



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

SUMILLA: El requerimiento notarial no interrumpe el plazo de prescripción, las negociaciones para la celebración de un contrato de compraventa y el ejercicio del derecho de acción en defensa de la propiedad no constituyen supuestos que enerven la existencia de la posesión continua, requerida por el artículo 950 del Código Civil.

Lima, diecinueve de enero de dos mil veintitrés.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil ciento cuarenta y seis - dos mil diecinueve, en audiencia 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 interpuesto por la parte demandada **Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada** contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve; que **confirmó** la sentencia de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho, que declaró **fundada la demanda**.

II. ANTECEDENTES:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

1.- DE LA DEMANDA:

Valentín López Torres interpone demanda contra Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada y contra la Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; solicitando al juzgado se le declare propietario del lote de terreno ubicado en Calle Las Magnolias, manzana N, Lote 9, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C y Parcela C, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, en la vía del Proceso Abreviado.

Sustenta su petitorio alegando que: a) Decenas de pobladores en forma progresiva toman posesión pacífica a partir de los años 80 de los terrenos rústicos, en ese entonces propiedad de la Hacienda Pro, cuyos terrenos se encontraban desocupados y en estado de abandono, siendo que el recurrente entró en posesión del inmueble materia de *litis* con fecha 2 de enero de 1990. b) Ejerce posesión continua como propietaria desde hace 20 años en el lote de terreno ubicado en Calle Las Magnolias, manzana. N, Lote 9, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C y Parcela C, con un área de 120 m². c) Ejerce posesión pacífica como propietario durante 20 años, pues nunca ha sido requerido o notificado por el propietario, así como no ha existido proceso judicial donde se discuta la entrega del mismo.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Asimismo, ejerce posesión pública más de 20 años en el lote antes señalado, con conocimiento de autoridades municipales y estatales tal como se demostrará en el proceso. d) Respecto a la propiedad registral del terreno materia de *litis* señala que esta forma parte de uno de mayor extensión cuyo último propietario durante los últimos diez años es la Asociación de trabajadores de la Hacienda Pro de conformidad con la Partida Registral N.º 1176455 tr aslada al Registro Predial Urbano PO1168436 y recientemente la Constructora Buzzio Sociedad Anónima Cerrada adquirió un área menor.

2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA:

La codemandada **Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada** contesta la demanda negándola en todo los extremos y solicita que se declare infundada; sustentando que: a) El demandante pretende apropiarse de una propiedad privada adquirida de buena fe, cumpliendo con las formalidades civiles y registrales estando debidamente inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble con fecha 20 de enero del 2011; por lo que, no ha vencido aun los plazos de prescripción adquisitiva que alega el demandante. b) La Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada adquirió el inmueble materia de *litis* mediante escritura pública de compraventa de fecha 5 de octubre del 2010, de sus anteriores propietarios Carlos Abraham Ramirez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tuppia y es legítima propietaria



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

del inmueble materia de *litis* cuyos metros y linderos se encuentran descritos en la Partida N.º P01173266 del Registro de Propiedad Inmueble. Asimismo, el demandante no ejerce la posesión pacífica, pública y como propietaria, pues los anteriores propietarios señalados han venido ya solicitando la restitución de la posesión ilegal que viene ejerciendo el demandante; por lo que, la posesión que viene ejerciendo fue interrumpida no cumpliendo con las exigencias para adquirir la prescripción adquisitiva.

Mediante resolución número dieciséis ha sido declarada **REBELDE la co-demandada Asociación de Trabajadores adjudicatarios de la Hacienda Pro.**

3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante resolución de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho, el Juez de la causa declara **fundada** la demanda interpuesta contra Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada, e **improcedente** la demanda interpuesta contra la Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro. Al considerar que: i) Con respecto a la **posesión pacífica**: el demandado señala que la posesión no ha sido pacífica puesto que los anteriores propietarios los señores Carlos Abraham Ramírez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tuppija, enviaron carta notarial con fecha cierta de 24 de abril de 2008, a fojas ciento cuatro y ciento cinco, donde le señalan que mediante minuta de fecha 7 de abril de 2008 adquirieron la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

