



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

El recurso de casación es infundado, en razón a que la Sala Superior desaprobó la sentencia venida en consulta (que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio), encontrándose plenamente justificada, al advertir de los medios probatorios, que ninguno de estos resulta idóneo y pertinente frente a las exigencias del artículo 950 del Código Civil; máxime cuando tales instrumentales en su gran mayoría pertenecen a un inmueble que diverge del que fue materia de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

Lima, cinco de mayo de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número trescientos cincuenta y cuatro del año dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha dos de octubre de dos mil dieciocho, interpuesto por la parte demandante conformada por **VICTORIA PILAR GONZÁLES REÁTEGUI DE GONZÁLES** y **HERMILIO FIDEL GONZÁLES CALDERÓN**¹, contra la sentencia de vista de fecha primero de agosto del mismo año², que **desaprobó** la sentencia elevada en consulta de fecha treinta de octubre de dos mil

¹ Ver fojas 959.

² Ver fojas 947.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

quince³, que declaró fundada la demanda y, **reformándola**, declaró **infundada** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio en todos sus extremos, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

De autos se advierte que, mediante escrito de fecha veintinueve de diciembre de dos mil ocho⁴, subsanado por escrito del cuatro de febrero del mismo año⁵, **VICTORIA PILAR GONZÁLES REÁTEGUI DE GONZÁLES** y **HERMILIO FIDEL GONZÁLES CALDERÓN**, plantearon las siguientes pretensiones: **1) primera pretensión principal**: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO del inmueble constituido por un área de 4,500.00 m², predio que forma parte del potrero “Alcaparrosa”, situado en valle de Yangas, sector Checta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta y departamento de Lima, cuya ubicación se encuentra en el kilómetro 59.80 de la Carretera Lima – Canta, dentro de un área de mayor extensión de 192,081.00 m², que formó parte del potrero “Alcaparrosa” que, a su vez, formó parte del fundo denominado “Huabayor” [de propiedad de los demandados] con partida registral N° 070008096 del registro de propiedad inmueble y como **pretensión accesorio**: se disponga la desmembración del predio de la partida matriz y subsiguiente inscripción registral conforme al artículo 952 del Código Civil. Bajo los siguientes argumentos:

³ Ver fojas 811.

⁴ Ver fojas 70.

⁵ Ver fojas 90.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- Los demandantes domicilian en el kilómetro 59.80 de la Carretera Lima – Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia Canta, departamento Lima.
- Los demandados domicilian en el kilómetro 59.50 de la mencionada carretera.
- Forma de adquisición de posesión: veinte de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por contrato de compraventa de sus anteriores propietarios, la sociedad conyugal conformada por LEANDRA VILLACORTA PINEDO DE REÁTEGUI y ELISEO REÁTEGUI REÁTEGUI, conforme declaración jurada con firmas legalizadas.
- El inmueble materia de prescripción adquisitiva se especifica como un inmueble con portón metálico de color plomo, que en la parte superior derecha lleva signado el kilometraje y cuenta con 3 niveles. En el 1° hay un dormitorio de servicio, depósito, lavandería, patio, jardín, piscina, horno y dos baños. El 2° cuenta con 3 dormitorios (2 con baño completo), sala, comedor, bar, hall, cocina alacena, baño, terraza, zoo criadero zona de aves, zoo criadero zona de mamíferos herbívoros, depósito. El 3° cuenta con depósito, estacionamiento.
- El inmueble cuenta con instalaciones básicas de agua, pozo séptico y energía eléctrica.

2. Demandados representados por curador procesal.

Los demandados, quienes figuran inscritos como titulares registrales del inmueble materia de la demanda, son **LUIS ALBERTO BEDOYA ESPAÑA, MERCEDES ETELVINA ENCISO RUITÓN, SUCESIÓN DE JOSEFINA ALLAIN REY DE ENCISO, SUCESIÓN DE CAROLINA ENCISO DE HERRERA, SUCESIÓN DE LILIA**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

MÓNICA ENCISO RUITÓN, SUCESIÓN DE DAVID SILVESTRE ENCISO RUITÓN, SUCESIÓN DE NEPTALÍ ENCISO RUITÓN , SUCESIÓN DE ELEODORO HERRERA GARCÍA, SUCESIÓN DE BERTHA VILELA VALDIVIEZO DE ENCISO, ALBERTO REY ESPAÑA, MARÍA FELISA ENCISO DE BEDOYA, quienes luego de ser notificados vía edicto, al no haberse apersonado ninguno de ellos, les fue designado curador procesal por resolución de fecha diecisiete de setiembre de dos mil trece, de fojas seiscientos uno, y éste contestó la demanda por escrito de fecha veintiséis de diciembre de dos mil trece⁶, manifestando que el Juez al emitir sentencia debe valorar debidamente los medios probatorios para determinar si los actores cumplen los requisitos del artículo 950 del Código Civil.

