



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

**CASACIÓN 1140-2018
AREQUIPA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

SUMILLA: De los documentos anexados a la demanda se aprecia que el referido inmueble, si bien se encuentra inscrito en los registros públicos como predio rústico, actualmente tiene la calidad de predio urbano. Por tanto, la sentencia de vista, al haber confirmado la improcedencia de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio por tratarse supuestamente de un predio rústico que cuenta con un área menor a la unidad mínima agrícola o ganadera, vulneró el principio de tutela jurisdiccional efectiva, en su contenido del derecho de acceso a la justicia y debida motivación de las resoluciones judiciales.

Lima, veintitrés de junio de dos mil veintidós. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil ciento cuarenta - dos mil dieciocho; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **ROY LEONARDO FLORES BEDREGAL** a fojas doscientos once contra el auto de vista, contenido en la resolución N°08, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil diecisiete (a fojas doscientos tres), emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó el auto contenido en la resolución N°01, de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete (fojas ciento cincuenta y uno), que declaró improcedente su demanda de prescripción adquisitiva de dominio en contra de Clemente Bonifacio Lucrecio Manrique García y Maritza Cristina Pino Valdivia de Manrique.



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

**CASACIÓN 1140-2018
AREQUIPA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

II. ANTECEDENTES:

2.1. DEMANDA.- Roy Leonardo Flores Bedregal demanda (fojas ciento treinta y ocho) que se le declare propietario del inmueble ubicado en la esquina, de las calles José Antonio Taboada N° 101 y variante de Uc humayo, del distrito de Sachaca de la provincia y departamento de Arequipa, que cuenta con un área de 2,361.118²; y, en forma accesoria, se ordene la independización (y desmembramiento) del área antes mencionada, que se encuentra dentro del predio con Partida Registral N° 11174917, en una nueva partida registral; bajo los siguientes argumentos: a) posee el referido inmueble desde el 18 de junio de 1981 hasta la actualidad, por haberlo adquirido mediante contrato de promesa de venta (justo título); y, se encuentra demostrada su buena fe con el contrato antes indicado (el mismo que le permitió poseer dicho bien) y con todos los medios probatorios ofrecidos en su demanda; por tanto, está acreditado que poseyó el referido inmueble por más de cinco años, así como, de forma pública, pacífica e ininterrumpida; y, b) el inmueble antes mencionado forma parte de otro inmueble más grande que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11174917 de la Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa.

2.2. AUTO DE PRIMERA INSTANCIA.- Luego de haberse calificado dicha demanda, el **Juez del Módulo Básico de Justicia de Hunter de la Corte Superior de Justicia de Arequipa**, a través del auto apelado, **declaró improcedente la demanda de prescripción adquisitiva de dominio**, porque, de lo señalado por el propio demandante y de los documentos anexados a la demanda, advirtió que el área que éste pretende prescribir se encuentra dentro de un predio matriz rústico y no cuenta con una resolución administrativa de habilitación urbana; y, porque, siendo así, no resulta procedente la demanda,



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

**CASACIÓN 1140-2018
AREQUIPA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

pues para que el demandante pueda ser declarado propietario se requiere que el referido predio, previamente, se encuentre habilitado como urbano.

2.3. AUTO DE VISTA.- Recurrída que fuera la sentencia de vista, mediante la Resolución número ocho, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil diecisiete (fojas doscientos tres), la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa **confirmaron la sentencia apelada**, contenida en la Resolución número uno, de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete (folios ciento cincuenta y uno), que declaró improcedente la demanda, **en mérito al argumento siguiente:** El predio rústico que el demandante pretende prescribir, al tener un área de 2,361.11 m², se encuentra sujeto a los límites establecidos en los artículos 7° y 16° del Decreto Legislativo N.° 653 (Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario); como son: la no transferencia, independización e inscripción registral de “predios rústicos” que tengan una superficie inferior a la unidad agrícola o ganadera mínima. Por consiguiente, la demanda se encuentra incurso en la causal de improcedencia prevista en el artículo 427°, inciso 5), del Código Procesal Civil, es decir, contiene un petitorio jurídicamente imposible.

