinco de noviembre de dos mil diez, ello por cuanto dicha ley no opera de forma retroactiva y, además, porque la adquisición del derecho de propiedad mediante la prescripción opera a partir del cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos y no a partir de la sentencia judicial, la cual es de carácter declarativa y no constitutiva.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- En cuanto a la posesión continua, es un *hecho pacífico* entre las partes que, el Club Libertad de Tiro al Blanco, al celebrar el Contrato de Venta, de fecha veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa, se encontraba en posesión de parte del bien litigioso, ampliando aquel estado fáctico sobre el área restante del bien al momento de celebrar el Contrato de Venta, de fecha catorce de abril de mil ochocientos noventa y tres; por lo que, se toma la primera fecha como el punto de origen de la posesión del demandante; además, es un hecho notorio, verificado mediante inspección judicial, que el Club Libertad, ejerce actualmente la posesión del bien litigioso; no apreciándose ningún argumento de las entidades demandadas ni mucho menos la probanza de algún evento por el cual el Club Libertad haya dejado de ejercer la posesión; por lo que, la parte demandante cumple con el primer requisito.
- En cuanto a la posesión pacífica, la revisión de los actuados ha permitido identificar dos procesos en los cuales la posesión del bien litigioso ha sido reclamada: i) el proceso de reivindicación seguido por Américo Barriga Morillas, en representación de Medardo Mauricci Marquina y Betty Ortega de Mauricchi, en representación de Guillermo Mauricci Valdivia y Luz Alejandrina Gamarra Chávez de Mauricci, en contra del Club Libertad y el Concejo Provincial de Trujillo, ante el Tercer Juzgado Civil de Trujillo, proceso judicial que no afecta la pacificidad de la posesión por cuanto el demandante no era el titular del bien; y, ii) el proceso de reivindicación seguido por la Municipalidad Provincial de Trujillo, en representación de la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo, en contra del Club Libertad, que tampoco afecta la pacificidad por cuanto ha sido planteada tras la interposición de la presente demanda; del mismo modo, el proceso sobre título supletorio seguido por el Club Libertad, en contra de la Municipalidad Provincial de Trujillo, tampoco altera la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

posesión pacífica ejercida debido a que ha sido el propio Club quien interpuso la demanda; y, el procedimiento administrativo de saneamiento iniciado por la Municipalidad Provincial de Trujillo, igualmente no altera el carácter pacífico de la posesión pues no procura la restitución del bien litigioso; en conclusión, el Club Libertad ejerce la posesión del bien litigioso en forma pacífica al momento de interponer la presente demanda.

- En cuanto a la posesión pública, es un hecho notorio que el Club Libertad ejerce en forma pública y desde larga data la posesión del inmueble litigioso; por lo que, no existe controversia al respecto.
- En cuanto a la posesión a título de propietario, precisa que el ingreso al inmueble materia de litigio se produjo en mérito a los Contratos de Venta, del veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa y del catorce de abril de mil ochocientos noventa y tres, referidos a ventas enfiteúticas; contrato que generaba una posesión mediata a favor del propietario y una posesión inmediata a favor del enfiteuta; sin embargo, la posesión inmediata ejercida por el enfiteuta impedía que adquiriera por usucapión el bien enfiteúutico, pues al surgir aquel estado de hecho de la relación jurídica con el propietario, reconocía la existencia de otra persona con un mejor derecho sobre el bien poseído, en cuyo nombre poseía, no concurriendo así la posesión prescriptoria exigida por el legislador del Código Civil de 1852.
- La imposibilidad legal que el enfiteuta adquiriera por usucapión la propiedad del bien enfiteúutico, no solo rigió durante el Código Civil de 1852, sino que se mantuvo durante los Códigos Civiles posteriores de 1936 y 1984, por la razón que el enfiteuta, en tanto mantenía la condición de poseedor inmediato, no podía poseer a título de propietario, pues lo hacía en nombre de otro, como es el censualista, no cumpliéndose así uno de los rasgos exigidos a la posesión prescriptoria del usucapiente.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- En ese contexto, la causa posesoria del Club Libertad, definida por las ventas enfiteúticas del veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa y catorce de abril de mil ochocientos noventa y tres, impide que la posesión ejercida durante la vigencia de los referidos contratos haya sido “a título de propietario”, pues fue una posesión inmediata, cuyo origen se remonta a la relación jurídica entre la Cofradía Nuestra Señora del Rosario (propietaria) y María Andrea Herreda (primigenia enfiteuta), la misma que estaba vigente y fue reconocida por el Club Libertad, no concurriendo en la posesión invocada por el demandante uno de los rasgos exigidos de la posesión prescriptoria.
- Respecto a si tras la extinción del censo enfiteútico, el Club Libertad podría adquirir la propiedad del bien poseído por prescripción adquisitiva de dominio, se señala que la legislación peruana no impide que el poseedor de un bien sin título posesorio, y en la medida que no exista un mandato judicial que le ordene restituirlo, adquiera la propiedad del referido bien mediante prescripción, siempre y cuando pruebe la concurrencia copulativa de la totalidad de rasgos de la posesión prescriptoria y el tiempo legalmente exigido; en ese sentido, en cuanto al fenecimiento del título posesorio del Club, se concluye, de la revisión de la Escritura Pública de la venta enfiteútica, de fecha treinta de septiembre de mil ochocientos cuarenta y uno, celebrada entre la Cofradía Nuestra Señora del Rosario de Trujillo y María Andrea Herreda, que la enfiteusis venció el treinta de septiembre de mil novecientos noventa y uno, con lo cual el Club Libertad viene poseyendo el área materia de litigio sin título alguno; por lo que corresponde verificar si se cumplen los requisitos exigidos para que opere la prescripción a partir de dicha fecha.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- En cuanto a la posesión a título de propietario, se establece el criterio que, tras la extinción del censo enfiteútico y ejercicio de la posesión en forma precaria, el Club Libertad no empieza a poseer a título de propietario de manera automática, pues el cambio debe quedar exteriorizado en forma indubitable a través de actos posesorios a título de propietario, esto es, actos dominales, notorios, públicos, inequívocos y cognoscibles ante el titular del bien, distintos de los realizados durante la vigencia de la relación jurídica proveniente de la primigenia causa posesoria.
- En ese contexto, en cuanto a las construcciones erigidas sobre el bien *sub litis*, no hay prueba alguna que acredite el hecho de haber sido realizadas por el Club Libertad tras la extinción del contrato de enfiteusis (mil novecientos noventa y uno), pues la propia parte demandante reconoció en el año mil novecientos veintinueve, que ya existían dichas construcciones constatadas; por lo que, el hecho que las construcciones existan desde el año mil novecientos doce, no puede ser interpretado como “actos a título de dueño”, si no el ejercicio regular del derecho como enfiteuta a realizar mejoras sin restricciones sobre el bien poseído, de conformidad con el artículo 1900, del Código Civil de 1852; de otro lado, en cuanto a las declaraciones juradas de los años dos mil seis a dos mil nueve, por concepto de impuesto predial, estas no constituyen prueba de posesión a título de propietario, pues al momento de celebrar el contrato de enfiteusis, el sujeto pasivo de la obligación de pago de la contribución predial (actualmente denominado impuesto predial) era tanto el titular del dominio directo como el titular del dominio útil; sin embargo, antes de la celebración de las ventas enfiteúticas a favor del Club Libertad de Tiro al Blanco, la obligación tributaria fue trasladada íntegramente a titular del dominio útil, esto es, al enfiteuta, según el artículo 1894, del Código Civil de 1852; es así



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

que, durante la vigencia del censo enfitéutico, el Club Libertad cumplió con el pago de la contribución predial, según la parte final del considerando primero de la sentencia de fecha catorce de julio de mil novecientos setenta y cuatro, expedida dentro del proceso de título supletorio seguido por el Club, contra la Municipalidad Provincial de Trujillo; por lo que, la prosecución del cumplimiento de la obligación de pago del impuesto predial no significa la exteriorización de un cambio de la intencionalidad con la que empezó a poseer, sino la continuidad de una conducta iniciada durante la vigencia de una relación contractual, en la cual se reconocía a otra persona un derecho superior sobre el bien ocupado.

- En cuanto a los recibos de pago de los servicios de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica, de los años dos mil dos, dos mil tres y dos mil cuatro, no prueban actos a título de propietario, pues el Club Libertad no ha probado que recién, tras la extinción del contrato de enfiteusis en el año mil novecientos noventa y uno, llegó a registrarse como usuario de tales servicios básicos; por lo que, esto también confirma la continuidad de la conducta mostrada durante la posesión inmediata como enfiteuta; respecto a las declaraciones testimoniales, estas no abonan al cambio de una posesión a título de dueño; en cuanto a la copia certificada del Testimonio de escritura pública de traslación de dominio a favor de Electro Perú, de fecha veintiuno de agosto de mil novecientos setenta y seis, no prueba el rasgo exigido, por cuanto informa sobre hechos producidos durante la vigencia de la enfiteusis y porque el procesos de expropiación protocolizado fue promovido por un tercero y no por el Club Libertad; asimismo, la copia literal de la Partida N.º 030919 13 del Registro de Predios de la Zona Registral V-Sede Trujillo, no prueba la posesión a título de propietario del Club Libertad por cuanto los Asientos 1 y 2 publicitan resoluciones judiciales expedidas durante la vigencia de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

enfiteusis y, además, porque se publicitan órdenes del juez coactivo y no por el Club Libertad; finalmente, en cuanto a la falta de pago del canon, esto no constituye una conducta que pruebe el cambio a una posesión a título de dueño.

- En conclusión, el demandante no ha probado que la posesión ejercida tras la extinción del contrato de enfiteusis haya sido a título de propietario, lo que determina el rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

3. Sentencia de vista

Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia, de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho (fojas dos mil quinientos dieciocho), **confirmó** la sentencia apelada, que declaró **infundada** la demanda interpuesta por el Club Libertad, en contra de la Municipalidad Provincial de Trujillo, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Como sustento de su decisión señaló los siguientes argumentos:

- De la revisión, análisis y descripción de todas las Escrituras Públicas que obran en autos, se puede afirmar que, el ahora Club Libertad, antes Club Libertad de Tiro al Blanco, en el año mil ochocientos noventa y tres, se hizo propietario de una “Casa Huerta”, que en un primer momento perteneció al doctor Manuel Vicente Merino, para luego pasar a ser heredado por sus hijos Ignacio, Belisario y Atalia Merino, quienes el veintitrés de enero de mil ochocientos cincuenta y ocho, lo vendieron a José María De La Puente, éste a su vez el primero de mayo de mil ochocientos sesenta y siete, lo cedió en venta al veterano de guerra, Manuel Hurtado, quien finalmente lo transfirió al Club Libertad. Además de la “Casa Huerta”, el Club Libertad también adquirió por “*traspaso*” unos “*terrenos sujetos a*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

enfiteusis”, los cuales pertenecen a la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, actualmente administrados por la Sociedad de Beneficencia de Trujillo, Cofradía que originariamente celebró contrato enfiteutico con José Delfín, empero al no cumplir éste con lo estipulado, la posesión del terreno se revirtió a la Cofradía, la que volvió a suscribir un nuevo contrato de enfiteusis con María Andrea Herreda por ciento cincuenta años, siendo que al fallecer, sus hijos también se encontraron sujetos al contrato de enfiteusis; es así que el veintitrés de febrero de mil ochocientos cincuenta y ocho, estos vendieron la “Casa Huerta” y cedieron en enfiteusis los “terrenos de la Cofradía”, a José María De la Puente, quien hizo lo mismo con Manuel Hurtado y éste, finalmente, con el Club Libertad. Siendo ello así, no cabe duda que el terreno adquirido por el Club Libertad, en contraposición a lo argüido por la apelante, sí estuvo sujeto a enfiteusis, destacando que la enfiteusis vencía en el año mil novecientos noventa y uno.