propiedad del inmueble de la Asociación, inmueble que viene siendo ocupado ilegítimamente por el demandante. Asimismo, dan por resuelto cualquier vínculo contractual, contrato de arrendamiento y cualquier otro instrumento que ostente la posesión ilegal que tiene, en consecuencia, se le exigió desocupar el inmueble. Al respecto si bien existe dicha carta notarial, la misma fue remitida en el año 2008, cuando ya se habría computado en exceso el plazo de 10 años exigidos por ley para la prescripción adquisitiva de dominio, incluso como se ha visto a fojas dieciocho, el propio AA.HH. Los Olivos de Pro Sector C emite el certificado de Posesión en el 2011, donde se deja expresa constancia que don Valentín López Torres es posesionario e integrante directo por Hecho del Asentamiento domiciliado como posesionario único en Mz. N Lote 9 Parcela C del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C desde el 2 de enero de 1990, documento que no ha sido tachado ni observado por la parte demandada; advirtiéndose de ello una incongruencia entre la venta a Carlos Abraham Ramirez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tuppia y el reconocimiento del demandante como posesionario. ii) Como señala el demandante y no habiendo sido negado por la Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada, no se ha acreditado que la Asociación, quien ha sido propietaria del inmueble desde su lotización conforme el Asiento 00001 de la Partida N.º P01173266, haya interpuesto alguna denuncia, de manda o algún tipo de acto que tenga como fin la desocupación del inmueble. Por el



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

contrario, a fojas cinco, el A.H. Los Olivos de Pro Sector C, consigna al demandante en el Padrón de morador como titular del Lote 9 de la Mz. N. Asimismo, de fojas nueve a once, obran recibos emitidos por el A.H. Los Olivos de Pro Sector C a favor del demandante consignándose el Lote 9, Mz. N. del año 1995 y 2002, es decir, ha reconocido y consentido la posesión del inmueble materia de *litis* por parte del demandante. **Por tanto**, está acreditada la posesión pacífica del demandante durante el plazo de diez años. **iii)** Con respecto a la **posesión continúa**, en efecto de las pruebas documentales de fojas 6 y 7, como la declaración jurada de autoavalúo a nombre del demandante; de fojas 9 a 11, recibos emitidos por el AA.HH. Los Olivos de Pro Sector C a favor del demandante en el año 1995 por concepto de “elaboración de plano de lotización”; de fojas 13 a 17, el consolidado histórico de pagos a SEDAPAL a nombre del demandante, del 18 de enero del 2002 al 9 de julio de 2011; a fojas 20, la Ficha de Empadronamiento de fecha 1 de mayo del 2001, emitido por la Municipalidad de San Martín de Porres consignándose como titular al demandante; a fojas 21 y 22, los recibos de pagos a la Municipalidad de San Martín de Porres del año 2010 y 2011; a fojas 23, corre el Formulario de Ratificación de acuerdos y declaración jurada emitido por COFOPRI con fecha 11 de marzo del 2000; por lo que no se advierte que la accionante haya sido perturbada o interrumpida en la posesión alegada por la actora, por lo que se colige que la posesión que ostenta en el inmueble sub-litis, es continua



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

desde la fecha de la ocupación, que data de hace más de diez años.