2.4. RECURSO DE CASACIÓN. - Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve (folios setenta y uno del cuadernillo de casación), **ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: contravención a los artículos 950° y 952° del Código o Procesal Civil y al principio de tutela Jurisdiccional efectiva.** Al respecto, el demandante alega que: a) Tiene derecho a adquirir vía prescripción adquisitiva de dominio el bien descrito más arriba; tanto más, si el artículo 952°, antes citado, le faculta ello. b) Los dos dispositivos legales no le otorgan a los predios



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

**CASACIÓN 1140-2018
AREQUIPA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

rústicos un tratamiento legal diferente para que puedan ser adquiridos (al igual que los predios urbanos) vía prescripción adquisitiva de dominio. c) La decisión de los jueces de segundo grado se fundó en la falta de habilitación urbana y en la transgresión de las normas agrarias, a pesar de que esta última es de rango inferior a la Constitución (respecto a la tutela jurisdiccional efectiva) y a los artículos 950° y 952° del Código Civil. **Y, de manera excepcional, por vulneración del artículo 139°, incisos 3) y 5), de la Constitución Política del Perú.**

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

De conformidad con la resolución que declaró procedente el referido recurso, corresponde determinar si las instancias de mérito, al declarar improcedente su demanda (por tener el bien objeto de usucapión una extensión menor a las medidas previstas en los artículos 7° y 16° del Dec reto Legislativo N° 653) vulneraron el principio de tutela jurisdiccional efectiva, en su contenido del derecho de acceso a la justicia y debida motivación de las resoluciones judiciales; y, los artículos 950° y 952° del Código Civil (es decir, el derecho del recurrente a adquirir el referido bien por prescripción adquisitiva).

IV. FUNDAMENTOS:

1. El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme señala el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364.
2. Estando al sustento del recurso que nos ocupa, relacionados con los principios constitucionales antes mencionados, es conveniente recordar que de acuerdo con la reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional:



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

**CASACIÓN 1140-2018
AREQUIPA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*“(...) **El derecho a la tutela judicial efectiva** (...) se trata de un derecho constitucional que, en su vertiente subjetiva supone, en términos generales, un derecho, a favor de toda persona, de acceder de manera directa o a través de representante ante los órganos judiciales; de ejercer sin ninguna interferencia los recursos y medios de defensa que franquea la ley; de obtener una decisión razonablemente fundada en derecho; y, finalmente, de exigir la plena ejecución de la resolución de fondo obtenida (...)”¹ (lo resaltado y subrayado es nuestro).*

3. Mientras que el **derecho de acceso de acceso a la justicia** “(...) [es] el derecho de cualquier persona de promover la actividad jurisdiccional del Estado, **sin que se le obstruya, impida o disuada irrazonablemente** (...)”² (lo resaltado y subrayado es nuestro), el **derecho a obtener una decisión fundada en derecho** “(...) es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”³.
4. Ahora, en el presente caso, para saber si las dos instancias judiciales le impidieron al demandante de forma irrazonable el acceso a la justicia, a través de una resolución que no se encontraría fundada en derecho, se debe examinar si lo establecido en los artículos 7° y 16° del Decreto Legislativo N.°653 resulta aplicable al presente caso.
5. Así, el artículo 7 del Decreto Legislativo N.° 650 (Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario), el cual se encuentra vigente desde el 31 de agosto de 1991, señala que “*La propiedad agraria, cualquiera sea su*

¹ STC Exp. N.° 4080-2004-AC, fundamento 14.

² STC Exp. N.° 015-2001-AI/TC y acumulados, fundamento 09.

³ STC Exp. N.° 0896-2009-PHC/TC, fundamento 07.



