



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción adquisitiva de dominio.

El derecho de usucapir 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).

Lima, tres de marzo de dos mil veintidós

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número mil quinientos – dos mil diecinueve, con los expedientes acompañados; en audiencia pública virtual realizada en la fecha con los jueces supremos Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Cunya Celi, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria; oído el informe oral y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Carlos Rafael Díaz Vásquez**, a fojas trescientos sesenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos cuarenta y uno, que **revoca** la sentencia apelada de fecha



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos ochenta y tres, que declaró infundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio; y **reformándola**, declara **improcedente** dicha demanda.

II. ANTECEDENTES

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

2.1. Demanda

Por escrito de fojas cuarenta y cinco, **Carlos Rafael Díaz Vásquez y Ana María Llauce Acosta** interponen demanda contra Banco de Materiales, solicitando como pretensión principal: la prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble ubicado en urbanización Nicolás Garatea manzana 112, lote 01, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrito en la Partida número P09046282 de los Registros Públicos de Chimbote, a nombre de la entidad demandada; y, como pretensión accesoria: solicitan se disponga la inscripción de la propiedad del citado inmueble a nombre de los recurrentes, asimismo se cancele el asiento registral del anterior propietario. Fundan su pretensión en lo siguiente:

- 1) Los demandantes adquirieron el inmueble ubicado en la Urbanización Nicolás Garatea manzana 112, lote 01, distrito de Nuevo Chimbote mediante un contrato de venta a plazos de lote básico, de fecha cinco de agosto del año mil novecientos ochenta y ocho, celebrado con el Banco de la Vivienda del Perú representado por la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE; constituyéndose una hipoteca, la misma que se consignó en el contrato.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

- 2) El veintitrés de noviembre del año mil novecientos noventa y dos, los recurrentes cancelaron el total del precio pactado por el inmueble adquirido, acreditándose mediante Constancia de Cancelación extendida por el Jefe de la Unidad de Colocaciones y el Sectorista de Colocaciones del Banco de la Vivienda del Perú - BANVIP; por tanto, solo quedaba solicitar ante ENACE, el levantamiento de la hipoteca y el otorgamiento de la escritura pública.
- 3) Asimismo, precisa que, el uno de septiembre y posteriormente el veintiocho de octubre del año dos mil cinco, el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada revierte la propiedad del inmueble que ostentaban como propietarios los accionantes desde el año mil novecientos ochenta y ocho, la misma que se advierte de la copia literal N° P09046282, en tal razón vienen ostentando la posesión del lote 01 de la manzana 112, de la Urbanización Nicolás Garatea, como propietarios por más de veintiséis años hasta la fecha, habiendo operado la prescripción adquisitiva.

2.2. Contestación de la demanda

Mediante escrito de fojas noventa y dos, el **Banco de Materiales** contesta la demanda, alegando que: **1)** Desconocen si los demandantes ejercen o ejercieron la posesión sobre el predio materia de litis, y el tiempo de la misma; respecto al contrato aludido, hacen referencia que mediante Resolución 093-98-ENACE-PRES-GNC, de fecha veinticinco de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, se resolvieron diversos contratos de compra venta y mutuo hipotecario, por causal de falta de ocupación, dentro de ellos el contrato de los actores respecto del predio sub litis; **2)** Los actores, de ser el caso propietarios en mérito al contrato de compra venta, les correspondería demandar otorgamiento de escritura pública y no solicitar se les declare propietario por prescripción, en tal razón señala que, en el año



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

dos mil nueve el actor solicitó la regularización de su propiedad ante Banco de Materiales - BANMAT; y, **3)** En la presenta causa resulta que, quien pretende ser declarado propietario por usucapión debe probar que posee efectivamente el bien, en el caso de autos ninguno de los medios probatorios ofrecidos por los actores son idóneos ni están encaminados para acreditar la posesión sobre predio sub materia.