iv) Con respecto a la **posesión pública y como propietaria**: conforme se advierte de las pruebas documentales anexadas a la demanda, consistentes en los recibos de servicios de agua, consolidado histórico de pagos a Sedapal, de fojas doce a diecisiete, recibo de consumo de luz de fojas doscientos cincuenta y tres. Sin perjuicio de precisarse que corren a fojas tres a cinco y dieciocho, de autos pruebas documentales consistentes en Constancia de Posesión N.º 601-2011-SGCHU-GDU-MDSMP emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres; Constancia expedida por el A.H. Los Olivos de Pro Sector “C” S.M.P. por el cual se hace constar que el demandante es titular del Lote 9 Mz. N de del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector “C”, jurisdicción de San Martín de Porres, indicando que se adjudicó el Lote en el año 1990; Ficha de Empadronamiento expedida por la Municipalidad de San Martín de Porres. **Siendo así**, dichas pruebas documentales, prueban que el actor venía ejerciendo su posesión públicamente y como propietaria, por más de diez años en el inmueble *sub litis*. **v)** Sin perjuicio de lo antes señalado se ha dado cumplimiento a los requisitos especiales del artículo 505 del Código Procesal Civil; en efecto a fojas veinticinco a veintisiete de autos, corren los planos de ubicación, perimétrico y memoria descriptiva correspondientes al predio *sub litis*, debidamente visados por la autoridad administrativa Municipalidad Distrital de San Martín de Porras. Además, a fojas treinta y uno, se tiene la copia literal de la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Partida N.º P01173266 de los Registros Públicos de Lima, en donde consta que el predio ubicado en el Asentamiento Humano “Los Olivos de Pro”, Sector C, Parcela C, Manzana N, Lote 9, del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, con un área de 120 m², se encuentra a nombre de su propietaria titular Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada **vi)** Asimismo, a fojas cuatrocientos cincuenta y seis y siguientes corren la actuación de la prueba testimonial de los testigos propuestos de doña Lucila Zarate Ochante, Jorge Luis Cortegana Lozana, Ricarda Pachauri Calla y Lelis Nila Aguilar Tiburcio quienes declararon respecto a la posesión que tiene el accionante en el inmueble *sub litis*, el tiempo y demás presupuestos con el cual se corrobora la existencia de posesión por más de diez años en forma pública, pacífica e ininterrumpida como propietario. Encontrándose corroborada la posesión del accionante con el acta de **inspección judicial** de fojas cuatrocientos veintisiete y cuatrocientos veintiocho de autos. A fojas trescientos dieciséis del expediente corren las publicaciones en donde consta la notificación mediante edictos de la presente demanda. Sin que se haya apersonado al proceso persona alguna que contradiga la prescripción adquisitiva del inmueble *sub litis* materia de la demanda. **vii)** En el entendido que ningún derecho fundamental es absoluto, en el caso concreto de autos, por disposición de la ley se ha establecido que el derecho de propiedad puede perderse, en razón a la acción de prescripción adquisitiva de dominio, previsto en el artículo 950 del



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Código Civil, siendo el elemento principal sobre el que la prescripción produce sus efectos, el ejercicio de la posesión continua por los plazos que fija la ley en el Código Civil y además que se cumpla con los elementos de ser en forma continua, pacífica y pública, esto es, en calidad de propietario, y que conforme a lo glosado ha sido demostrado por el demandante. por lo que corresponde estimarse la demanda; por tanto, debe declarársele como propietaria del inmueble *sub litis*. **viii)** Respecto a la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, debe desestimarse la demanda, por cuanto de los antecedentes registrales se vislumbra que la referida Asociación transfirió a favor de Carlos Abraham Ramírez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tupia, por escritura pública de fecha 05 de octubre del 2010, la que se inscribió en Registro Público, conforme es de verse de la partida registral Asiento 0002 inscrito el 20 de enero del 2011, es decir en fecha anterior a la interposición de la presente demanda; consecuentemente, no siendo titular del predio *sub litis* no podía ser demandado con el presente proceso, razones por lo que en estos extremos debe declararse improcedente la demanda por razones de no existir conexión lógica entre los hechos y petitorio; siendo evidente y manifiesta la falta de interés para obrar en la pretensión incoada respecto a la persona jurídica antes señalada; ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 427 numerales 2 y 4 de la norma adjetiva.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**4.- APELACIÓN DE LA DEMANDADA Constructora BUZZIOS
S.A.C:**

Constructora BUZZIOS Sociedad Anónima Cerrada mediante escrito de fojas quinientos tres, interpone recurso de apelación, alegando que: a) La sentencia apelada ha omitido pronunciamiento sobre el informe escrito de fecha 31 de mayo del 2017 presentado por aquella, donde se analizan los propios medios probatorios de la demandada. Así, no se ha advertido que existe falta de posesión pacífica del demandante, toda vez que en la Resolución Municipal de Alcaldía N.º 0513-92, se indica, en su tercer párrafo, que los terrenos se encuentran en juicio por usurpación, como consta en el expediente judicial N.º 510-90, siendo que los propietarios no insistieron en la denuncia, no por falta de interés o indiferencia sobre el terreno, sino porque la Ley N.º 25314 y Ley N.º 24513 y la referida resolución municipal se lo impidieron. b) Debe tenerse en cuenta que estas dos leyes dispusieron que se inicie un proceso de expropiación; en consecuencia, a partir de la decisión tomada por el Estado, los pobladores dejaban de ser los titulares de la posesión, pues era el Estado quien asumía tal posesión, en tanto se hacía presente mostrando su interés por convertirse en propietario, al declarar de necesidad pública y disponiendo que se inicie el proceso de expropiación en favor de los beneficiarios, con lo cual los protegía ante cualquier intento de recuperación o demanda, pues a partir de entonces el proceso solo debía seguirse contra el Estado, ya no