3. Sentencia de Primera Instancia

El Juzgado Mixto de la sede de Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emitió la sentencia de fecha treinta de octubre de dos mil quince⁷, que declaró **fundada** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- Para acreditar la posesión: certificado domiciliario, copias de declaraciones juradas de autoavalúo y pago de impuesto predial de mil novecientos noventa y cinco a dos mil y de dos mil uno a dos mil ocho; 2 recibos de energía (mil novecientos noventa y nueve y dos mil ocho); testimoniales en la que 3 testigos manifestaron en audiencia que los demandantes están en posesión desde mil novecientos noventa y cinco.

⁶ Ver fojas 660.

⁷ Ver fojas 811.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- Se han conducido como propietarios: con los referidos medios probatorios, y considerando que han realizado los pagos de autoavalúo e impuesto predial de mil novecientos noventa y cinco a dos mil y dos mil uno a dos mil ocho, energía eléctrica; además que en la inspección judicial se constató que se ha instalado los servicios de agua y luz, además de plantaciones; por tanto, se encuentra acreditada su posesión como propietarios
- Posesión continua: Se reiteran los medios probatorios y se señala que no existió violencia para conservar la posesión sobre el inmueble o que se haya interpuesto demanda contra los accionantes, de modo que acreditan el ejercicio de la posesión en forma pública.
- Respecto a si el inmueble forma parte de una unidad inmobiliaria inscrita en Registros Públicos| y si procede su independización: Se advierte de la partida registral y su antecedente que el inmueble sub materia (4,500 m²) forma parte del predio Huabayos (partida 07008096), situado en el Valle de Yangas, Sector Checta, distrito Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, conforme los planos perimétricos y de ubicación elaborados por arquitecto y visados por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives; no obstante estar mal planteada la pretensión subordinada de independización, tal pretensión debe ser realizada en sede administrativa ante los Registros Públicos.

4. Sentencia de Segunda Instancia:

La Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, por sentencia de vista de fecha primero de agosto de dos mil



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

dieciocho⁸, **desaprobó** la sentencia elevada en consulta de fecha treinta de octubre de dos mil quince⁹, que declaró fundada la demanda y, **reformándola**, declaró **infundada** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, en todos sus extremos; bajo los siguientes fundamentos:

- Atendiendo a las observaciones realizadas por la Corte Suprema, se tiene:
 - i) tanto del plano de fojas 11, de las copias de declaración de impuesto predial de los años 1995 a 2000, de las copias de determinación de impuesto predial de los años 2001 a 2008 y del recibo de energía eléctrica del 2008, se advierte que todos están referidos a un inmueble ubicado en “Carretera a Canta Km. 59.5” siendo el inmueble materia de litis el ubicado en “km.59.80 de la carretera Lima – Canta” y ii) que en el recibo de energía eléctrica de 1999, no se consigna denominación del inmueble donde se encuentra el suministro.
- Respecto a la continuidad de la posesión, no se ha ofrecido medios probatorios que acrediten que han ejercido la posesión desde 1995, respecto al inmueble materia de litis (Carretera Lima – Canta, km. 59.80), sino que se presentan medios probatorios del inmueble “Carretera Lima Canta, Km. 59.5”, el cual según declaración de los propios demandantes constituye el domicilio de los demandados (según demanda y subsanación).
- No hay medios probatorios que acrediten que ambas denominaciones están referidas al mismo inmueble.
- Los únicos medios probatorios que hacen referencia al inmueble “Carretera Lima Canta, Km. 59.80” son el certificado domiciliario del treinta de octubre

⁸ Ver fojas 947.

⁹ Ver fojas 811.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de dos mil ocho y certificado de jurisdicción de la misma fecha; no obstante, al haber sido emitidos en dos mil ocho, no acreditan los diez (10) años que exige el artículo 950 Código Civil, ya que la demanda se interpuso el veintinueve de diciembre de dos mil ocho.

- No es posible aplicar el artículo 915, sobre la presunción de continuidad, puesto que el recibo de energía eléctrica de 1999, no consigna la denominación del inmueble y la copia de declaración de impuesto predial de 1995 hace referencia a un inmueble distinto al que es materia de litis.
- El acta de inspección judicial fue realizada sobre el inmueble ubicado en “Km. 59.50 de la Carretera Lima – Canta”, por lo que, no le genera convicción; en cuanto a las declaraciones testimoniales de los testigos, estas no pueden constituir prueba plena para declarar la fundabilidad de la pretensión, toda vez que requiere corroboración con otros medios probatorios, lo cual no ocurre.
- No habiéndose probado lo sostenido por los demandantes, corresponde desaprobar la sentencia, y reformarla, declarándola infundada, conforme el artículo 200 del Código Procesal Civil.