2.3. Puntos Controvertidos

Mediante resolución número quince de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y cuatro, se establecieron como puntos controvertidos, determinar:

- a)** Si los demandantes se encuentran en posesión del bien materia de litis, ubicado en Urbanización Nicolás Garatea manzana 112 - lote 01 - Nuevo Chimbote desde el año mil novecientos ochenta y ocho, en forma pacífica, continua en el tiempo, pública y con justo título y por ende, declarar a los demandantes propietarios del bien inmueble mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio;
- b)** Si procede la cancelación del asiento registral del anterior propietario en la Partida Registrada número P09046282; y,
- c)** Si fuera el caso, la inscripción de la Propiedad ante los Registros Públicos a favor de los demandantes.

2.4. Sentencia de Primera Instancia

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos ochenta y tres, declara **infundada** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, al considerar que:

- 1)** Los demandantes refieren que vienen ejerciendo la posesión del bien materia del presente proceso desde el cinco de agosto de mil



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

novecientos ochenta y ocho, en mérito al contrato de compra venta a plazos, celebrado con el Banco de la Vivienda del Perú, representado por la Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE, sobre el lote de terreno signado en la manzana 112, lote 01, de la Habilitación Urbana Progresiva Nicolás Garatea - Nuevo Chimbote, asimismo se tiene la Constancia de Cancelación de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y dos, obrante a folios doce, mediante el cual pretenden probar haber cancelado la totalidad del préstamo que le otorgó el Banco de la Vivienda del Perú a favor del Prestatario Carlos Díaz Vásquez, asimismo se tiene la Copia Literal número P09046282, obrante a folios sesenta y uno, mediante el cual acreditan que se inscribió el predio el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, a nombre de los demandantes, a su vez se tiene el Contrato de suministro de energía eléctrica número 551-00007215 de fecha veintidós de octubre del año dos mil uno, obrante a folios veintidós a veinticuatro, de donde se advierte que el recurrente ha celebrado dicho contrato a fin de contar con el servicio de energía eléctrica, asimismo se tiene dos (02) recibos de pago por energía eléctrica del mes de octubre de dos mil cuatro y marzo de dos mil catorce, obrantes a folios veintiséis y veintinueve respectivamente, de donde se advierte que efectivamente en el año dos mil cuatro, los accionantes venían ostentando su posesión como propietarios.

- 2) Por otro lado, se tiene las declaraciones juradas de los impuestos prediales de los años mil novecientos noventa y seis, y mil novecientos noventa y siete, obrantes a folios veintinueve a treinta y dos, de donde se advierte que los recurrentes venían cumpliendo con el pago de los tributos, como propietarios habida cuenta que estos venían posesionando el bien materia de litis, en mérito al contrato celebrado, asimismo se tiene las declaraciones juradas de los impuestos prediales



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

de los años dos mil doce y dos mil trece, obrantes a folios veintisiete a veintiocho, el cual da cuenta que los recurrentes seguían cumpliendo con sus tributos por cuanto seguían ostentando la posesión del bien; asimismo se tiene el Formato de Inscripción o Permanencia al Sistema Nacional de Pensiones de fecha doce de abril del año dos mil, de donde se advierte que el recurrente Carlos Rafael Díaz Vásquez, en el documento aludido, consignó su dirección domiciliaria el inmueble materia de litis, esto es, manzana 112 - lote 01, Nicolás Garatea - Nuevo Chimbote, toda vez que a la fecha señalada el demandante se encontraba en posesión del bien como propietario, por cuanto el predio se encontraba inscrito ante la SUNARP, a nombre de los demandantes tal como se advierte de la copia literal de folios sesenta y uno; asimismo se tiene la Ficha de verificación realizada por COFOPRI de fecha veintiséis de noviembre del año mil novecientos noventa y nueve, obrante a folios 34, el cual da cuenta que los demandantes en la fecha antes citada venían ostentando la posesión del predio, finalmente se tiene la memoria descriptiva de los Planos de ubicación y perímetros con descripción de edificaciones y visados por la autoridad municipal, de fecha veintiséis de junio de dos mil catorce, obrante a folios treinta y nueve a cuarenta y dos, de donde se advierte que los demandantes han sido consignados como posesionarios, toda vez que a la fecha el bien se encuentra inscrito ante la SUNARP, a nombre del Banco de Materiales.