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

contra los pobladores. De ello se desprende que los pobladores eran servidores de la posesión (los cuales no son calificados de poseedores). Por tanto, estos debían esperar el inicio del proceso de expropiación a fin de beneficiarse con la entrega de los inmuebles de manera formal por parte de Cofopri, cuando el Estado haya adquirido la propiedad vía expropiación. c) Existe error al considerar que la posesión pública como propietaria de la parte demandante se cumpliría con los recibos de luz, agua, constancia de posesión y ficha de empadronamiento, pues tales documentos no demuestran que la parte demandante haya ostentado posesión como propietaria, ya que cada caso es diferente, por lo que correspondía que el juzgado de primera instancia haga un análisis previo de la Ley N.º 25314 y la Ley N.º 24513. d) No se ha tomado en cuenta que el inmueble se encuentra dentro de un asentamiento humano, del cual el demandante es socio. En ese sentido, esta sola condición hacía que el demandante no haya podido disponer del inmueble de manera autónoma como propietario, pues dependía de lo que decidiera la directiva, toda vez que todas las negociaciones y acuerdos sobre el inmueble se realizaban a través de aquella. Así, la única forma en que el demandante haya podido postular la demanda es renunciando a su calidad de ser socio del asentamiento humano. e) El derecho del demandante a tener una vivienda termina cuando pretende violar su derecho a la propiedad. En ese sentido, debe tenerse presente que los propietarios originarios a quien la parte demandante despojó de su



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

posesión eran igual o más necesitados que el demandante, ex trabajadores agrícolas de una hacienda.

5.- SENTENCIA DE VISTA:

Mediante resolución de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, la sala de mérito **CONFIRMA** la sentencia apelada en el extremo que declaró fundada la demanda. Al considerar que: **1)** Con relación a la pacificidad, se aprecia que en la Resolución de Alcaldía N.º 0513-92 se indica lo siguiente: *“Que, según el informe No. 16 MSMP-DPV-DAAHH, el agrupamiento de familias “LOS OLIVOS DE PRO, SECTOR C”, se encuentra posesionado de los terrenos que ocupan desde antes del 30 de mayo de 1990, mediante la modalidad de invasión, el terreno es de propiedad privada perteneciente a la Urbanización Pro, según datos recogidos de la copia literal de dominio expedida por los Registros Públicos, encontrándose el terreno en juicio por usurpación tal como consta del Exp. Judicial No. 510-90; (...).”* Respecto a la pacificidad, es menester tener en cuenta que el Segundo Pleno Casatorio (Cas. N.º 2229-2008-Lambayeque) ha delimitado dicho concepto como la ausencia de violencia de hecho. En ese sentido, siguiendo la autorizada doctrina nacional, el Colegiado considera que la posesión pacífica no significa que esta sea incontrovertida, así *“actos tales como la puesta en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimiento e incluso la*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

interposición de una acción reivindicatoria no tienen relación con el carácter de pacificidad” Estos actos, en realidad, estarían destinados a afectar la continuidad de la posesión, al interrumpir el plazo prescriptorio en aplicación analógica del artículo 1996 del Código Civil. En ese orden de ideas, el Colegiado considera que solo los litigios judiciales interrumpen el plazo prescriptorio de la posesión (y por tanto afectan la continuidad de la misma), en aplicación analógica del artículo 1996.3 del Código Civil, criterio que ha sido ampliamente asumido por doctrina nacional y por la jurisprudencia. **Sin embargo**, los requerimientos extrajudiciales no producen interrupción del plazo prescriptorio, no siendo posible aplicar analógicamente el artículo 1996.2 del Código Civil, en cuanto, en la prescripción extraordinaria, no existe una relación jurídica obligatoria nacida de acto jurídico entre el propietario demandado y el poseedor usucapiente. De allí que la carta notarial remitida al demandante (fojs ciento cuatro y ciento cinco) no produzca efecto interruptor alguno, máxime si fue remitida con fecha 24 de abril del 2008, fecha en el que el demandante ya había adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, tomando en cuenta que comenzó su posesión en el año 1990, como se indicará más adelante. **2)** No obstante lo anterior, si bien es cierto que el proceso tramitado en el Expediente N.º 510-90 al que se hace referencia (fojas veinticuatro), versa sobre usurpación, de ello no se desprende que dicho expediente haya tenido como parte al ahora demandante, a efectos de colegir que se haya producido la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