- En cuanto a la existencia de dos áreas diferenciadas, una sujeta a enfiteusis y la otra no (casa huerta), se señala que, efectivamente, de un estudio y análisis de las Escrituras Públicas, se aprecia que nos encontraríamos ante dos áreas y/o terrenos distintos: 1. “*Casa Huerta*”, que sí fue adquirida en venta real y enajenación perpetua y, 2. “*El Terreno*” sujeto a enfiteusis y que pertenece a la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario; ambas áreas siempre colindantes según consta repetidamente en todas las escrituras públicas; en tal sentido, ante la pregunta de ¿cuál de las dos áreas viene actualmente poseyendo el Club demandante y por tanto es pasible de prescripción adquisitiva?, pregunta que no es imposible de responder si en autos obra una documental denominada “*Ayuda Memoria de la Casa Huerta del Club Libertad de Tiro al Blanco con los de la Beneficencia de Trujillo y Conclusión*”, que fue



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

oportunamente admitida y que no ha sido cuestionada formalmente por la parte demandante, se puede concluir que el Club Libertad, en la actualidad solo estaría ocupando los terrenos sujetos a enfiteusis pertenecientes a la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, hoy administrados por la Beneficencia Pública de Trujillo; por lo que, este argumento de la apelación tampoco debe admitirse.

- En cuanto al argumento referido a que el área que se pretende prescribir no es la misma área de la enfiteusis, se precisa que, si bien es cierto con el paso del tiempo las medidas, áreas y calles donde se ubicó el “terreno” y/o “sitio y solar” perteneciente a la Cofradía sufrieron modificaciones considerables con motivo de la modernización de la ciudad, entre otras razones, la afirmación de la apelante referida a que hay dificultad en identificar si el bien que se posee es el mismo que pertenece a la mencionada Cofradía queda desvirtuado con el tracto sucesivo de los actos jurídicos descritos, pues efectivamente, el terreno que viene poseyendo el Club Libertad, no es otro que el cedido por la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario a María Andrea Herreda, el treinta de septiembre de mil ochocientos cuarenta y uno, máxime si se tiene en cuenta, que la accionante no cumple con su carga probatoria de modo que nos permita determinar que los terrenos que reclama y posee son otros diferentes a los que le cedió en venta enfitéutica Manuel Hurtado; por lo que, este argumento de la apelación también es desestimado.
- En cuanto al argumento de apelación referido a que se ha efectuado una interpretación incorrecta de las normas relativas a la administración legal de las cofradías, pues en ninguna parte de la Ley de fecha dos de noviembre de mil ochocientos ochenta y nueve, se establece que los bienes que administran las Sociedades de Beneficencia pasan a ser propiedad de estas, solo las nombra como administradores; éste es rechazado, por cuanto por Ley de fecha



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

dos de octubre de mil ochocientos noventa y tres, se estableció que son bienes propios de las sociedades o establecimientos públicos de Beneficencia, los muebles e inmuebles, derechos, acciones y rentas temporales o perpetuas de que actualmente están en posesión; del mismo modo, el artículo 10, de la Ley N.º 8128, de fecha siete de noviembre de mil novecientos treinta y cinco, indicó que, son bienes propios de las sociedades de beneficencia, los muebles, inmuebles, derechos, acciones y rentas temporales o perpetuas que poseen actualmente, ya sean provenientes de herencias, donaciones y adjudicaciones de cualquier otro título; y, finalmente, el artículo 16, del “Decreto Legislativo N.º 356, de fecha veintiocho de octubre de mil novecientos ochenta y tres, prescribió que: *constituye patrimonio de las Sociedades y Juntas los bienes muebles e inmuebles que se encuentran bajo su dominio*” (sic); por lo que, el bien ocupado por el Club Libertad pasó a formar parte del patrimonio de la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo y, por lo tanto, tiene la calidad de bien público o estatal.

- En cuanto al argumento referido a que el Club nunca se comportó como enfiteuta, pues nunca pagó el canon anual, mucho menos la Cofradía buscó recuperar el dominio útil del bien, cayendo en comiso el año mil ochocientos noventa y siete, luego de no haber pagado el canon durante cuatro años; por lo tanto, y siendo que la posesión se mantuvo durante cuarenta años, el Club Libertad adquirió la propiedad por prescripción en el año mil novecientos treinta y siete; se señala que, el artículo 1902, del Código Civil de 1852, no puede ser interpretado en el sentido que faculta al enfiteuta a prescribir el bien si señor directo no reasume la posesión, dando prácticamente por concluido el contrato enfiteutico, para luego aplicar el artículo 545, del referido Código Civil de 1852 y adquirir la propiedad por prescripción; por el contrario, de una interpretación literal de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

mencionada norma, se puede colegir que constituía un derecho y/o prerrogativa del señor directo reasumir o no la posesión de la cosa, circunstancia que de ningún manera puede favorecer al enfiteuta, como ahora se pretende; siendo que en el caso particular, si bien la accionante no cumplió con pagar el canon establecido, ello no implica que el contrato no hubiera estado vigente, debiéndose entonces respetar su duración de ciento cincuenta años, tal como fue establecido en el contrato enfiteutico primigenio de mil ochocientos cuarenta y uno, el cual se habría cumplido en el año mil novecientos noventa y uno, fecha a partir de la cual se debe evaluar si el actor cumple o no con el requisito del *animus domini* exigido; por lo que este argumento no es amparado.

- En cuanto al argumento referido a que asumiendo la teoría del juez que el área materia de prescripción es la misma de la enfiteusis, sí habría operado la interversión de la causa posesoria, pues una vez vencido el censo enfiteutico, el Club ejerció la posesión como propietario, lo cual se encuentra acreditado con el pago del impuesto predial, los actos de defensa y formalización de propiedad; el Colegiado no concuerda con éste por cuanto, si bien existe la posibilidad de mutar el concepto posesorio inicial, cuando existan actos concluyentes, notorios, inequívocos, absolutos de rechazo y negativa de la anterior condición posesoria; sin embargo, estos actos no se presentan en el presente caso, pues aunado a lo expuesto por el juez de primera instancia, si bien se presentan declaraciones de impuesto predial de los años dos mil seis a dos mil nueve, no obra constancia de su pago efectivo por el contribuyente, Club Libertad; además, no se presentan declaraciones por todo el tiempo que el Club se encontró en posesión (desde mil ochocientos noventa) mucho menos desde el año mil novecientos noventa y uno, lo que denota que no es tal el *animus de propietario* que invoca la apelante;



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

además, puntualizan que, el pago del impuesto predial no solo corresponde al propietario sino que de acuerdo al artículo 9, de la Ley de Tributación Municipal, también lo pueden efectuar los poseedores o tenedores; igualmente, en cuanto a los recibos de Sedalib, años dos mil dos y dos mil tres e Hidrandina, años dos mil dos y dos mil cuatro, al igual que el caso anterior no resultan suficientes para demostrar un comportamiento como propietario, máxime si no se cuenta con los recibos por todo el período de la posesión; respecto a los recibos del SATT, recién fueron pagado el seis de febrero de dos mil dos; y, respecto a las acciones desplegadas en el expediente N.º 691-75, sobre título supletorio y en el expediente N.º 3592-97, sobre reivindicación, no acreditan la posesión a título de dueño, pues el primero se tramitó cuando estaba vigente la enfiteusis y, en el segundo, no se advierte que el Club Libertad como parte demandada se hubiere comportado como propietario del bien objeto de reivindicación, sino como un simple poseedor.

- Finalmente, y tal como ha sido debidamente analizado por el *A quo*, el Club Libertad nunca exteriorizó en forma indubitable actos posesorios a título de propietario, esto son, actos dominales notorios, públicos, inequívocos y cognoscibles ante el titular del bien, distintos de los realizados durante la vigencia de la relación jurídica proveniente de la primigenia causa posesoria; por lo que, los argumentos de apelación formulados no han logrado desvirtuar las consideraciones que tuvo el juez de primera instancia para dictar la resolución apelada.

4. Recurso de casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución, de fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve (fojas doscientos veinte, del cuadernillo de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

casación), ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

- a) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú y del artículo 197, del Código Procesal Civil:** Alega que la sentencia recurrida inaplica el principio de valoración conjunta de la prueba, por lo cual es arbitraria, por cuanto la única prueba que sirve de apoyo a la decisión, consiste en el documento “ayuda memoria”, el mismo que utiliza premisas falsas, como el archivo histórico que declaró el terreno como ejido, pese a la sentencia judicial de nulidad de dicho acto administrativo, o indica que la colindancia se da por el lado derecho, pese a que una Escritura Pública de hace ciento sesenta años señala que se encuentra en el lado izquierdo; o cuando se dice que el predio se localiza exclusivamente en una antigua puerta de la ciudad, pero la Escritura Pública, de hace casi doscientos años, señala que se localiza entre dos puertas, cuando se establece que el predio se encuentra fuera del perímetro de la ciudad amurallada; cuando las Escrituras Públicas de lindero del predio establecen que se encuentra dentro de las murallas. Es decir, la única prueba de sustento de la que se sirve la sentencia se encuentra llena de falsedades, o premisas fácticas erradas, lo cual se traslada a la sentencia, que la utiliza como apoyo, por lo que la valoración de la única prueba es arbitraria, absurda e irracional, además de sesgada y unilateral, puesto que los jueces de instancia, simplemente han tomado como verdad apodíctica la conclusión de la ayuda memoria, pero no se ha realizado esfuerzo alguno para justificar cómo esos errores de premisa pueden salvarse en la conclusión. Por tanto, la decisión agravia a la parte demandante, pues se ha producido la inaplicación de las normas que contienen el derecho al debido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

proceso, referido a la motivación adecuada de las resoluciones judiciales.