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve¹⁰, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por los demandantes **VICTORIA PILAR GONZÁLES REÁTEGUI DE GONZÁLES** y **HERMILIO FIDEL GONZÁLES CALDERÓN**; por las siguientes causales:

¹⁰ Ver fojas 91 del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

i) Infracción normativa del artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y de los artículos 50° inciso 6, 122° inciso 3 y 197° del Código Procesal Civil. Manifiestan que la sentencia de vista contiene una aparente, deficiente y errónea motivación, toda vez, que la decisión reposa sobre argumentos en los cuales no puede reconocerse debida motivación o un correcto razonamiento.

Asimismo, alegan que en sus considerandos se produce una utilización del discurso, que no define claramente el camino a la conclusión, contiene enunciados imprecisos e indeterminados, que no determinan correctamente los hechos, menos aún los analiza en derecho; añaden, que la recurrida no se encuentra justificada externamente, gran parte de sus considerandos están constituidos por simple aunque extensa narración de lo expuesto por las partes y la cita literal de textos legales, lo cual en sí mismo no constituye argumento, razonamiento o análisis, su propio texto evidencia una extensa narrativa sin análisis argumentativo alguno; además, refieren que las premisas normativas no se encuentran debidamente justificadas, es decir, no se ha determinado la norma legal, que surgida del análisis del texto de la Ley, en este caso del artículo 950° del Código Civil y del artículo 505° del Código Procesal Civil, sea aplicable al caso concreto, ya que, la simple cita literal del texto de la ley, no constituye premisa normativa justificada, aplicable al caso concreto.

De otro lado, señalan que todos los medios probatorios acreditan fehacientemente que el inmueble materia de prescripción es el ubicado en el km. 59.50 (kilómetro cincuenta y nueve punto cincuenta) de la carretera



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Lima-Canta, tratándose de un evidente error el haber consignado km. 59.80 (kilómetro cincuenta y nueve punto ochenta).

Igualmente, precisan que en el supuesto análisis de los medios probatorios no existe argumentación clara, precisa y convincente que muestre que las conclusiones son objetivas y materialmente justas; no existe ligazón racional entre los mencionados medios probatorios y las conclusiones arribadas; de lo expresado se evidencia, que estos han sido descritos en forma sesgada, subjetiva, omitiendo pronunciarse sobre hechos debidamente acreditados, relevantes para producir certeza respecto de la veracidad de su posesión pacífica, continua y pública.

ii) Infracción normativa del artículo 505° incisos 1, 2 y 4 del Código Procesal Civil. Indican que el Colegiado Superior efectúa una interpretación errónea sobre los requisitos de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, toda vez que establece alcances y exigencias que la norma procesal no contempla, en tal sentido, los medios probatorios ofrecidos, le resultan insuficientes; añaden, que se ha omitido el valor probatorio de las declaraciones testimoniales ofrecidas, de los testigos Martha Estacio Herrera, Segundo Miguel García Vásquez y Giovanni Gonzáles Castillo, quienes conocen y han visitado el lugar, verificando que dicho terreno lo están poseyendo los recurrentes.

Del mismo modo, señalan que se ha omitido el valor probatorio de la Escritura Pública de compraventa de fecha nueve de febrero de mil novecientos ochenta y dos, por medio de la cual se transfirió el inmueble a Leandra Villacorta Pinedo de Reátegui y su esposo Eliseo Reátegui



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Reátegui, quienes a su vez les transfirieron en compra venta imperfecta, como es de verse de la Escritura Pública de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y seis.

iii) Infracción normativa del artículo 950° del Código Civil. Alegan que en el presente caso encontrándose acreditado fehacientemente que por Escritura Pública de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y seis, adquirieron en propiedad el lote de terreno a usucapir, de su anterior propietaria Leandra Villacorta Pinedo de Reátegui y su esposo Eliseo Reátegui Reátegui, quienes a su vez lo adquirieron de David Enciso Ruitón, conforme es de verse de la Escritura Pública de compraventa de fecha nueve de febrero de mil novecientos ochenta y dos, por lo que, refieren que se configura lo establecido en el último párrafo del artículo 950° del Código Civil, esto es, que han adquirido la propiedad del inmueble por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante cinco años, por haber mediado justo título y buena fe; sin embargo, dado que dicho lote de terreno no fue independizado, no fue posible inscribir su dominio, tratándose evidentemente de un título imperfecto; lo cual el *ad quem*, ha dejado de aplicar.

iv) Infracción normativa de los artículos 898°, 900°, 905° y 915° del Código Civil. Precisan que el Colegiado Superior parte de la premisa errónea de que el plazo posesorio en base al cual debe examinar los requisitos de la pretensión y los requisitos de la demanda, es el de diez años; empero, refieren que ha dejado de aplicar la segunda parte del artículo 950° del Código Civil, por lo tanto, ha omitido evaluar su justo título y otros