- 3) De lo precedentemente expuesto se advierte que, los demandantes han venido ostentando la posesión presuntamente cumpliendo con los requisitos exigidos por la Prescripción Adquisitiva, esto es de manera pacífica, pública y continua para ser declarados propietarios, sin embargo de autos se tiene que los demandantes pretenden ser declarados propietarios mediante la prescripción adquisitiva ordinaria por



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

lo que es menester analizar si vienen cumpliendo cabalmente los requisitos de justo título y la buena fe.

- 4) Sobre Justo Título, en el caso de autos, si bien es cierto que los demandantes han obtenido el bien en mérito al contrato de compra venta a plazos, celebrado con el Banco de la Vivienda del Perú, representado por la Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE, sin embargo, tal como refiere la parte demandada en su contestación de demanda, el contrato celebrado fue resuelto, en tal razón se tiene copia de la Resolución N° 093-98-ENACE-PRES-GNC, de fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y ocho, obrante a folios setenta y nueve, ante esto no existe documento alguno que acredite que el demandante haya impugnado el documento aludido a fin de hacer valer su derecho, por tanto habiéndose resuelto el contrato celebrado no tendría la validez como justo título por cuanto no cumpliría con todos los requisitos del acto jurídico señalados en el artículo 140 del Código Civil. Aunado a ello se tiene la Copia Literal Partida número 09046282, obrante a folios sesenta y cuatro, de donde se advierte que se inscribió la Reversión de Dominio a favor del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada, con fecha doce de enero de dos mil cinco,
- 5) Sobre la buena fe, se advierte que el demandante pese a tener conocimiento que venía ostentando su posesión ante un contrato resuelto, sin embargo este no ha sido diligente a fin de regularizar dichos vicios, más aún si el predio estuvo hipotecado, y ante la cancelación de la deuda integra debió acudir ante los Registros Públicos - SUNARP a fin de levantar la hipoteca. Por lo que se colige que, no se cumpliría este requisito; siendo ello así, la pretensión incoada por los demandantes no ha cumplido con satisfacer cabalmente los presupuestos de la prescripción adquisitiva ordinaria; en consecuencia, la presente demanda deviene en desestimable.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

2.5. Fundamentos de la Apelación

Mediante escrito de fojas trescientos, el demandante **Carlos Rafael Díaz Vásquez**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:

- a) El contrato del cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, fue suscrito por el recurrente y su cónyuge con el Gerente Regional Nor Centro de ENACE, y fue suficiente para transmitirles el dominio del inmueble ubicado en la manzana 112 – lote 1 de la Urbanización Nicolás Garatea, y si bien este documento fue resuelto en el año mil novecientos noventa y ocho, mediante Resolución número 093-98-ENACE-PRES-GNC, sí fue válido y suficiente para transmitirles la posesión.
- b) Nunca se les notificó personalmente la Resolución número 093-98-ENACE-PRES-GNC, sino que fueron publicadas en el diario "La Industria", hecho que desvirtúa el debido procedimiento, pues entre ENACE y los contratantes, suscribieron un contrato de manera personal y cualquier notificación debería ser por el mismo conducto.
- c) Siempre han tenido una posesión de buena fe y como propietarios, por lo menos hasta el mes de setiembre del año dos mil cinco, es decir desde el año mil novecientos noventa y ocho (en que se resolvió el contrato) hasta el año dos mil cinco (fecha en que se inscribe en los Registros Públicos la resolución del contrato) han ejercido una posesión con justo título y buena fe por siete (07) años y cuatro (04) meses.