- b) Infracción normativa de los artículos 188, 197, 233, 239, 242, 243, 246, 247, 262, 266, 300 y 301, del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú:** Manifiesta que la sentencia recurrida ha inaplicado una serie de normas que regulan la prueba, tales como las siguientes: considerar que la ayuda memoria es un peritaje (artículo 262, del Código Procesal Civil) y no un documento privado de tercero (artículo 233, del Código Procesal Civil), entonces solo contiene una opinión y ni siquiera una declaración jurada, porque el autor del documento es un profesional privado y no existe una ley que le otorgue una especial condición de certeza (artículo 239, del Código Procesal Civil). En tal contexto, la parte actora no tenía razón alguna para tachar la ayuda memoria por nula o falsa (artículos 242, 243, 300 y 301, del Código Procesal Civil), lo cual se refiere a la legalidad o autenticidad, es decir, el contenido extrínseco del documento (artículo 246, del Código Procesal Civil) lo que significa que no es ilegal otorgarlo y que no es fraguado; por lo que, deviene en innecesario el cotejo (artículo 247, del Código Procesal Civil); por tanto, la mera opinión de un tercero no puede tacharse, y de esa falta de tacha no cabe derivar la conclusión que el contenido intrínseco es cierto. Esta inferencia realizada en la sentencia de vista rompe las reglas de la prueba, no previstas para el documento privado otorgado por tercero, con carácter de opinión, que no es peritaje formal, por lo que se hace pasar una cosa por otra, con la vulneración del artículo 188, del Código Procesal Civil, en cuanto los medios probatorios sirven para acreditar los hechos expuestos por las partes, pero dentro de las reglas a las que se encuentran sometidos, y además, constituye una motivación defectuosa interna,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

en cuanto la inferencia de tercero, no determina que su contenido intrínseco corresponda con la realidad, sino que no es prueba ilegal, ni es prueba falsa, nada más. Por tanto, la impugnada inaplica las normas antes citadas que regulan la actividad probatoria, especialmente la pericial, documental y las tachas, lo que determina que se ha producido una motivación con defecto interno, que determina la afectación del derecho al debido proceso.

- c) Infracción normativa del artículo 196, del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú:** La sentencia recurrida ha invertido la carga de la prueba, pues el demandante acreditó la posesión, las cualidades de la posesión y el plazo; por lo que, la exacta ubicación del predio y su relación con los títulos enfiteusis, es un hecho impeditivo de la pretensión, cuya carga le corresponde a la parte demandada (artículo 196, del Código Procesal Civil), pues, los contradice alegando hechos nuevos, pero como no hay prueba en ese ámbito, entonces la aplicación indebida de la regla procesal de inversión de *onus probandi* ha determinado que la decisión se funde en una inferencia inválida (la falta de prueba condena al demandante, cuando debió ser al demandado), lo que determina la afectación al debido proceso, en el ámbito de la motivación interna.
- d) Infracción normativa del artículo 122, inciso 4, del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú:** La sentencia de vista infringe el principio lógico de no contradicción pues, al mismo tiempo, establece que el demandante es enfiteuta, pero, además, agrega que ese hecho no está probado, pues le correspondía al actor la carga de la prueba sobre la condición del terreno ocupado, vulnerando así el debido proceso pues, la sentencia se apoya en dos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

argumentos, naturalmente contradictorios, determina necesaria e ineludiblemente su nulidad.

- e) Infracción normativa del artículo 122, inciso 4, del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 70, de la Constitución Política del Perú:** La sentencia de vista infringe el contenido constitucional al derecho a la propiedad y su inviolabilidad, así como detenta una interpretación errónea de las normas legales que sustentan esta decisión, pues confunde la facultad de administración con la facultad de disposición de bienes, así como confunde el otorgamiento a título de administración de los bienes como título de adjudicación, configurándose una confiscación al derecho de la propiedad, que determina la vulneración del derecho a la propiedad y afectación del debido proceso.
- f) Inaplicación de las Leyes 23 y 24, título 15, libro 10 de la Novísima Recopilación de 1805; artículo 3, de la Ley de Introducción del Código Civil de 1851, artículos 1886, 1888 y 1890, del Código Civil de 1852; artículos 1, 2 y 3, de la Ley N.º 1447, artículo 1826, del Código Civil de 1936 y artículo 2120, del Código Civil de 1984:** El análisis de las normas mencionadas e inaplicadas por la sentencia de vista, permite concluir que el enfiteuta es un tipo de propietario, por tanto, bajo la premisa fáctica que el demandante ha sido enfiteuta, igual la prescripción es factible, pues la enfiteusis permite la posesión con *animus domini*. En efecto, el contrato de enfiteusis constituido en virtud de la Escritura Pública de fecha treinta de septiembre de mil ochocientos cuarenta y uno, ya sea regulado por la entonces vigente legislación española (Novísima Recopilación, Leyes 23 y 24, título 15, libro 10), que siguió rigiendo para los contratos en curso, según el artículo 3, de la Ley de Introducción del Código Civil de 1851, o si se aplicase el Código Civil de 1852, concordante con las disposiciones transitorias previstas en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

los artículos 1826, del Código Civil de 1936 y 2120, del Código Civil de 1984, por cuya virtud, los derechos adquiridos anteriores se rigen por la legislación derogada, así como la posterior Ley 1447 (artículos 1, 2 y 3), siempre lleva a la misma conclusión: el enfiteuta tiene condición de propietario, como señor del dominio útil, incluso con una situación jurídica preferente por efecto el derecho de redención, o por lo menos igual a la del señor de dominio directo, en tal sentido, el enfiteuta tiene posesión en concepto de dueño o *animus domini*. En resumen, la inaplicación de estas normas materiales, de distintas épocas, determina que el enfiteuta, por sí mismo, tiene posesión en concepto de propietario; por tanto, la premisa normativa de la sentencia de vista que lo niega, es errada y bajo ese contexto, la inaplicación de las normas señaladas, incide directamente en el sentido de la decisión, en cuanto de ellas se deriva que el enfiteuta está perfectamente habilitado para convertirse en propietario por prescripción adquisitiva, pues tiene *animus domini*.

g) Infracción normativa del artículo 915, del Código Civil: La impugnada, en la práctica, iguala erróneamente las figuras del arrendatario y del enfiteuta, en cuanto exige actos concluyentes de “intervención”; por lo que, incurre en inaplicación de la norma antes citada. En efecto, el arrendatario no persigue convertirse en propietario; por lo que, la sola omisión del propietario no cambia su condición posesoria, según el artículo en comento, que consagra la continuidad; en cambio, el enfiteuta sí pretende convertirse en propietario, para lo cual bastaría revisar los artículos 1, 2 y 3, de la Ley 1447, entre otras normas; por tanto, el vencimiento de la enfiteusis no altera la situación precedente, y más bien se produce la continuidad del mismo estado posesorio, por lo que sigue en ocupación del bien en el mismo concepto posesorio, sin necesidad del acto concluyente específico, como en el caso del arrendatario.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal 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 sujetos a consideración¹.

Segundo.- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6, del artículo 50, e incisos 3 y 4, del artículo 122, del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas.

¹ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

Tercero.- Ahora bien, **respecto a la materia controvertida del presente caso**, cabe destacar que la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley, sirviendo, además, a la seguridad jurídica del derecho. Asimismo, nuestro ordenamiento jurídico civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que si media justo título y buena fe, dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)².

Cuarto.- Asimismo, para que opere la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble, se requiere de una serie de elementos configuradores, siendo pacífico admitir como requisitos para su

² Fundamento jurídico 43, de la Casación N.º 2229-20 08-Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

constitución³: **a) La continuidad de la posesión:** es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953, del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; **b) La posesión pacífica:** se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza: por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; **c) La posesión pública** será aquella que, en primer lugar, resulte evidentemente contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; y, **d) Como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición.

Quinto.- Previamente **al análisis de la causales denunciadas**, corresponde señalar que, mediante sentencia recaída en la Casación N.º 3130-2014, de fecha dieciocho de junio de dos mil quince, corriente a fojas mil setecientos cuarenta y dos, esta Sala Civil Permanente declaró nula la sentencia de vista, de fecha diecinueve de marzo de

³ Fundamento jurídico 43, de la Casación N.º 2229-2008-Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

dos mil catorce, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que confirmó la sentencia de primera instancia que declaraba fundada la demanda, fundamentalmente por los siguientes motivos: **i)** la resolución impugnada no expresó las razones jurídicas que sustentaron la decisión, pues solo esgrimió conclusiones fácticas que no se coligen de los medios probatorios aportados al proceso (escrituras públicas), menos aún se fundaron en el derecho aplicable al caso; **ii)** No se apreció que la Sala Superior haya verificado el requisito *animus domini* sobre la base de los criterios antes expuestos; por lo que, resultaba necesario que la Sala Superior amerite dicha circunstancia en conjunción con los medios probatorios atinentes a demostrar o acreditar el cumplimiento de dicho presupuesto y pronunciarse también respecto al documento público de fecha cierta, en este caso, copia literal de dominio en la cual se consigna como propietaria del inmueble a la Municipalidad; **iii)** No se analizó en forma responsable y profunda el “*animus domini*”, en la medida que el propio usucapiente ha reconocido el derecho de propiedad del predio *sub litis* a favor del Estado y que, por consiguiente, se trataría de un área de propiedad estatal; por lo que, dispone analizarse si el predio *sub litis* es un bien de dominio público o privado, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2, de la Ley N.º 29618, que declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal; y, **iv)** No se analizó si todos los bienes del Estado son imprescriptibles e inalienables, teniendo en cuenta que existen determinados bienes que están fuera del comercio por ser de naturaleza imprescriptible, específicamente, los bienes del Estado de dominio público, considerando también que, existen bienes de uso público que pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico. Asimismo, precisa que, también existen bienes del Estado que son de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

dominio privado, cuando no están destinados a un servicio público, y que sí podrían ser objeto de posesión por los particulares.