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

medios probatorios que demuestran claramente que superan el plazo posesorio de cinco y diez años, lo cual no analiza adecuadamente porque ha soslayado la aplicación de las normas contenidas en los artículos 898°, 900°, 905° y 915° del Código Civil; por lo que, indican que ha omitido también verificar la existencia de las siguientes premisas fácticas, las cuales se subsumen en los supuestos de dichas normas, es decir, ha ignorado el plazo posesorio de quienes les transfirieron en venta imperfecta (adquisición por tradición), tácitamente no exige una posesión inmediata y que su documento de identidad tenga la dirección del inmueble a usucapir, ignorando que tienen la calidad de poseedores mediatos, y que no obstante, haber probado haber poseído anteriormente, debió presumirse que poseyeron el tiempo intermedio, en forma continua, superando largamente el período posesorio de diez años inclusive; con lo cual nuestra demanda debió declararse fundada.

Asimismo, manifiestan que todos los medios probatorios acreditan fehacientemente que el inmueble materia de prescripción es el ubicado en el Km. 59.50 (kilómetro cincuenta y nueve punto cincuenta) de la Carretera Lima – Canta, tratándose de un evidente error el haber consignado Km. 59.80 (kilómetro cincuenta y nueve punto ochenta); dicho error es explicable desde el momento que el terreno materia de autos, es uno que se encuentra dentro de otro terreno de extensión mayor ubicado entre los kilómetros 59 y 60 de la Carretera Lima - Canta, cuyo ingreso o dirección se indicaba ubicado en el Km. 59.80 (kilómetro cincuenta y nueve punto ochenta); luego cuando se individualizaron otros terrenos internos (como el que es materia de autos) seguían indicando la dirección primigenia, aunque su ubicación



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

exacta, internamente se encuentra a algunos metros de distancia de dicho punto.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la resolución de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncia.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- El recurso ha sido declarado procedente por infracción de normas de derecho procesal, así como por infracción de normas de derecho material; correspondiendo pronunciarnos, en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388° del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales dados sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas. Resultando pertinente pronunciarse, respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se desestiman las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales.

SEGUNDO.- En tal sentido, analizando las denuncias a que se contrae el ítem III de la presente resolución, tenemos que el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú, contempla: **1)** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que supone tanto el derecho de acceso a los órganos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción; y, **2)** El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales de las partes, así como los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene a su vez dos expresiones, una formal y otra sustantiva; mientras que, en la expresión de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia, tales como la razonabilidad y proporcionalidad, con los cuales toda decisión judicial debe cumplir¹¹.

TERCERO.- Vinculado al debido proceso el cual engloba diversos principios de la función jurisdiccional, se encuentra el derecho fundamental a la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el que además se encuentra contenido en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben comprender los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido según el mérito de lo actuado; motivación que de acuerdo al inciso 4) de la precitada norma procesal, debe incidir respecto de todos los

¹¹ Fundamento 7° de la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 2375-2012-AA/TC.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código acotado.

CUARTO.- Tal decisión, debe adoptarse luego de considerarse los hechos expuestos, valorarse en forma conjunta el caudal probatorio como lo estipula el artículo 197° del Código Procesal Civil y determinarse el derecho aplicable pertinente a la controversia; de ahí que, con convicción se debe decidir a fin de lograr la composición de la litis o eliminar la incertidumbre jurídica, como lo establece el artículo III del Título Preliminar del Código acotado, así como la finalidad abstracta del proceso que es lograr la paz social en justicia.

QUINTO.- En el presente proceso, los demandantes **VICTORIA PILAR GONZÁLES REÁTEGUI DE GONZÁLES** y **HERMILIO FIDEL GONZÁLES CALDERÓN**, plantean como pretensiones: la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble constituida por un área de 4,500.00 m², ubicado en el kilómetro 59.80 de la Carretera Lima – Canta, que se encuentra dentro de un área de mayor extensión (192,081.00 m²) que formó parte del potrero “Alcaparrosa”, que a su vez formó parte del fundo “Huayabor” de propiedad de los demandados. Alegan domiciliar en el inmueble submateria y que adquirieron la posesión por una compraventa de sus anteriores propietarios, con fecha veinte de mayo de mil novecientos noventa y cuatro; que el inmueble tiene un portón metálico de color plomo, que en la parte superior derecha lleva signado el kilómetro de ubicación y cuenta con tres niveles. En el 1° hay un dormitorio de servicio, depósito, lavandería, patio, jardín, piscina, horno y dos baños. El 2° cuenta con 3 dormitorios (2 con baños completos), sala,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

comedor, bar, hall, cocina alacena, baño, terraza, zoo criadero zona de aves, zoo criadero zona de mamíferos herbívoros, depósito. El 3° cuenta con depósito estacionamiento. Los **demandados** (titulares inscritos del inmueble de mayor extensión) fueron notificados por edictos y no habiéndose apersonado ninguno, se designó curador procesal quien contestó la demanda, sosteniendo que se deben analizar los medios probatorios para determinar si se cumple con el artículo 950 del Código Civil.