2.6. Sentencia de Vista

Los Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, expiden la sentencia de vista del trece de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos cuarenta y uno, que **revoca** la sentencia apelada de fecha diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

fojas doscientos ochenta y tres, que declaró **infundada** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio; y **reformándola**, declararon **improcedente** la demanda. Fundamentando la decisión en:

- 1) Que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción pueda demandar judicialmente la prescripción para consolidar su derecho, dado que el artículo 950 del Código Civil no contiene ninguna limitación para adquirir por prescripción a quien se considere propietario del inmueble, teniendo en cuenta además que de acuerdo con el artículo 951 del mismo Código, se debe cumplir la posesión de forma continua, pacífica y pública como propietario, sin embargo, la situación expuesta, no ocurre en el caso concreto, ya que de la copia literal de la Partida Registral número P09046282 del Registro de Propiedad Inmueble en el asiento 00003, con fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve se inscribió la transferencia de la propiedad a favor de los demandantes Carlos Rafael Díaz Vásquez y Ana María Llauce Acosta en mérito al contrato de compra venta de fecha cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho [ver folios diecisiete], esto quiere decir, que los demandantes contaban con título de propiedad válido y eficaz que le permitió su inscripción, por lo que la conducción del bien durante la vigencia de dicho derecho se ejerció en calidad de propietarios y no como posesionarios como mal alegan, careciendo así del *animus domini* que se requiere en la posesión para obtener la usucapión.
- 2) Pensar lo contrario, devendría en un razonamiento absurdo, ya que tal como se señaló la posibilidad de que el propietario opte por la usucapión para consolidar su derecho es debido a que el título que posee se encuentra viciado, es decir, no permite al demandante



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

inscribir su derecho en el registro correspondiente, ya que el título por el cual ostenta su derecho resulta insuficiente por sí solo para su inscripción en los registros públicos por los defectos que presenta, sin embargo, en el caso particular, los demandantes sí tuvieron inscrito su derecho de propiedad desde el año mil novecientos noventa y nueve en virtud de un contrato de compra celebrado con el anterior propietario de fecha cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, el cual como se advierte, mediante la Resolución N° 093-98-ENACE-PRES-GNC de fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y ocho, fue resuelto por la causal de no ocupación [ver folios setenta y nueve], por lo se revirtió el dominio a favor del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada, conforme se inscribió en el asiento 00006 de la Partida Registral número P09046282 [ver folios sesenta y cuatro].

- 3) Por consiguiente, se tiene que si bien los demandantes habrían acreditado la conducción del bien sub litis con el acervo documental que adjuntaron en autos, lo cierto también es que desde el año mil novecientos ochenta y ocho (fecha de la celebración del contrato de compra venta a plazos) hasta el doce de enero del dos mil seis (fecha en que se inscribió la resolución del contrato¹) tuvo la condición de propietario en mérito a un contrato válido y eficaz que le permitió incluso inscribir este derecho en los registros correspondientes, por lo tanto, no es posible considerar este periodo como plazo posesorio para alcanzar la prescripción ya que el elemento subjetivo que se requiere (*animus domini*) que es en esencia la convicción de creerse propietario, pues la detentación del bien que hicieron los demandantes durante este periodo no se ejerció con este

¹ De acuerdo al artículo 2012 del Código Civil, se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

presupuesto, ya que tenían la calidad de propietarios, que les permitió gozar de este derecho en toda su extensión; ahora, si bien, esta titularidad fue revertida a favor del Banco demandado, quien pese a que esta resolución se inscribió en el año dos mil seis no realizó ninguna acción destinada a la restitución del bien a su propiedad, ello no significa que se produzca la adición de este periodo anterior con el periodo que se continuó en posesión hasta la fecha de la interposición de la demanda, por lo tanto, para efectos del presente proceso de prescripción adquisitiva solo se deberá considerar el tiempo que ejercieron los demandantes sobre el bien en calidad de posesionarios, esto es a partir del doce de enero de dos mil seis².