Sexto.- En ese sentido, es necesario que este Colegiado evalúe si el pronunciamiento de la Sala Superior, que ahora es materia de revisión, cumplió con todas las disposiciones antes descritas y **si, además, incurre o no en las infracciones denunciadas en el recurso de casación que amerita el presente pronunciamiento**; en ese orden de ideas, en principio, debemos remitirnos a las Escrituras Públicas que acompañó la Procuraduría Pública Adjunta del Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social (fojas seiscientos cincuenta y siete a setecientos cuarenta y siete), a fin de identificar el inmueble materia de *litis*; así, es de verse que: **i)** De la Escritura Pública, de fecha siete de octubre de mil ochocientos veinticinco, fluye que Andrés, Severino y Juana Sedamanos dieron en venta y verdadera enajenación perpetua al señor doctor Manuel Vicente Merino, un **sitio huerta** que poseen bajo sus respectivos linderos que se sitúa en los suburbios de la ciudad, entre las portas de Huamán y Mansiche, con el nombre de la Chacarita, heredado de Patricio Sedamanos, declarando que el bien se encuentra libre de tributo, memoria, capellanía, vínculo, patronato, fianza y de cualquier otro gravamen, por la cantidad de doscientos cincuenta pesos de a ocho reales; **ii)** Mediante Escritura Pública, de fecha trece de julio de mil ochocientos veintinueve, se aprecia que, Juan Palacios, en su calidad de mayordomo de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario de la ciudad de Trujillo, da en venta enfitéutica por tres vidas civiles, regulada cada una por cincuenta años que componen ciento cincuenta años, al señor José Delfín, un **sitio solar** que ocupaban cuatro casitas pertenecientes a la citada cofradía, por el canon anual de seis pesos; en cuanto a su ubicación, señalan que el sitio y solar se encuentra en la traza de la ciudad, al fin de la calle que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

llaman del Nogal, que por un costado linda con la casa huerta de dr. Manuel Vicente Merino; por la espalda con la muralla; por el frente, con la calle Real; y, por el otro costado, la otra calle que acaba en la misma muralla, y que viene por travesía de la puerta falsa del Convento de Santo Domingo; **iii)** Por Escritura Pública, de fecha treinta de septiembre de mil ochocientos cuarenta y uno, Manuel Rivadeneyra, mayordomo de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, señaló que José Delfín, anterior comprador del sitio, no cumplió con las condiciones del contrato que le hizo el anterior mayordomo, Juan Palacios, cayendo por consiguiente en comiso a favor de la Cofradía el sitio ubicado en la traza de la ciudad, al fin que llaman del nogal; linda por un costado con la casa huerta del finado esposo de la compradora, dr. Manuel Vicente Merino, por la espalda con la muralla; por el frente, con la calle Real y por el otro costado, la calle que acaba en la muralla, y que viene por travesía de la puerta falsa del antedicho Convento de Santo Domingo; y, no teniendo entrada la Cofradía para refaccionarlo, **lo venden a María Andrea Herreda en venta enfiteútica por ciento cincuenta años que hacen tres vidas civiles, pagando durante el término de ellas tres pesos anuales de canon** y que cumplido esto, todo lo que mejorase en él, quede a beneficio de la cofradía cuando ésta vuelva a reasumir el dominio al referido sitio; **iv)** Mediante Escritura Pública, de fecha veintitrés de febrero de mil ochocientos cincuenta y ocho, Ignacio, Belisario y Atala Merino dan en venta real y enajenación perpetua al señor José María De la Puente una **casa huerta**, heredada de sus padres, situada al fin de la calle del Nogal, lindante al entrar por su costado derecho con la calle que hace travesía, y concluye en la muralla, y por el izquierdo con terrenos que pertenecen a la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario; asimismo, mediante dicha Escritura, **traspasan** a José María De la Puente **los relacionados terrenos de la cofradía que poseen en enfiteusis por**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

todo el tiempo que haga falta para que se concluya el contrato; v)

Mediante Escritura Pública, de fecha primero de mayo de mil ochocientos sesenta y siete, José María De la Puente, otorgó a favor de Manuel Hurtado una **casa huerta**, ubicada en la ciudad del Trujillo, calle del Nogal, su frente hacia la espalda de la universidad, por un costado linda con la calle que va a la antigua Plaza de Acho y con ella hay una cruz, por el costado izquierdo entrando linda con terrenos pertenecientes a los suburbios de la ciudad y por la espalda con la antigua Plaza de Acho y la muralla, por el precio de mil quinientos pesos; asimismo, según dicha Escritura, en esta casa huerta hay unos **terrenos accesorios enfitéuticos**, cuyo dominio directo lo tiene la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario del Convento de Santo Domingo, y el dominio útil el señor De la Puente, en virtud del traspaso que le hicieron los señores Merino cuando le vendieron la casa huerta, los mismos que también los traspasa al señor Hurtado en los mismos términos, como accesorios a la referida Casa huerta; **vi)** Por Escritura Pública, de fecha veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa, Manuel Hurtado dio en venta y enajenación perpetua a favor del Club Libertad de Tiro al Blanco, **la mitad de una Casa Huerta y de unos terrenos accesorios**, adquiridos el primero de mayo de mil ochocientos sesenta y siete, situados en la ciudad de Trujillo, en la calle de San Martín, antes del Nogal, bajo el número uno, cuyos linderos son los siguientes: por la derecha con la calle del Sosiego que va a la antigua Plaza de Acho; por la izquierda con la dirección de la calle Colón, antes de Arrabal y terrenos ejidos de la ciudad; y, por el frente con la calle San Martín por medio con la espalda de las Huertas de Miguel Chuman y Benjamín Tafur; y, por el fondo con la antigua Plaza de Acho y las murallas de la ciudad; reconociendo sobre los terrenos accesorios un censo a favor de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, por la que se ha pagado seis pesos anuales; asimismo, Manuel Hurtado se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

comprometió a vender la otra mitad restante por el mismo precio, una vez que termine un juicio promovido en su contra; y, **vii)** Mediante Escritura Pública, de fecha catorce de abril de mil ochocientos noventa y tres, Manuel Hurtado, en cumplimiento de su promesa, vendió, cedió y traspasó de modo perpetuo e irrevocable al Club Libertad de Tiro al Blanco, la referida mitad restante de la casa huerta y terrenos accesorios que adquirió en el año mil ochocientos sesenta y siete, de José María De la Puente.

Séptimo.- De las Escrituras Públicas antes reseñadas, analizadas conforme a lo dispuesto en la Casación N.º 3130-2014, y respecto de las cuales no se ha formulado cuestionamiento alguno, este Supremo Colegiado coincide con la primera conclusión a la que se llega en la sentencia de vista; es decir, la identificación de dos áreas perfectamente diferenciadas y colindantes entre sí, adquiridas por el Club demandante: 1) La Casa Huerta y, 2) Los terrenos accesorios; debiendo notarse que las Escrituras coinciden en cuanto a su identificación y tracto sucesivo; así, respecto a la denominada casa huerta, ésta es transferida en venta real y enajenación perpetua, pero en cuanto a los denominados terrenos accesorios, desde la Escritura Pública, de fecha trece de julio de mil ochocientos veintinueve, celebrada entre Juan Palacios, en su calidad de mayordomo de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario de la ciudad de Trujillo, y José Delfín, la de fecha treinta de septiembre de mil ochocientos cuarenta y uno, celebrada entre Manuel Rivadeneyra, mayordomo de dicha Cofradía, con María Andrea Herreda, hasta la de fecha veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa, celebrada entre Manuel Hurtado y el presidente del Club Libertad de Tiro al Blanco, se reconoce sobre estos una venta enfitéutica por tres vidas civiles, regulada cada una por cincuenta años que componen ciento cincuenta años.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Octavo.- Ahora bien, de la conclusión antes señalada, se desprende la interrogante planteada por el Colegiado Superior: ¿Cuál es el área que en la actualidad viene poseyendo el Club demandante y que es materia de la presente demanda de prescripción? Para absolver esta pregunta, dicho Colegiado se ha remitido a un medio probatorio **sobre el cual recaen las infracciones denunciadas en los literales a) y b)**; es decir, la denominada “Ayuda Memoria de la Casa Huerta del Club Libertad de Tiro al Blanco con los de la Beneficencia de Trujillo y Conclusión”, suscrita por el ingeniero civil, Hugo Padilla Cabanillas; señalándose al respecto, que la sentencia recurrida inaplica el principio de valoración conjunta de la prueba, por cuanto esta “ayuda memoria” utiliza premisas falsas o premisas fácticas erradas y no se ha realizado esfuerzo alguno para justificar cómo esos errores de premisa pueden salvarse en la conclusión; además de que se ha considerado que la ayuda memoria es un documento privado de tercero y, por lo tanto, la parte actora no tenía razón alguna para tachar la ayuda memoria por nula o falsa.

Noveno.- Al respecto, cabe precisar que, en lo que respecta a la posición *iusfundamental* relativa a que los medios de prueba sean valorados de manera adecuada, el Tribunal Constitucional ha individualizado en él una doble exigencia: “[...] *en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; [y] en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables*”. (STC N.º 4831-2005-PHC/TC, fundamento jurídico ocho). Es decir, según estos parámetros, el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la prueba queda circunscrito a asegurar que los medios de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

prueba admitidos sean *valorados* por el juez, bajo criterios objetivos, en tanto que la *corrección* de dicha valoración queda sujeta, *prima facie*, a control a través de los medios impugnatorios que la ley procesal específica pueda establecer.

Décimo.- En ese lineamiento, corresponde señalar que el medio probatorio en cuestión, en principio, fue presentado por la parte demandada en su escrito de contestación (fojas setecientos sesenta y cuatro) y admitido por el Juzgado, mediante resolución número veintinueve, de fecha veintitrés de junio de dos mil diez, no habiéndose presentado hasta entonces cuestionamiento alguno a las conclusiones que contiene, pese a haber sido notificado a las partes oportunamente y, a que el mismo ingeniero, Hugo Padilla Cabanillas, fue interrogado como testigo durante la Audiencia de Pruebas, de fecha veintidós de agosto de dos mil once, como fluye de fojas novecientos treinta y tres a novecientos treinta y cuatro, acto en el cual la parte demandante solo se limitó a hacer dos preguntas: “*Para que diga si el testigo fue contratado por los directivos del Club Libertad para que haga un estudio sobre la ubicación, perimetraje y áreas de riesgo de la institución*” y “*sobre qué estudios o fuentes ha llegado a la conclusión de que el área del predio que ocupa el Club Libertad ha sido siempre la misma*”, respondiendo éste ser inspector de Defensa Civil y, haberse valido de las fotos aéreas de mil novecientos cuarenta y cinco, haber hecho un levantamiento topográfico de esa misma área por la parte exterior, buscaron planos existentes en la Municipalidad de Trujillo de mil novecientos trece y mil novecientos cuarenta y seis y las Escrituras Públicas, de fecha trece de julio de mil ochocientos ochenta y nueve, y de fecha treinta de septiembre de mil novecientos cuarenta y uno; por lo que, no se trata de cualquier documento, sino de un informe que se ha valido de un estudio integral, utilizando técnicas propias de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

ingeniería y un estudio de planos y escrituras públicas que incluso obran en autos; asimismo, el cuestionamiento a que se hace referencia, no solo se reduce a la presentación de alguna tacha por nulidad o falsedad como se indica en el recurso de casación, pues la parte recurrente bien pudo haber presentado por su parte algún informe similar que objete, refute o contradiga las conclusiones que fueron tomadas en cuenta por la Sala Superior, la misma que solo ha cumplido con evaluar la pertinencia de los medios probatorios, observándose que previa evaluación en conjunto, esta “ayuda memoria” le crea convicción acerca de la información que contiene.