|

SEXTO.- Previo al análisis de las infracciones normativas denunciadas, cabe señalar que, el presente caso fue materia de pronunciamiento previo en la Ejecutoria Suprema recaída en la **Casación N° 1717-2017-Lima Norte** de fecha cinco de octubre de dos mil diecisiete, la cual dispuso declarar fundado el recurso de casación que fuera planteado por los recurrentes, y se dispuso que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, por haberse infringido el artículo 197 del Código Procesal Civil, al incurrir en *falta de valoración conjunta y razonada de los medios probatorios, así como la falta de análisis de algunos aspectos como la presunción de continuidad en la posesión, de no haberse analizado la declaración de testigos y la inspección judicial realizada*.

SÉTIMO.- Sobre el particular, el nuevo pronunciamiento emitido por la Sala Superior y que es materia de casación, cumple con sustentar debidamente cada una de las observaciones señaladas por la referida ejecutoria suprema. En efecto, del fundamento jurídico 3.6, el *Ad quem*, cumple con fundamentar su decisión al sostener, ***respecto a la continuidad de la posesión***, que no se han ofrecido medios probatorios que acrediten que han ejercido la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

posesión sobre el inmueble materia de litis (Carretera Lima- Canta, kilómetro 59.80) desde mil novecientos noventa y cinco, sino que presentan medios probatorios del inmueble “Carretera Lima – Canta, kilómetro 59.5”, el cual según, los propios demandantes (según escrito de subsanación de demanda, fojas noventa) constituye el domicilio de los demandados. En el mismo fundamento, la Sala Superior hace mención que los únicos medios probatorios que se refieren al inmueble materia de litis, son el certificado domiciliario y certificado de jurisdicción expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, fueron expedidos con fecha treinta de octubre de dos mil ocho, es decir, el mismo año que se interpuso la demanda, siendo evidente el incumplimiento de las exigencias del artículo 950 del Código Civil; siendo así, queda claro que no cabría aplicar el principio de la continuidad de la posesión. En **relación a las declaraciones testimoniales**, la Sala Superior ha establecido en su fundamento jurídico 3.7, que éstas no pueden constituir prueba plena para amparar la pretensión, al requerir la corroboración de otros medios probatorios, lo que ciertamente no ha ocurrido en el caso de autos; asimismo, **respecto al acta de inspección judicial**, en el mismo fundamento el referido órgano jurisdiccional, estableció que ésta fue practicada sobre el inmueble ubicado en “Kilómetro 59.50 de la Carretera Lima – Canta”, es decir, no fue practicada en el inmueble materia de litis (“Kilómetro 59.80 de la Carretera Lima – Canta”), de ahí que tal actuación procesal no genere mayor convicción. Dicho esto, corresponde proceder a analizar las infracciones denunciadas del presente recurso de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

OCTAVO- En relación a las infracciones procesales comprendidas en el acápite i) del ítem III), relativas al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al debido proceso, a la motivación de las resoluciones judiciales y a la valoración conjunta de los medios probatorios, es de verse que los recurrentes, en este extremo de la impugnación, esgrimen dos argumentos de defensa. El primero consiste en que la sentencia recurrida adolece de vicios en la motivación, al no estar justificada externamente, por contener enunciados imprecisos y porque sus considerandos constituyen una extensa narrativa sin análisis de las normas aplicables, a saber, del artículo 950 del Código Civil y 505 del Código Procesal Civil. El segundo argumento de los recurrentes consiste en que todos los medios probatorios acreditan que el inmueble sub materia es el ubicado en kilómetro 59.50 de la carretera Lima – Canta y que fue un error haber consignado el kilómetro 59.80 de la carretera Lima - Canta.

NOVENO- **Absolviendo** el primer argumento, cabe señalar que, el vicio de motivación alegado no se encuentra debidamente fundamentado, en el sentido de que para establecer que una decisión no se encuentra justificada externamente, se pasa por analizar dos niveles de justificación: la *justificación* de la premisa normativa y la *justificación* de la premisa fáctica; siendo que el cuestionamiento de cada uno de estos niveles exige argumentar –en el caso de la justificación de la premisa normativa- que determinadas normas jurídicas no debieron ser aplicadas y fundamentar las razones y –en el caso de la justificación de la premisa fáctica- de si los hechos que constituyen la pretensión no han sido debidamente valorados, precisando los errores incurridos en el sistema de valoración del Juez. Ahora



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

bien, contrariamente a lo señalado, los recurrentes se limitan a sostener que no se analizaron las normas aplicables, sin desarrollar y exponer con claridad las razones de ello. Por lo demás, de autos se observa que, siendo este un caso de prescripción adquisitiva de dominio, la Sala Superior al desarrollar sus fundamentos jurídicos (3.5, 3.6 y 3.7) sí analiza los elementos normativos exigidos por el artículo 950 del Código Civil a que hace mención el recurrente; de ahí que lo alegado en este extremo no puede ser amparado.