- 4) Cabe resaltar que el artículo 73 de la Constitución establece que: "Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles". Siendo así se aprecia que constitucionalmente no existía -ni existe- impedimento para que los bienes de dominio privado del Estado sean adquiridos por usucapión. La restricción vino impuesta con la Ley N° 29618, publicada el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, que en su artículo 2, determina que los bienes del Estado de dominio privado serían imprescriptibles; siendo así, que ello es aplicable sólo en aquellos [casos] en los cuales la parte accionante no haya cumplido con los requisitos que señala la ley (artículo 950 del Código Civil), durante la vigencia de la referida norma, esto es, desde el veinticuatro de noviembre de dos mil diez.
- 5) Dentro de dicho contexto, el periodo de posesión computable con los requisitos que exige la ley (posesión continua, pacífica y pública como

² No se puede considerar la fecha de la resolución del contrato (25 de mayo de 1998) [folios 79] ya que los demandantes sostienen que nunca les fue notificada dicha resolución, por lo que debido al principio de publicidad registral, indefectiblemente tomaron conocimiento a partir de la fecha de su inscripción, por lo tanto, antes **que** esto ocurra tenían la condición y la convicción de seguir siendo propietarios, figura distinta al *animus domini* como poseedor que se requiere para alcanzar la usucapión.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

propietario durante diez años), **comenzó a operar recién desde el doce de enero de dos mil seis, fecha en que cambió su situación de propietarios a poseedores, en consecuencia, a la fecha de vigencia de la Ley citada (veinticuatro de noviembre de dos mil diez), los accionantes aún no habían adquirido su derecho a prescribir (diez años de posesión)**, puesto que el plazo que se requiere lo habría cumplido recién en el año dos mil seis; cuando ya estaba vigente la ley en mención; constituyendo un imposible jurídico la demanda interpuesta, en consecuencia, es aplicable lo previsto en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resoluciones de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil diecinueve, de folios cincuenta y ocho del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos Rafael Díaz Vásquez, por las siguientes causales:

- A) Infracción normativa procesal del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado;** alega que la Sala Superior no ha motivado debidamente la sentencia impugnada pues desconoce los alcances de los artículos 1371 y 1430 del Código Civil, arribando a la equivocada conclusión que durante los años mil novecientos ochenta y ocho al dos mil seis, el recurrente no fue poseedor sino propietario, obviando que cuando un contrato queda resuelto éste queda sin efecto desde su celebración, es decir, que el contrato de fecha cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho fue nulo desde esa fecha, aun cuando su resolución se dio posteriormente en el año mil novecientos noventa y ocho y se inscribió en el año dos mil seis, en tal virtud, desde esa fecha el recurrente se constituyó como poseedor con *animus domini* y ya no como propietario, por lo que mal hace la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Sala Superior de tomar como referencia la fecha de la inscripción de la resolución del contrato que se dio en el año dos mil seis, y señalar que antes de dicha inscripción el recurrente era propietario y no poseedor.

- B) Infracción normativa material del artículo 1371 del Código Civil;** señala que conforme a la norma infringida, ésta establece que la resolución deja sin efecto un contrato válido, y que, además, el efecto de la resolución de un contrato se retrotrae a la fecha de nacimiento del contrato, por lo que si el contrato quedó resuelto en el año mil novecientos noventa y ocho, el recurrente no es propietario desde su fecha de celebración, esto es, desde el año mil novecientos ochenta y ocho, sino solo un poseedor con *animus domini*.
- C) Infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil;** para lo cual señala que esta norma no contiene limitación alguna para adquirir por prescripción a quien se considere propietario y el recurrente siempre se consideró como propietario a pesar de que sabía que el contrato celebrado en el año mil novecientos ochenta y ocho había quedado resuelto, haber seguido pagando sus impuestos así como procedido a la instalación de servicios básicos de agua y luz, y señalando como domicilio habitual el que es materia de litis, y fundamentalmente porque a la fecha de interposición de la demanda, esto es, el año dos mil catorce, el contrato ya llevaba ocho años de haber sido resuelto, por lo que el recurrente era un poseedor y no propietario como erróneamente entiende la Sala Superior.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar si se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

resoluciones judiciales; asimismo si no se habría infringido los artículos 950 y 1371 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA

PRIMERO.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

SEGUNDO.- Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, por cuanto de declararse fundado por dicha causal, en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de derecho material.