Décimo primero.- En cuanto al argumento de que dicha “ayuda memoria” contiene premisas falsas o erradas, este Supremo Colegiado no lo encuentra estimable; pues, por un lado, el hecho de que en la sentencia, de fecha treinta de julio de mil novecientos setenta y seis, sobre proceso de título supletorio, se haya señalado que existe una sentencia que declaró la nulidad de la inscripción de ejidos a favor de la municipalidad, no acarrea por sí sola la nulidad de este medio probatorio y menos aún desvirtúa el análisis que ahí se realiza; y, por otro lado, porque de la lectura del mismo, se puede observar que el análisis de la ubicación de los inmuebles en cuestión, se realiza a partir de las escrituras públicas que hemos citado precedentemente, así como de la información contenida en el margesí municipal; por lo que, los argumentos expuestos en este extremo del recurso, reseñados en los **literales a) y b)** carecen de amparo.

Décimo segundo.- En cuanto a la infracción contenida en el **literal c)**, referida a que la sentencia recurrida ha invertido la carga de la prueba, pues el demandante acreditó la posesión, las cualidades de la posesión y el plazo; por lo que, la exacta ubicación del predio y su relación con los títulos enfiteusis, es un hecho impeditivo de la pretensión, cuya



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

carga le corresponde a la parte demandada, al haber contradicho la demanda alegando hechos nuevos; al respecto, cabe mencionar en principio que, de conformidad con el artículo 505, numeral 2, del Código Procesal Civil, el demandante, en este tipo de proceso, debe cumplir con el requisito especial de describir el bien con la mayor exactitud posible, acompañando planos de ubicación y perimétricos, entre otros. No obstante, lo que se aprecia del estudio de autos es que el demandante omitió presentar toda la información relacionada con la ubicación del inmueble y las discusiones que en torno a su titularidad se han presentado por parte de la Municipalidad Provincial de Trujillo y la Beneficencia Pública de Trujillo, pese a que existe una resolución de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, de fecha seis de abril de dos mil nueve (data anterior a la presentación de la demanda), que dispone que tanto la Beneficencia como el Club Libertad definan, en la vía respectiva, las áreas que le corresponden a cada una respecto del inmueble ubicado en el jirón San Martín N.º 299 (inmueble *sub litis*); por lo que, mal puede alegar esta parte la inversión de la carga de la prueba a la demandada, máxime si ésta ha cumplido con sustentar documentalmente los fundamentos de su contestación y oposición a la demanda planteada.

Décimo tercero.- En cuanto a la infracción denunciada en el **literal d)**, referida a que la sentencia de vista infringiría el principio lógico de no contradicción pues, establece que el demandante es enfiteuta, pero, además agrega que ese hecho no está probado y le correspondía al actor la carga de la prueba sobre la condición del terreno ocupado; este Supremo Colegiado no advierte la contradicción a la que se hace referencia, pues en atención al análisis de las Escrituras Públicas reseñadas, la Sala Superior concluye válidamente que el Club Libertad adquirió un inmueble (terrenos accesorios) sobre el cual se había



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

celebrado una venta enfiteútica y, luego de analizar el contenido de la “Ayuda Memoria de la Casa Huerta del Club Libertad de Tiro al Blanco con los de la Beneficencia de Trujillo”, llega a la conclusión de que “*el Club Libertad en la actualidad solo estaría ocupando los terrenos sujetos a enfiteusis pertenecientes a la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, hoy administrados por la Beneficencia Pública de Trujillo*”; por lo que, no se advierte incongruencia alguna en la motivación.

Décimo cuarto.- Respecto a la infracción denunciada en el **literal e)**, en la cual se indica que la sentencia de vista infringe el contenido constitucional del derecho a la propiedad y su inviolabilidad y detenta, además, una interpretación errónea de las normas legales que sustentan esta decisión al confundir la facultad de administración con la facultad de disposición de bienes; este Supremo Colegiado estima que los órganos de mérito han justificado de manera razonada y motivada su decisión de considerar el inmueble *sub litis* como bien público o estatal, habiendo seguido los parámetros dispuestos en la Casación N.º 3130-2014; así, si bien existe una ley que data del dos de noviembre de mil ochocientos ochenta y nueve, que establecía encargar a las Sociedades de Beneficencia Pública la **administración** de los bienes de cofradías, archicofradías, congregaciones y demás corporaciones de este género, existentes en sus respectivas provincias; posteriormente, se emitieron diversas normas legales, como el Decreto Legislativo N.º 356, de fecha veintiocho de octubre de mil novecientos ochenta y cinco, que dispuso en su artículo 16, numerales 1 y 5, que constituye patrimonio de las Sociedades y Juntas, los bienes muebles e inmuebles que se encuentren *bajo su dominio* y, los que obtengan *por cualquier título o concepto* legalmente válido; por lo que, al no haberse excluido aquellos bienes dados en administración como parte del patrimonio de las beneficencias, no se ha incurrido en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

infracción alguna al derecho de propiedad que se alega en este extremo; aún más, es de apreciarse que mediante el Decreto Legislativo N.º 1411, de fecha once de septiembre de dos mil dieciocho, en cuanto al régimen patrimonial de las beneficencias, se reconoce como bienes especiales de las Sociedades de Beneficencia, los bienes de cofradías, archicofradías, congregaciones, y demás corporaciones, disponiéndose respetar las cargas o mandas que pudieran haberse constituido, en el marco de la normativa vigente. En ese sentido, se puede concluir que, los bienes (como el inmueble *sub litis*) continúan formando parte del patrimonio de las beneficencias y como tal, les corresponden los mismos atributos, calidades y derechos que los bienes del Estado. Finalmente, cabe anotar que aún cuando se ha determinado la calidad de bien público del inmueble *sub litis*, previo análisis de la prescriptibilidad del mismo, las instancias inferiores han concluido que se trata de un bien estatal de dominio privado susceptible de ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, previo cumplimiento de los requisitos legales y antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618 –Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal; por lo que, no se advierte obstrucción alguna para que la parte demandante haya podido sustentar su pretensión hasta antes del veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

Décimo quinto.- En cuanto a las infracciones recogidas en los **literales f) y g)**, estas guardan relación con las observaciones que se formularon por la Sala Suprema en la Casación N.º 3130-2014, referidas al *ánimus domini*; en ese sentido, es de apreciarse que los principales cuestionamientos en este extremo se refieren a que, según el demandante: i) el enfiteuta tiene la condición de propietario, como



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

señor del dominio útil, por lo que ostentaría una posesión en concepto de dueño o *animus domini* y, por lo tanto se encuentra habilitado para convertirse en propietario por prescripción adquisitiva; y, ii) la impugnada iguala erróneamente las figuras del arrendatario y del enfiteuta, en cuanto exige actos concluyentes de intervención.

Décimo sexto.- Al respecto, es necesario indicar primero que, tal como se señaló precedentemente, las Escrituras Públicas arriba citadas dan cuenta que: **i)** Sobre los denominados “terrenos accesorios”, con fecha treinta de septiembre de mil ochocientos cuarenta y uno, Manuel Rivadeneyra, en su calidad de mayordomo de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, celebró una venta enfiteútica a favor de María Andrea Herreda, por ciento cincuenta años y, cumplido este período la cofradía reasumiría el dominio del referido sitio; **ii)** Por Escritura Pública, de fecha veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa, Manuel Hurtado dio en venta y enajenación perpetua a favor del Club Libertad de Tiro al Blanco, la mitad de la Casa Huerta y de los terrenos accesorios, reconociendo sobre los terrenos accesorios un censo a favor de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario; **iii)** Mediante Escritura Pública, de fecha catorce de abril de mil ochocientos noventa y tres, Manuel Hurtado, vendió, cedió y traspasó al Club Libertad de Tiro al Blanco, la mitad restante de la casa huerta y los terrenos accesorios que adquirió en el año mil ochocientos sesenta y siete de José María De la Puente; y, **iv)** Según la denominada “Ayuda Memoria de la Casa Huerta del Club Libertad de Tiro al Blanco con los de la Beneficencia de Trujillo y Conclusión”, suscrita por el ingeniero civil, Hugo Padilla Cabanillas, cuya valoración por la Sala Superior, se ha motivado de manera suficiente, de manera conjunta con las escrituras públicas que obran en autos, y no de manera aislada como se alega en el recurso, permiten llegar a la conclusión de que el inmueble *sub litis*,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

que en la actualidad ocupa el Club demandante, se ubica en los terrenos accesorios respecto de los cuales se celebró la venta enfitéutica. En consecuencia, a partir de lo expuesto, se procederá a analizar los argumentos vertidos en el recurso de casación y se determinará el cumplimiento de la posesión con *ánimus domini* y demás requisitos en el presente caso.

Décimo séptimo.- Así las cosas, en cuanto a la enfiteusis podemos señalar que se trata de un derecho real, por el cual una persona transfiere a otra el dominio útil de un fundo, por cierto rédito o canon anual, conservando su dominio directo, es decir, alude al dominio útil del bien y la conservación de la propiedad del otorgante; en el presente caso, conforme a lo determinado en autos, sobre el terreno *sub litis* existe una venta enfitéutica, reconocida en la Escritura Pública, de fecha veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa, celebrada entre Manuel Hurtado y Fernando Luis Ganoza, como presidente y en representación del Club Libertad de Tiro al Blanco, en la cual reconocen un censo a favor de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, por la que se pagaba seis pesos de canon anual.