DÉCIMO.- **Absolviendo** el segundo argumento, es de verse que la Sala Superior ha analizado los elementos y requisitos de la prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en “kilómetro 59.80 de la carretera Lima – Canta”, precisamente porque es la identidad del inmueble que la propia parte demandante ha establecido en su escrito de demanda e incluso en su escrito de subsanación de la demanda; asimismo, tal y como fue expresado por el *Ad quem* (ver fundamento jurídico 3.6), no existe en autos documentación que corrobore que el inmueble ubicado en el kilómetro 59.80 y 59.50 de la carretera Lima – Canta, sea el mismo; por consiguiente, lo alegado en este extremo deviene en inamparable.

DÉCIMO PRIMERO.- **Respecto a la infracción procesal comprendida en el acápite ii) del ítem III)**, relativa a los requisitos especiales de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, los recurrente alegan que la Sala Superior ha establecido exigencias que la norma no contempla, así, no se ha dado valor probatorio, entro otros medios probatorios, a las declaraciones testimoniales de quienes verificaron la posesión de los recurrentes, así como



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de la escritura pública de sus vendedores, quienes, a su vez, le transfirieron el inmueble sub materia, a los recurrentes por escritura pública de compraventa imperfecta.

DÉCIMO SEGUNDO.- **Absolviendo** el referido argumento, conviene señalar que, la norma cuya infracción se denuncia (artículo 505 incisos 1, 2 y 4 del Código Civil), constituyen requisitos especiales no solo de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, sino también de las demandas de título supletorio y rectificación o delimitación de áreas y linderos; pero lo que resulta relevante a los efectos del análisis, es que la acotada norma regula requisitos de procedibilidad de la demanda, mas no así de la fundabilidad. Bajo este contexto, los argumentos planteados por los recurrentes, que consisten en no haberse valorado en forma debida las declaraciones testimoniales en torno a su posesión o la escritura pública de sus vendedores, pierden solidez, dado que la norma cuya infracción se denuncia comprende elementos de forma, mientras que los argumentos efectuados por los recurrentes se refieren a elementos de fondo de la demanda. Siendo así, no cabe analizar en un plano formal, el valor probatorio de tal o cual medio de prueba, dado que esto último constituye un análisis sobre el fondo de la demanda; de ahí que lo alegado en este extremo no cabe ser amparado.

DÉCIMO TERCERO.- **En relación a la infracción normativa sustantiva comprendida en el acápite iii)**, relativa al artículo 950 del Código Civil, es de verse que los recurrentes sustentan la citada infracción en que la Sala de mérito no ha considerado que los recurrentes cuentan con justo título y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

buena fe, al haber adquirido el inmueble materia de prescripción adquisitiva en virtud de una escritura pública de compraventa, en donde se plasmó que su vendedor, a su vez, lo adquirió del anterior propietario David Enciso Ruitón y que, por tanto, se debió analizar su posesión continua, pacífica y pública como propietario por cinco años.

DÉCIMO CUARTO.- **Absolviendo** la citada infracción *in iudicando*, cabe advertir que del escrito de demanda y el de subsanación de demanda (obrantes a fojas setenta y noventa, respectivamente), los demandantes, en virtud al principio dispositivo o de iniciativa de parte, han postulado su demanda de prescripción adquisitiva de dominio, invocando el primer párrafo del artículo 950 (ver fojas setenta y tres de la demanda), es decir, la prescripción adquisitiva extraordinaria (que no requiere justo título ni buena fe). En el mismo sentido, en el auto de fijación de puntos controvertidos del siete de agosto de dos mil catorce (fojas setecientos cuarenta y tres), se estableció “*Determinar si la demandante ha ejercido la posesión de hecho por más de diez años sobre el bien inmueble materia de litis*”, es decir, la prescripción extraordinaria; auto que no fue impugnado. En conclusión, de acuerdo al escrito de demanda y su subsanación, así como al auto de fijación de puntos controvertidos, el *thema probandum* establecido fue que la pretensión planteada sería analizada bajo la *prescripción adquisitiva extraordinaria*.