TERCERO.- Que respecto a la denuncia procesal formulada del numeral III de la presente resolución, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso 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; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

CUARTO.- Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en litis, Michele Taruffo al respecto señala: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*³.

³ MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

QUINTO.- Asimismo, si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que formaran convicción para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o, en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez, que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba -incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado debidamente.

SEXTO.- 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)⁴.

⁴ Fundamento jurídico 43, de la Casación N° 2229-20 08-Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil).



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

SÉTIMO.- 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 constitución⁵: **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.

OCTAVO.- Conforme lo expuesto, este Supremo Tribunal aprecia que el Colegiado de mérito, no ha infringido la norma denunciada, pues ha cumplido con pronunciarse por los requisitos establecidos en el artículo 950

⁵ ídem



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

del Código Civil, determinando que no se cumple con el requisito del plazo prescriptorio de diez años, dado que si bien el demandante habría acreditado la conducción del bien sub litis desde el año mil novecientos ochenta y ocho, momento en el cual se celebra el contrato de compra venta del bien sub litis a plazos, inscrito su derecho en la Copia Literal número P09046282, obrante a fojas sesenta y uno; sin embargo, el contrato celebrado conforme a la copia de la Resolución número 093-98-ENACE-PRES-GNC, de fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y ocho, de fojas setenta y nueve, por la causal de no ocupación, de donde se advierte que el demandante Carlos Rafael Díaz Vásquez, como adjudicatario del predio sub litis, se encontraba inmerso en la resolución, ante esto no existe documento alguno que acredite que el demandante haya impugnado el documento aludido a fin de hacer valer su derecho, resolución inscrita el doce de enero de dos mil seis; en tal sentido tuvo la condición de propietario en mérito a un contrato válido y eficaz que le permitió incluso inscribir este derecho en los registros correspondientes, no resultando posible computar este intervalo de tiempo como plazo posesorio para alcanzar la prescripción, pues no existía el *animus domini* que es creerse propietario, en ese periodo no se ejerció en esos términos pues como se ha referido tenían la condición de propietarios; titularidad que si bien fue revertida al Banco demandado, como se dijo desde el doce de enero de dos mil seis, es de ese momento en que empieza a correr el plazo prescriptorio.

NOVENO.- En tal sentido, la Ley N° 29618, publicada el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, en su artículo 2, señala que los bienes del Estado de dominio privado serían imprescriptibles; aplicable en los casos que el accionante no cumpla con los requisitos que señala la ley, esto es, los contemplados en el artículo 950 del Código Civil, durante la vigencia de la referida norma, esto es, desde el veinticuatro de noviembre de dos mil diez;



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

por lo que computado el plazo de prescripción de los demandantes que se inicia desde el doce de enero de dos mil seis (como se ha explicado en el considerando precedente) fecha en que cambió su situación de propietarios a poseedores, a la fecha de la norma no se ha cumplido los diez años para prescribir, razón por la cual no puede prosperar la acción.

DÉCIMO.- Debe precisarse en cuanto a la infracción del artículo 1371 del Código Civil, que señala: *“La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”*, esta norma es aplicable solo para efectos contractuales más no incide en el cómputo de los plazos de prescripción, que como se mencionado al no existir *animus domini* por parte de los actores ya que ejercieron el dominio del bien siendo propietarios del mismo, no podía invocarse la prescripción ya que su derecho se encontraba inscrito, resultando procedente la presente acción cuando siendo poseedores actúan como si fueran propietarios del bien, lo cual recién ocurre el doce de enero de dos mil seis; siendo esto así, las denuncias devienen en infundadas.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil:

- 6.1.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Carlos Rafael Díaz Vásquez, a fojas trescientos sesenta y siete; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos cuarenta y uno, que **revoca** la sentencia apelada de fecha diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, de fojas doscientos ochenta y tres, que declaró infundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio y, **reformándola**, declara **improcedente** la demanda.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Cas. N° 1500-2019
Santa**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

6.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Rafael Díaz Vásquez y otra, con el Banco de Materiales Sociedad Anónima en liquidación, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Intervino como ponente el juez supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Ect/jd