Décimo octavo.- En ese sentido, la causa posesoria de la parte demandante sobre el inmueble *sub litis* se encuentra determinada por aquel contrato celebrado entre el entonces presidente del Club Libertad de Tiro al Blanco y Manuel Hurtado; y, según los contratos que le precedieron, este censo **enfitéutico** tenía una duración de ciento cincuenta años, el cual concluiría en el año mil novecientos noventa y uno; en ese orden, ante la interrogante de si el Club podía adquirir la propiedad absoluta del inmueble por prescripción durante la vigencia del censo, este Colegiado Supremo considera que no, ello por cuanto desde aquella Escritura Pública, de fecha treinta de septiembre de mil ochocientos cuarenta y uno, celebrada entre la Cofradía de Nuestra



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Señora del Rosario y, María Andrea Herreda, se reconoce el dominio directo de aquella y el posterior retorno del dominio útil a la esfera patrimonial de dicha Cofradía, reconocimiento que se realizó a través de todos los posteriores actos jurídicos celebrados; así, **si bien el enfiteuta, durante la duración del censo, ejercía una posesión como propietario útil del bien, este *animus* que regula aquel contrato *sui generis* no puede asimilarse al *ánimus domini* que exige la prescripción adquisitiva de dominio, en tanto se trata de un título emanado por el propietario lo cual desvanece el ánimo o intención de poseer como propietario exclusivo y a título de tal;** debiendo acotarse que, aun cuando se haga referencia a un derecho de redención que le permitía al enfiteuta adquirir la totalidad del bien, esta redención estaba sujeta a las reglas prescritas en los artículos 4, 5, 6, 7, 8 y 12 de la Real Cédula de 1805⁴, las mismas que no han sido mencionadas, ni acreditadas en el presente caso; por lo que, este argumento no es estimable; del mismo modo, la mora en el pago del canon anual como justificación para negar los efectos jurídicos de la enfiteusis, no resulta procedente, pues ello implica solo un incumplimiento de obligaciones por parte del enfiteuta, no pudiendo utilizar este hecho como argumento para pretender desconocer tal relación; consecuentemente, este Supremo Tribunal estima que **la condición jurídica de poseedor enfiteuta del Club demandante, se mantuvo durante toda la vigencia de la enfiteusis, el mismo que concluyó en el año mil novecientos noventa y uno.**

Décimo noveno.- En ese lineamiento, estimamos que es a partir de tal año en que el demandante requirió manifestar una conducta que ponga de manifiesto el cambio de su condición posesoria, la misma que dada la relevancia jurídica y la trascendencia del derecho que se pretende

⁴ Ver extracto de la Novísima Recopilación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

afectar, no puede realizarse a través de simples actos, requiriéndose para tal efecto, tal como ha señalado la doctrina, actos concluyentes e inequívocos que prueben aquel cambio, de ahí que, este Colegiado concuerde con las instancias inferiores acerca de que el Club demandante debe acreditar contundentemente la figura de la interversión; es decir, la variación de la causa que generó la posesión mantenida por el club sobre el inmueble *sub litis*; sin embargo, en el contexto normativo y fáctico, este Supremo Tribunal advierte de la motivación esgrimida por la sentencia de vista que efectivamente, **la parte demandante no ha demostrado el ejercicio de la posesión del bien sub júdice en calidad de propietario durante el plazo de diez años**, pues el pago de servicios básicos son documentales que en el mejor de los casos importan una relación comercial asumida por la parte recurrente, pero que resultan insuficientes para determinar la vinculación entre la parte demandante y el bien, salvo que sean corroborados con otros medios probatorios aportados por la accionante⁵; del mismo modo, el pago de impuesto predial conforme al comprobante de pago presentado por el actor, no extingue el derecho inicialmente otorgado por el propietario y que ha beneficiado a quien ahora demanda prescripción; por lo que, los argumentos invocados en este extremo, tampoco son amparables.

IV. DECISIÓN

Por las razones anotadas, de conformidad con el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el Club Libertad (fojas dos mil seiscientos uno); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, emitida por la Tercera Sala

⁵ Casación N.º 250-2018-Lima Este.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad (fojas dos mil quinientos dieciocho); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por el Club Libertad, en contra de la Municipalidad Provincial de Trujillo, sobre prescripción adquisitiva de dominio; *y los devolvieron*. Por impedimento del señor Juez Supremo Salazar Lizárraga, y por licencia de la señora Jueza Suprema Arriola Espino, integran esta Sala Suprema los señores Jueces Supremos Lévano Vergara y Ruidias Farfán. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

LÉVANO VERGARA

RUIDIAS FARFÁN

Hhh/Mam.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

EL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO HURTADO REYES ES COMO SIGUE:

Primero.- Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Club Libertad**, mediante escrito presentado el veinte de setiembre de dos mil dieciocho, que corre a fojas dos mil seiscientos uno; contra la sentencia de vista del veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, que corre a fojas dos mil quinientos dieciocho, que confirmó la sentencia contenida en la resolución número noventa y tres del veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, que corre en fojas seiscientos ochenta y nueve a setecientos seis, que resolvió declarar infundada la demanda.

Segundo.- La parte recurrente denuncia como causales de su recurso, las siguientes:

- a) Infracción del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, y el artículo 197 del Código Procesal Civil**, alega que la sentencia recurrida no ha tenido en cuenta el principio de valoración conjunta de la prueba, por lo cual es arbitraria, por cuanto la única prueba que sirve de apoyo a la decisión, consiste en el documento llamado “ayuda memoria”, el mismo que utiliza premisas falsas, como el archivo histórico que declaró el terreno como ejido, pese a la sentencia judicial de nulidad de dicho acto administrativo, o indica que la colindancia se da por el lado derecho, pese a que una escritura pública de hace ciento sesenta años señala que se encuentra en el lado izquierdo; o cuando se dice que el predio se localiza exclusivamente en una antigua puerta de la ciudad, pero la escritura pública de hace casi doscientos años señala que se localiza entre dos puertas; cuando se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

establece que el predio se encuentra fuera del perímetro de la ciudad amurallada; cuando las escrituras públicas de linderos del predio establecen que se encuentra dentro de las murallas. Es decir, la única prueba de sustento de la que se sirven las instancias de mérito en la sentencia se encuentra llena de falsedades, o premisas fácticas erradas, por lo que, la valoración de la única prueba es arbitraria, absurda e irracional, además de sesgada y unilateral, puesto que los jueces de instancia simplemente han tomado como verdad apodíctica la conclusión de la ayuda memoria, pero no se ha realizado esfuerzo alguno para justificar cómo esos errores de premisa pueden salvarse en la conclusión. Por tanto, la decisión agravia a la parte demandante, pues se ha producido la inaplicación de las normas que contienen el derecho al debido proceso, referido a la motivación adecuada de las resoluciones judiciales.

- b) Infracción de los artículos 188, 197, 233, 239, 242, 243, 246, 247, 262, 266, 300 y 301 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú;** manifiesta que la sentencia recurrida a inaplicado una serie de normas que regulan la prueba, tales como las siguientes: considerar que la ayuda memoria es peritaje (artículo 262 del Código Procesal Civil) y no un documento privado de tercero (artículo 233 del Código Procesal Civil), entonces solo contiene una opinión y ni siquiera una declaración jurada, porque el autor del documento es un profesional privado y no existe una ley que le otorgue una especial condición de certeza (artículo 239 del Código Procesal Civil). En tal contexto, la parte actora no tenía razón alguna para tachar la ayuda memoria por nula o falsa (artículos 242,243, 300, 301 del Código Procesal Civil), lo cual se refiere a la legalidad o autenticidad, es decir, el contenido extrínseco del documento (artículo 246 del Código Procesal Civil) lo que significa que no es ilegal



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

otorgarlo y que no es fraguado, por lo que, deviene en innecesario el cotejo (artículo 247 del Código Procesal Civil). Por tanto, la mera opinión de un tercero no puede tacharse, y de esa falta de tacha no cabe derivar la conclusión que el contenido intrínseco es cierto. Esta inferencia realizada en la sentencia de vista, rompe las reglas de la prueba, no previstas para el documento privado otorgado por tercero, con carácter de opinión, que no es peritaje formal, por lo que, se hace pasar una cosa por otra, con violación artículo 188 del Código Procesal Civil, en cuanto los medios probatorios sirven para acreditar los hechos expuestos por las partes, pero dentro de las reglas a las que se encuentran sometidos, y, además, constituye una motivación defectuosa interna, en cuanto la inferencia del razonamiento es errada, puesto que la falta de tacha de documento privado de tercero no determina que su contenido intrínseco corresponda con la realidad, sino que no es prueba ilegal, ni es prueba falsa, nada más. Por tanto, la impugnada inaplica las normas antes citadas que regulan la actividad probatoria, especialmente la pericial, documental y las tachas, lo que determina que se ha producido una motivación con defecto interno, que determina la afectación del derecho al debido proceso.

- c) **Infracción del artículo 196 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú;** la sentencia recurrida ha invertido la carga de la prueba, pues el demandante acreditó la posesión, las cualidades de la posesión y el plazo, por lo que, la exacta ubicación del predio y su relación con los títulos enfiteusis, es un hecho impeditivo de la pretensión, cuya carga le corresponde a la parte demandada (artículo 196 del Código Procesal Civil), pues, los contradice alegando nuevos hechos, pero como no hay prueba en ese ámbito, entonces la aplicación indebida de la regla procesal de inversión de onus ha determinado que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

la decisión se funde en una inferencia válida (la falta de prueba condena al demandante, cuando debió ser al demandado), lo que determina la afectación al debido proceso, en el ámbito de la motivación interna.

- d) Infracción del artículo 122, inciso 4, del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú;** la sentencia de vista infringe el principio lógico de no contradicción, pues, al mismo tiempo, establece que el demandante es enfiteuta, pero, además agrega que ese hecho no está probado, pues le correspondía al actor la carga de la prueba sobre la condición del terreno ocupado, vulnerando así el debido proceso pues, la sentencia se apoya en dos argumentos, naturalmente contradictorios, determina necesaria e ineludiblemente su nulidad.
- e) Infracción del artículo 122, inciso 4, del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 70 de la Constitución Política del Perú;** la sentencia de vista infringe el contenido constitucional al derecho a la propiedad y su inviolabilidad, así como detenta una interpretación errónea de las normas legales que sustentan esta decisión, pues, confunde la facultad de administración con la facultad de disposición de bienes, así como confunde el otorgamiento a título de administración de los bienes como título de adjudicación, configurándose una confiscación al derecho de la propiedad, que determina la vulneración del derecho a la propiedad y afectación del debido proceso.
- f) Inaplicación de las leyes 23 y 24 , título 15, libro 10 de la Novísima Recopilación de 1805; artículo 3 de la Ley de Introducción del Código Civil de 1851, artículo 1886, 1888, y 1890 del Código Civil de 1852; artículo 1, 2, y 3 de la Ley 1447, artículo 1826 del Código Civil de 1936 y artículo 2120 del Código Civil de 1984;** el análisis de la norma mencionada e inaplicadas por la sentencia de vista, permite



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

concluir que el enfiteuta es un tipo de propietario, por tanto, bajo la premisa fáctica de que el demandante ha sido enfiteuta, igual la prescripción es factible, pues la enfiteusis permite la posesión con animus domini. En efecto el contrato de enfiteusis constituido en virtud de la escritura pública de fecha treinta de septiembre de mil ochocientos cuarenta y uno, ya sea regulado por la entonces vigente legislación española (Novísima Recopilación, leyes 23 y 24 , título 15, libro 10), que siguió rigiendo para los contratos en curso, según el artículo 3 de la Ley de introducción del Código Civil de 1851, o si se aplicase el Código Civil de 1852, concordante con las disposiciones transitorias previstas en los artículos 1826 del Código Civil de 1936 y 2120 del Código Civil de 1984, por cuya virtud, los derechos adquiridos anteriores se rigen por la legislación derogada, sí como la posterior Ley 1447 (artículos 1, 2 y 3), siempre llevara a la misma conclusión: el enfiteuta tiene condición de propietario, como señor del dominio útil, incluso con una situación jurídica preferente por efecto el derecho de redención, o por lo menos igual a la del señor de dominio directo, en tal sentido el enfiteuta tiene posesión en concepto de dueño o animus domini. En resumen, la inaplicación de estas diversa normas materiales, de distintas épocas, determina que el enfiteuta, por sí mismo, tiene posesión en concepto de propietario, por tanto, la premisa normativa de la sentencia de vista que lo niega, es errada y bajo este contexto, la inaplicación de las normas señaladas, incide directamente en el sentido de la decisión, en cuanto de ellas se deriva que el enfiteuta está perfectamente habilitado para convertirse en propietario por prescripción adquisitiva, pues tiene animus domini.