DÉCIMO QUINTO.- Ahora bien, en sede casatoria, las partes recurrentes cuestionan por qué el *Ad quem* no analizó el justo título y la buena fe, es decir, por qué no analizó su pretensión bajo la *pretensión adquisitiva*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

ordinaria. El argumento esbozado, además de incurrir en una incongruencia con lo petitionado, no encuentra mayor sustento, dado que los alegados medios probatorios a que se refiere (escrituras públicas de compraventa) y que –a su consideración- constituirían justo título, según lo obrante en autos, no han sido admitidos como medios probatorios, conforme es de verse de la resolución N° 40 (fojas setecientos cuarenta y tres) ni tampoco se les hace mención en la audiencia de pruebas (fojas setecientos cincuenta y nueve); siendo así, lo alegado en este extremo no puede ser amparado.

DÉCIMO SEXTO.- **Respecto a las infracciones normativas sustantivas comprendidas en el acápite iv) del ítem III**), relativas a la adición del plazo posesorio, la tradición como forma de adquirir la posesión, la posesión mediata y la presunción de la posesión del tiempo intermedio, se observa que los recurrentes la sustentan, bajo tres argumentos. El primero consiste en que la Sala Superior yerra al considerar que el plazo posesorio que debía analizar es el de diez (10) años, sin considerar que los recurrentes cuentan con justo título y otros medios probatorios que demuestran haber superado el plazo posesorio de cinco (05) y diez (10) años. El segundo argumento consiste en haberse inobservado las normas sobre adición de plazo posesorio, la posesión mediata y la presunción de la posesión del tiempo intermedio y que, de haberse observado, superaba largamente el plazo posesorio de diez años. El tercer argumento persiste en el error en el señalamiento de la ubicación del inmueble, al ubicarse el inmueble en el kilómetro 59.50 y no en el kilómetro 59.80.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

DÉCIMO SÉTIMO.- **Absolviendo** las infracciones *in iudicando* referidas. Respecto al primer argumento, ya antes, se ha tenido ocasión de sustentar las razones por las cuales, el *ad quem* no analizó la pretensión bajo la prescripción adquisitiva ordinaria (para lo cual se requiere justo título y buena fe), sino que lo hizo bajo la prescripción adquisitiva extraordinaria, por lo que, conviene remitirnos a lo ya expuesto líneas arriba (*ver fundamentos jurídicos 14 y 15*).

DÉCIMO OCTAVO.- Respecto al segundo argumento, cabe señalar que la inaplicación por parte de la Sala Superior de los recursos normativos a que hacen mención los recurrentes (adición de plazo, posesión mediata y presunción de continuidad de la posesión), encuentra justificación, dado que dicho órgano jurisdiccional, fundamentó adecuadamente las razones por las que no procedía aplicarlos. Así, entre otros fundamentos, la Sala Superior (ver fundamento jurídico 3.6), estableció que no cabía aplicar la presunción de continuidad en la posesión (artículo 915 del Código Civil), porque los únicos medios probatorios que hacen referencia al inmueble sub materia, “Carretera Lima – Canta, Km. 59.80” son el certificado domiciliario (fojas doce) y el certificado de jurisdicción (fojas trece), ambos emitidos por la Municipalidad Distrital Santa Rosa de Quives, Canta, el treinta de octubre de dos mil ocho y estando a que la demanda se interpuso el veintinueve de diciembre de dos mil ocho, no acreditan los diez años exigidos por el artículo 950 del Código Civil; además, el recibo de energía eléctrica presentado por los recurrentes del año mil novecientos noventa y nueve, no consigna la denominación del inmueble, mientras que la copia de declaración de impuesto predial de mil novecientos noventa y cinco, hace referencia a un



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

inmueble distinto al materia de litis; por lo que, no cabe aplicar la aludida presunción de continuidad en la posesión. En lo que respecta a la inaplicación del artículo 898 del Código Civil (*“El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”*), cabe referir que, la utilización de dicho recurso normativo requiere que se haya acreditado tener un justo título o que tal posesión haya sido como propietario, lo que no ocurre en el caso de autos, por las razones ya señaladas (véase *fundamentos jurídicos 14 y 15 de la presente resolución*). Respecto a no haberse considerado que los recurrentes tienen la calidad de poseedores mediatos, es de verse que tal argumento no ha sido esgrimido en los fundamentos de hecho de su demanda, al no mencionar quien sería el poseedor inmediato, lo cual tampoco ha sido materia de probanza; de ahí que no pueda exigírsele a la Sala Superior pronunciarse sobre hechos que no han sido alegados por los recurrentes.

DÉCIMO NOVENO.- Finalmente, respecto al tercer argumento, relativo al error en el señalamiento de la ubicación del inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio. Sobre el particular, tal argumento ha sido absuelto en los considerandos precedentes (ver *fundamentos jurídicos 14 y 15*), por lo que, corresponde remitirnos a lo desarrollado en tales apartados. Estas razones permiten considerar que las infracciones *in iudicando* alegadas en este extremo no caben ser amparadas.