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

**CASACIÓN 1140-2018
AREQUIPA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

origen, puede ser libremente transferida a terceros. Si la transferencia es parcial, el área de las unidades resultantes no debe ser inferior a 3 hectáreas de tierras agrícolas bajo riego o sus equivalentes en tierras de secano. Los copropietarios podrán hacer partición material sin que el fraccionamiento resulte en parcelas inferiores a tres (3) hectáreas de cultivo bajo riego o su equivalente en tierras de secano (...)". En esa misma línea de idea el artículo 16 del mismo cuerpo legal dispone que "Los predios rústicos podrán ser materia de parcelación o independización, sin requerir de autorización previa, con la única limitación de que la unidad o unidades resultantes no sean inferiores a la superficie de la unidad agrícola o ganadería mínima. (...) Los Registros Públicos no inscribirán acto o contrato que lo infrinja, salvo los casos previstos en los artículos 4 y 5 del Decreto Supremo N° 018-91-AG, al cual se le da fuerza de Ley". De la interpretación de ambos enunciados normativos se tiene que la limitación superficial a la que hacen alusión (consistente en el respeto de la unidad agrícola y ganadera mínima) se encuentra referida a la propiedad agraria, mas no a la propiedad urbana.

6. En el caso del inmueble objeto del presente proceso, de los comprobantes de los impuestos prediales de los años 2010, 2011, 2012, 2013 y 2016 (fojas 36-49), emitidos por la Municipalidad Distrital de Sachaca – Arequipa, se aprecia que el referido inmueble, si bien se encuentra inscrito en los registros públicos como predio rústico, actualmente tiene la calidad de predio urbano. Asimismo, de los contratos de servicio de energía eléctrica y, agua y desagüe (fojas 51 y 57), así como de los recibos de servicio de agua y energía eléctrica (fojas 53 y 68-73), se advierte que en los hechos dicho bien tiene la calidad de predio urbano, pues posee todos los servicios básicos con los que cuenta usualmente un predio urbano. Siendo así, lo



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

**CASACIÓN 1140-2018
AREQUIPA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

establecido en los artículos 7° y 16° del Decreto Legislativo N.° 653 no resulta aplicable a este caso. Tanto más, si durante el lapso en el que el demandante habría adquirido el referido inmueble, vía prescripción adquisitiva ordinaria (cinco años), esto es, del 18 de junio de 1980 (fecha de inicio de su posesión) al 19 de junio de 1985 (fecha en la que seguía en posesión), todavía no se encontraba vigente la referida ley (la cual entró en vigencia el 31 de agosto de 1991); incluso, si dicho plazo es computado desde la entrada en vigencia del Código Civil vigente (1984). En todo caso, la determinación de si el demandante adquirió la propiedad de dicho bien antes de la entrada en vigencia de tal ley o durante la vigencia de la misma es un aspecto que corresponde ser dilucidado en la sentencia, mas no en la calificación de la demanda.

7. De lo expuesto en el numeral precedente se evidencia que los jueces de primera y segunda instancia vulneraron el derecho del recurrente a tutela jurisdiccional efectiva (en su contenido del derecho de acceso a la justicia y debida motivación de las resoluciones judiciales), al haber declarado improcedente su demanda sin haber analizado adecuadamente la naturaleza del bien objeto del presente proceso. Por tanto, corresponde a esta Suprema Sala declarar fundado el recurso de casación, nulo el auto de vista e insubsistente la apelada a fin que se vuelva a calificar la demanda conforme a ley.

V. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.° 29364; declara:



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

**CASACIÓN 1140-2018
AREQUIPA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- a) **FUNDADO** el recurso de casación, interpuesto por **ROY LEONARDO FLORES BEDREGAL**; en consecuencia, declararon: **NULO** el auto de vista contenido en la resolución N°08, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil diecisiete; e **INSUBSISTENTE** el auto apelado contenido en la resolución N°01, de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete.
- b) **ORDENARON** que el órgano competente vuelva a calificar la demanda, con arreglo a los fundamentos expuestos en esta decisión suprema; **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y, **DEVOLVIERON** el expediente; en los seguidos por Roy Leonardo Flores Bedregal, sobre prescripción adquisitiva de dominio; *notificándose*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Cunya Celi.-**
SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDÍAS FARFÁN

Aqch/Jja