- g) Infracción artículo 915 del Código Civil**, la impugnada en la práctica considera, erróneamente, de igual manera las figuras del arrendatario y del enfiteuta, en cuanto exige actos concluyentes de intervención, por lo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

que, incurre en inhalación de la norma antes citada. En efecto el arrendatario no persigue convertirse en propietario, por lo que, la sola omisión del propietario no cambia su condición posesoria, según el artículo en comento, que consagra la continuidad; en cambio, el enfiteuta sí pretende convertirse en propietario, para lo cual, bastaría revisar los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 1447, ente otras normas, por tanto, el vencimiento de la enfiteusis no altera la situación precedente, y más bien se produce la continuidad del mismo estado posesorio, por lo que, sigue en ocupación del bien en el mismo concepto posesorio, sin necesidad de acto concluyente específico, como en el caso del arrendatario.

Tercero.- Resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por el recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de casación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Cuarto- 4.1. La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión en propiedad. En efecto, el artículo 950 del Código Civil, establece los requisitos de la *usucapión* de bien inmueble, precisando que 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.

4.2. Entonces, para que se constituya la prescripción adquisitiva se requiere de la posesión como elemento de justicia, y de un largo periodo de tiempo como elemento de seguridad. Por último, también debe presentarse la inacción del propietario, quien no reclama jurídicamente la devolución del bien poseído por un tercero, y que constituye un elemento de sanción, pues la actitud negligente, abstencionista e improductiva del dueño justifica la pérdida del dominio aun en contra de su voluntad. Por tal motivo, los medios de prueba vienen a ser los instrumentos utilizados por las partes para trasladar los hechos a la presencia del Juez⁶.

Quinto- 5.1. Previamente a emitir pronunciamiento, es preciso establecer los antecedentes ocurridos en el presente proceso, entonces, conforme se aprecia de la demanda, que corre en fojas cuarenta y seis, Fernando Arturo Burmester Landauro, en su calidad de presidente del Club Libertad, interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio solicitando: **i)** la declaración de propietario por

⁶ Gonzales Barrín, Gunther. La prueba en el proceso de prescripción adquisitiva. En: La prueba en el proceso civil. Lima: Gaceta Jurídica, Dialogo con la jurisprudencia, año 2010, Pag. 12 y 15.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la Calle San Martín N° 299, esquina de las Calles Bolognesi cuadra 2 s/n, Avenida España, y Calle San Martín, del Centro Histórico de Trujillo, con un área de 23,533.97 metros cuadrados; y, *ii*) la orden de cancelación del Asiento G00001, a favor de la demandada Municipalidad Provincial de Trujillo, de la Partida N° 11104052 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.

5.2. Es preciso indicar que mediante sentencia recaída en la Casación N° 3130-2014 del dieciocho de junio de dos mil quince (a fojas mil setecientos cuarenta y dos), esta Sala Civil Permanente declaró nula la sentencia de vista del diecinueve de marzo de dos mil catorce que confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, advirtiendo los siguientes fundamentos: *i*) no se ha expresado las razones jurídicas que sustentan la decisión, pues solo esgrimen conclusiones fácticas que no se coligen de los medios probatorios aportados al proceso (escrituras públicas), menos aún se encuentran fundadas en el derecho aplicable al caso; *ii*) no se ha verificado el requisito de *animus domini* sobre la base de los criterios antes expuestos, por lo que, se torna necesario que la Sala Superior amerite dicha circunstancia en conjunción con los medios probatorios atinentes a demostrar o acreditar el cumplimiento de dicho presupuesto y pronunciarse también respecto al documento público de fecha cierta, en la cual se consigna como propietaria del inmueble a la Municipalidad demandada; *iii*) no se ha evaluado si el predio sub litis es un bien de dominio público o de dominio privado, teniendo en cuenta además que según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29618, del veinticuatro de noviembre del dos mil diez, se declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal; *iv*) no se ha analizado si los bienes de dominio público son imprescriptibles e inalienables.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

5.3. Posteriormente a ello, el Cuarto Juzgado Especializado Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia del veinticinco de agosto del dos mil diecisiete, declaró infundada la demanda. La sentencia fue apelada y confirmada por el Colegiado de la Tercera Sala Especializada Civil de la misma Corte Superior, mediante sentencia de vista de fecha veintiocho de agosto del dos mil dieciocho.

Sexto.- Este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción. Al respecto, se debe señalar que, el debido proceso establecido en el artículo 139 numeral 3) de la Constitución comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, en concordancia con el artículo 139 numeral 5) de la Constitución Política del Perú, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión. Además, la exigencia de motivación suficiente constituye una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez, por lo que, una resolución que carezca de motivación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales citados líneas arriba.

Sétimo.- 7.1. Ahora bien, en el caso concreto se advierte que las instancias de mérito han valorado y analizado los siguientes medios probatorios:

- La escritura pública número 166 del siete de octubre de mil ochocientos veinticinco (a fojas 663/667), en la cual Don Andrés, Don Severino y Doña Juana Sedamano, hermanos legítimos celebraron contrato de venta **a favor de don Manuel Vicente Merino**, respecto a un **Sitio Huerta**, situado en los suburbios de la ciudad entre las Portas de Huamán y Mansiche.

- La escritura pública número 303 del trece de julio de mil ochocientos veintinueve (a fojas 679/684), en la cual Juan Palacios, a nombre de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, celebró contrato de venta enfiteútica, por tres vidas civiles de 50 años cada una (150 años en total), **a favor de don José Delfín**, respecto de un **Sitio y Solar**, situado por un costado con: La Casa Huerta del doctor Manuel Vicente Merino; por la espalda con: La Muralla, por el frente con: La Calle Real, y por otro costado con: La otra Calle que acaba en la misma muralla, y que viene por travesía de la puerta falsa del Convento Santo Domingo.

- La escritura pública número 198 del treinta de setiembre de mil ochocientos cuarenta y uno (a fojas 692/700) en la cual debido a que José Delfín no cumplió con las condiciones del contrato, el Sitio cayó en comiso de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario; es por ello que, don Manuel Rivadeneyra, a nombre de la hermandad,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

otorgó el **Sitio a favor de doña María Andrea Herrada y sus sucesores, mediante venta enfitéutica, por ciento cincuenta años.**

- La escritura pública número 26 del veintitrés de febrero de mil ochocientos cincuenta y ocho (a fojas 707/712), don Ignacio, don Belisario y doña Atalia Merino, -hijos de don Manuel Merino y María Andrea Herrada-, celebraron la venta real y enajenación **a favor de José María De La Puente**, respecto a una **Casa Huerta**; asimismo, **se realizó el traspaso de los Terrenos de la Cofradía que tenían en enfitéusis**, por todo el tiempo que faltase para que concluya el contrato, esto es, cedieron su condición de enfiteutas, más no propietarios y/o dueños, del denominado Sitio.
- La escritura pública número 386 del uno de mayo de mil ochocientos sesenta y siete (a fojas 722/726), don José María De La Puente dio en venta real y enajenación perpetua **a favor de Manuel Hurtado**, sus herederos y sucesores, respecto a una **Casa Huerta, advirtiendo que sobre ella existen unos terrenos accesorios enfitéuticos**, cuyo dominio directo lo tiene la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario del Convento de Santo Domingo, y el dominio útil José María De La Puente, terrenos cuyo dominio útil se cede y traspasa al señor Hurtado.
- La escritura pública número 197 del veintisiete de febrero de mil ochocientos noventa (a fojas 733/737), don Manuel Hurtado vendió **a favor del Club Libertad de Tiro al Blanco**, representado por su presidente Fernando Luis Ganoza, **la mitad de una Casa Huerta, y de unos terrenos accesorios**; el señor Manuel Hurtado se obliga a vender la otra mitad restante por el mismo precio, una vez que termine el juicio promovido por don Nestor Leturia.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- La escritura pública número 97 del catorce de abril de mil ochocientos noventa y tres (a fojas 744/747), Manuel Hurtado, dio en venta real y enajenación **a favor del Club Libertad de Tito al Blanco**, representado por su presidente José Ignacio Chopitea, **la mitad de una Casa Huerta y de unos terrenos accesorios.**

7.2. Como puede verse, se advierte que el Club Libertad **viene ocupando un predio que originariamente se trataba de dos áreas: una es la Casa Huerta (mediante venta en propiedad) y la otra es el Terreno accesorio (por contrato enfiteútico)**, y no como erróneamente lo señaló el juez de primera instancia al sostener que *“todo el predio se encuentra en enfiteusis”*; entonces, la Sala Superior indicó *“...el 23.02.1858, los referidos herederos vendieron la “Casa Huerta”, y cedieron en enfiteusis los “Terrenos de la Cofradía”, al señor José María De La Puente, quien hizo lo mismo con Manuel Hurtado (01.05.1867), y éste finalmente con el Club Libertad (1890 y 1893)”*, de este modo se advierte que se trataría de dos áreas de distinta naturaleza jurídica, no obstante, se analizó sobre qué área estaría siendo ocupada por el Club Libertad, así, se estableció en el **apartado 4.2** de la sentencia de vista, lo siguiente: *“Efectivamente de un estudio y análisis de las Escrituras Públicas, se aprecia que nos encontraríamos ante dos áreas y/o terrenos distintos: 1º La “Casa Huerta”, que si fue adquirida en venta real y enajenación perpetua, y 2º “El Terreno” sujeto a enfiteusis y que pertenece a la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario; sin embargo, ambas áreas siempre colindantes según consta repetidamente en todas las Escrituras Públicas. En tal sentido, cabe preguntarse ¿Cuál de las dos áreas viene actualmente poseyendo el Club demandante y por tanto es pasible de prescripción adquisitiva?; pregunta que si bien resulta difícil de responder no es imposible, máxime si en autos obra una*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

*documental denominada “Ayuda Memoria de la Casa Huerta del Club Libertad de Tiro al Blanco con los de la Casa Huerta del Club Libertad de Tiro al Blanco con los de la beneficencia de Trujillo y conclusión”, suscrita por el Ingeniero Civil, Hugo Padilla Cabanillas, de folios setecientos cincuenta y uno a setecientos cincuenta y dos, que fue oportunamente admitida (ver de fs. 900 a 902), y que no ha sido cuestionada formalmente por la parte demandante, de la cual se extrae que: “Al asumir la Presidencia del Club, durante el período 1898-1901, don Víctor Larco Herrera, dispuso e independizó con muros la **desaparecida Casa Huerta para convertirlo en una proyectada Calle Nueva**, que llevaría su nombre de 11 metros de ancho que empezaba y cortaba las calles de Bolívar, Progreso (Pizarro), Independencia y San Martín hasta tocar la parte trasera del Club Libertad, según Margesí Mannucci de 1922”.*