VIGÉSIMO.- Sin perjuicio de haber desestimado las infracciones *in procedendo* y las infracciones *in iudicando* denunciadas por la parte recurrente, esta Sala Suprema, no puede soslayar en este caso en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

particular, que la sentencia de vista materia de grado, ha sido expedida como consecuencia de haber sido elevada en consulta. En este contexto, conviene recordar “(...) *que la consulta debe ser entendida como una institución procesal de orden público que viene impuesta por la Ley, a través del cual se impone al órgano jurisdiccional el deber de elevar el expediente al Superior, y a éste el de efectuar el control de la legalidad de la resolución dictada en la instancia inferior. Los artículos 408° y 409° del Código Procesal Civil regulan este mecanismo, toda vez que el ordenamiento jurídico tiene interés en que ciertas situaciones sean revisadas por una instancia superior por estar vinculadas a aquellos procesos que involucran a la familia o al Estado (interés público) o cuando se deja de aplicar una norma legal por una constitucional o en el caso que la parte perdedora estuvo representada por un curador procesal (...)*” (Ejecutoria suprema recaída en la Casación N° 4755-2012-Lima, de fecha doce de noviembre de dos mil trece, fundamento jurídico quinto).

VIGÉSIMO PRIMERO.- Un adecuado entendimiento de lo que significa el instituto procesal de la consulta, consiste en poner especial atención a lo que constituye el proceder de la Sala Superior que resuelve en grado de consulta. Así, una sentencia de vista expedida en grado de consulta no tiene los mismos alcances que una sentencia de vista expedida como consecuencia de haber sido impugnada vía apelación. En efecto “(...) *la consulta (...) no contiene ni supone una controversia en el sentido que deba examinarse la sentencia con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente acorde a lo dispuesto por el artículo 364 del Código Procesal Civil pues la resolución que se emita a consecuencia de la consulta*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

tiene como presupuesto y marco de decisión los fundamentos contenidos en la misma resolución elevada en consulta al constituir ésta un mecanismo legal obligatorio destinado a la revisión de oficio de determinadas resoluciones judiciales siendo finalidad de la misma aprobar o desaprobado la decisión, trámite diferente al que se establece en el caso del recurso de apelación en el que deben examinarse y emitirse pronunciamiento sobre los agravios expresados por la parte recurrente, anulando, confirmando o revocando (...)” (Ejecutoria Suprema recaída en la Casación N° 2529-2012-Lima, de fecha veinticinco de enero de dos mil trece, fundamento jurídico cuarto).

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Lo antes expuesto, nos permite advertir –más allá de una adecuada fundamentación de la sentencia de vista recurrida (conforme fue expuesto *supra*)–, que el fallo emitido por el *Ad quem*, ***desaprueba la sentencia*** de primera instancia que declaró fundada la demanda y ***reformándola, declara infundada la demanda***, siendo el extremo de la reforma un pronunciamiento impropio en una consulta, por lo que debe ser subsanado teniendo en cuenta el principio de trascendencia y de conservación de los actos procesales de conformidad con el artículo 171 del Código Procesal Civil, debiendo declararse nulo únicamente el extremo viciado del fallo pues, nada obstaría para la parte actora, intentar una nueva demanda con los requisitos que prevé el artículo 950 del Código Civil; por lo demás, al haber concordancia de los fundamentos en que se sustenta la sentencia consultada con el extremo medular del fallo que ***desaprobó*** la sentencia de primera instancia, tal extremo debe quedar subsistente y por lo mismo, acarrear los efectos de la desaprobación que no son otros que los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

del archivo definitivo de los autos; por lo que, corresponde integrar el fallo en este sentido.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 370° y 397° del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha dos de octubre de dos mil dieciocho, interpuesto por la parte demandante conformada por **VICTORIA PILAR GONZÁLES REÁTEGUI DE GONZÁLES y HERMILIO FIDEL GONZÁLES CALDERÓN**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha primero de agosto de dos mil dieciocho, expedida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **NULO** el extremo de la sentencia de vista en mención, que señala “*reformándola, declaró infundada la demanda*”; asimismo, conforme al artículo 370 del Código Procesal Civil, **INTEGRARON** a la parte decisoria de la sentencia consultada que desaprobó la sentencia de primera instancia: **archivar definitivamente los autos**; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por los recurrentes - Victoria Pilar González Reátegui de González y otro- contra el curador procesal de Luis Alberto Bedoya España y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Por licencia del señor Juez Supremo Calderón Puertas, integra Sala la señora Jueza Suprema Yalán Leal. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 354-2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**CUNYA CELI
ECHEVARRÍA GAVIRIA
YALÁN LEAL
RUIDIAS FARFÁN**

Dsz/Lva