7.3. Es así que, el Colegiado Superior concluye que el Club Libertad está ocupando los terrenos accesorios sujetos a la venta de enfiteusis perteneciente a la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, que actualmente se encuentra administrado por la Beneficencia Pública de Trujillo, ya que la Casa Huerta pasó a ser la denominada Calle Nueva, según lo indicado por la denominada “Ayuda Memoria de la Casa Huerta del Club Libertad de Tiro al Blanco” (a fojas 751/752) cuyo medio probatorio fue presentado por el Procurador del Ministerio de la Mujer y de Desarrollo Social – MINDES y admitida mediante resolución número 29 del veintitrés de junio de dos mil diez. Sobre el documento mencionado se advierte que es un informe de parte realizado por el Ingeniero Civil Hugo Padilla Cabanillas sobre las áreas del inmueble materia de cuestionamiento, y si bien es cierto que la misma fue admitida por el juez de primera instancia, también lo es que no tiene el carácter de una pericia al no haber sido admitida como tal, es por ello



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

que no cabe ser considerada como una práctica de pericia oficial sobre el cuestionamiento alegado por la parte demandante. En efecto, si bien es cierto que se convocó al autor del informe de parte para que explique su contenido, considerado como declaración testimonial, también lo es que ante a la pregunta *“sobre que estudios o fuentes ha llegado a la conclusión de que el área del predio que ocupa el Club Libertad ha sido siempre la misma”*, el ingeniero respondió lo siguiente *“nos hemos valido de las fotos áreas de 1945, después hemos hecho un levantamiento topográfico de esa misma área por la parte exterior, buscamos planos existentes de alguna manera en la Municipalidad de Trujillo, de 1913 y 1946 y las escrituras públicas del 13 de julio de 1989, del 30 de setiembre de 1941”*; siendo ello así, el informe de parte no resulta siendo un medio probatorio definitivo, pues carece de sostenibilidad y credibilidad al encontrarse limitado no solo por los instrumentos utilizados sino también por la falta de desarrollo de sus conclusiones, que además no podía ser considerado como una pericia.

Máxime, si obra en autos la Resolución N° 0001-2009/SBN-GO del cinco de enero de dos mil nueve (a fojas 210/213), expedida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la que se indica que: *“Que, de otro lado, a través de las escrituras públicas de fecha 01 de mayo de 1867, 27 de febrero de 1890 y 14 de abril de 1893 se efectuaron sucesivas transferencias de una casa huerta que finalmente termina como propiedad del Club Libertad de tiro al Blanco, reconociendo la existencia de unos terrenos accesorios a la casa huerta entregados en enfiteusis, cuyo domini directo lo tiene la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario, no existiendo en los citados documentos área atribuible a la casa huerta. Que, en consecuencia, de la documentación tenida a la vista se puede concluir que se reconoce la existencia de una casa huerta de propiedad del Club Libertad de Tiro*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

al Blanco y de un predio de propiedad de la Cofradía Nuestra Señora del Rosario entregado en enfiteusis”.

7.4. Ante la discusión suscitada por las partes, o el cuestionamiento sobre la identificación del bien que viene ocupando la parte demandante, correspondía a la Sala Superior, devolver los autos, a efecto que el juez de primera instancia ordene la realización de la pericia correspondiente, actuando de conformidad con los artículos 262 y 265 del Código Procesal Civil, ya que es comprensible, bajo esa prueba incorporada por dicha parte, disponerse una pericia a fin de aclarar lo que es objeto de debate, y con ello no vulnerar el derecho de defensa y contradictorio de las partes procesales.

7.5. Es por ello que, ante la ausencia de la realización de una pericia ordenada por el Juez de la causa, a efecto de contrastar el informe de parte, se ha afectado el debido proceso y la motivación de la decisión emitida por las instancias de mérito, ya que el informe de parte considerado como medio probatorio ha sido el sustento para concluir que la parte demandante viene ocupando el “terreno accesorio”, siendo este una apreciación visual que no resulta ser un medio suficiente para extraer una conclusión determinante, debiéndose considerar que existen profesionales técnicos especializados, que con aplicación de la ciencia pueden llegar a una conclusión mucho más contundente y sustentada; es así que el Juez en uso de la facultad prevista en el artículo 194 del Código Procesal Civil puede considerar tener a bien su aplicación para efectos de emitir una sentencia con arreglo a derecho que conlleve no solo a resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, sino también alcanzar lograr la paz social en justicia; en este sentido, habiéndose omitido llevar adelante la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

actuación de medios probatorios idóneos que resultan trascendentes para la emisión de un pronunciamiento sobre el fondo de la litis, se tiene que se ha incurrido en causal de nulidad insubsanable de conformidad con lo dispuesto por el artículo 171 del Código Procesal Civil, que es preciso corregir, pues con ello se ha afectado el derecho a la tutela judicial efectiva y seguridad pública.

Octavo.- 8.1. Ahora bien, la Superior, luego del supuesto análisis previo sobre la identificación del bien a prescribir (la cual como se ha indicado líneas arriba tiene vicios procesales), advirtió que *“efectivamente el terreno que viene poseyendo el Club Libertad, no es otro que el cedido por la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario a doña María Andrea Herrada, el 30 de septiembre de 1841; máxime si tenemos en cuenta, que la accionante no cumple con su carga probatoria de modo que nos permita determinar que los terrenos que reclama y posee son otros diferentes a los que “cedió en venta enfiteútica” don Manuel Hurtado”,* a ello agrega que *“si bien la accionante Club Libertad no cumplió con pagar el canon establecido, ello no implica que el contrato no hubiera estado vigente, debiéndose entonces respetar su duración de 150 años tal como fue establecido en el Contrato Enfiteútico primigenio de 1841, suscrito por doña María Andrea Herrada. Plazo que recién se habría cumplido en el año 1991, fecha a partir de la cual se debe evaluar si el ente actor cumple o no con el requisito del animus domini”,* asimismo advirtió que *“El Club Libertad nunca exteriorizó en forma indubitable actos posesorios a título de propietario, esto es, actos dominiales notorios, públicos, inequívocos y cognoscibles ante el titular del bien, distintos de los realizados durante la vigencia de la relación jurídica proveniente de la primigenia causa posesoria (enfiteusis)”. De este modo, el Colegiado Superior consideró que, a pesar de los medios probatorios adjuntados*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

en autos, la parte apelante no acreditó durante el tiempo que viene poseyendo el bien inmueble (desde 1890), incluso desde el año 1991 (plazo en que concluyó la venta enfiteútica) que se condujo como propietario, esto es, con el *animus domini*.

8.2. Respecto al tema de la prescripción adquisitiva, este Tribunal Supremo mediante Casación N° 55-2017-La Libertad en su quinto considerando indicó lo siguiente: *“el Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el 22 de agosto de 2009, que trató precisamente sobre el tema de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se expresó lo siguiente: “(...) la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”*.

8.3. Para el caso concreto, en cuanto al tema de la enfiteusis, si nos remontamos a lo establecido en el artículo 1886 del Código Civil de 1852 se estableció *“es un contrato por el cual una persona transfiere a otra el **dominio útil** de un fundo, por cierto crédito o canon anual, conservando el **dominio directo**”*, igualmente el artículo 1888 indicaba *“Los contratantes deben tener la misma capacidad que se requiere para el **acto de enajenación**”*, asimismo, la Ley N° 1447 (promulgado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

el siete de noviembre de mil novecientos once) prohibió la constitución de enfiteusis, indicándose en sus artículos 2 y 3 que “*el dominio directo y útil de los bienes enfiteúticos, puede consolidarse con arreglo a esta ley*”, “*cualquiera de los **dueños, directo o útil puede solicitar la consolidación***”, de ello se desprende que la enfiteusis origina dos propietarios: el que ostenta el dominio directo, y el otro, el que disfruta del bien (dominio útil); es así que, el enfiteuta ejercita sobre el bien todos los derechos inherentes a la condición de propietario, no obstante, mediante la consolidación, cualquiera de los dueños reflejada en la enfiteusis podía obtener un justo título del dominio útil y directo sobre una sola persona; entonces, ello hace suponer que el enfiteuta ejerce la posesión del bien con el *animus domini*, empero, luego de fenecida la enfiteusis, y con la continuación de la posesión del bien por parte del ex enfiteuta, ¿cuál sería la condición del poseedor?, es decir ¿continúa con el carácter de *animus domini* o no?.

8.4. De la lectura de la sentencia de vista, no se evidencia fundamento alguno sobre el exhaustivo análisis de la figura jurídica de la enfiteusis, y si es compatible o no con la prescripción adquisitiva de dominio, ya que, en virtud del desarrollo de su explicación contrastado con los hechos alegados en autos, se podrá dilucidar lo que es materia de autos. En efecto, las instancias de mérito no han verificado el requisito de *animus domini*, en el acto jurídico de la enfiteusis, o en todo caso, no han analizado los motivos que conllevan a concluir que la parte demandante no presenta la condición de poseedor, bajo el concepto de propietario.

Noveno.- En ese sentido, se concluye que, las deficiencias advertidas contravienen el debido proceso y el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, previsto en el artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Perú; en consecuencia, la sentencia



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5432-2018
LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

impugnada, así como la sentencia de primera instancia han incurrido en una evidente contravención al debido proceso y debida motivación, con la subsecuente nulidad insubsanable de sus fallos, por lo que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 171 del Código Procesal Civil, corresponde declarar la nulidad de ambas sentencias, ordenando que se expida nueva resolución de primera instancia, conforme lo señalado en los considerandos que preceden. No siendo necesario emitir pronunciamiento respecto de los agravios *in iudicando*, toda vez que se estiman los agravios *in procedendo*, disponiéndose el reenvío correspondiente.

Por las consideraciones expuestas: **MI VOTO** es porque SE DECLARE **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Club Libertad**, mediante escrito presentado el veinte de setiembre de dos mil dieciocho, que corre a fojas dos mil seiscientos uno, en consecuencia, **SE CASE** la resolución impugnada, por tanto, **NULA** la sentencia de vista del veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, que corre a fojas dos mil quinientos dieciocho; e **INSUBSISTENTE la sentencia apelada** de fojas dos mil doscientos, del veinticinco de agosto de dos mil diecisiete. En ese sentido, SE ORDENE que el Juez de la causa emita nueva sentencia, conforme a lo actuado y a derecho, y observando las consideraciones que se desprenden de este pronunciamiento. SE DISPONE la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en el proceso seguido con el demandante, Club Libertad, sobre prescripción adquisitiva de dominio. **Juez Supremo: Hurtado Reyes**

S.

HURTADO REYES

Bhm/Lva