interrupción del plazo prescriptorio, tomando en cuenta que para que ello se produzca debe haberse producido el emplazamiento válido (artículo 438.4 del Código Procesal Civil), en este caso, al usucapiente. De autos no se advierte que la codemandada Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada haya ofrecido medio probatorio alguno por el que se acredite la interrupción de la continuidad del plazo prescriptorio del demandante. No se desprende que en dicho proceso de usurpación se haya emitido un pronunciamiento de fondo contrario a los intereses del usucapiente, máxime si, de conformidad con el artículo 6 de la Ley N.º 25314, de fecha 17 de abril de 1991, se dispuso lo siguiente: *“Manténgase la situación de posesionamiento existente hasta la culminación del saneamiento físico legal”*, de donde se desprende que se está tolerando la ocupación de los invasores en el terreno materia de *litis*.

3) Si bien es cierto que en el artículo 4 de la Ley N.º 24513, se señala que *“[t]ratándose de los Pueblos Jóvenes a los que se refiere el Artículo 2º asentados en terrenos de propiedad privada, autorízase la expropiación de dichos terrenos”*, y que *“[p]or Resolución de Alcaldía se dispondrá la ejecución de la expropiación, la que estará a cargo de la Municipalidad Provincial”*; **sin embargo**, en autos no obran medios probatorios con los que se acredite que la propiedad del inmueble materia de *litis* haya pasado a la esfera patrimonial del Estado vía expropiación y mucho menos, que éste haya ejercido posesión sobre el bien en cuestión. En ese contexto, los ocupantes del inmueble



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

materia de litis ciertamente no eran servidores de la posesión (artículo 897 del Código Civil), en tanto no conservaban la posesión en nombre del Estado o en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas. Por el contrario, de su fundamentación fáctica se desprende que se ha conducido como propietaria, sin reconocer un mejor derecho de dueño en el Estado, lo cual no ha sido desvirtuado por la parte demandada. **4)** De autos se tiene que, para acreditar la posesión pública y continua durante 10 años, el demandante presenta los siguientes medios probatorios: (i) constancia de posesión del inmueble materia de *litis* de fecha 16 de setiembre del 2011 (fojas tres); (ii) padrón de morador, en el que se indica que la fecha de ingreso al A.H. Los Olivos de Pro Sector “C” fue en el 02 de enero de 1990 (fojas cinco); (iii) declaración jurada de autoavalúo del año 2008 (HR y PU) (fojas seis y siete); (iv) estado de cuenta del pago de impuesto predial, de los años 2002 al 2011, y del pago de arbitrios, de los años 2004 al 2011 (fojas ocho); (v) recibos por conceptos efectuados a favor de “Los Olivos de Pro Sector ‘C’ – SMP”, uno sin fecha (fojas nueve), otro de 1995 (fojas diez) y otro del 2002 (fojas once); (vi) recibo de servicio de agua del año 2010 (fojas doce) y el histórico de pagos de dicho servicio desde el año 2002 al 2011 (fojas trece a diecisiete); (vii) certificado de posesión de fecha 27 de julio del 2011, emitido por el A.H. Los Olivos de Pro Sector “C”, en el que se indica que el demandante tomó posesión del inmueble materia de litis con fecha 02 de enero de 1990 (fojas dieciocho); (viii) recibos de pago



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de impuesto predial de los años 2002 al 2008 (fojas diecinueve); ficha de empadronamiento de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres de fecha 01 de mayo del 2001, en el que se indica que la fecha de ingreso al inmueble materia de litis fue en febrero del 90' y el tiempo de permanencia es de 11 años (fojas ciento cuarenta y cinco); (ix) recibos de pago de impuesto predial y otro del año 2010 (fojas veintiuno) y del año 2011 (fojas veintidós); (x) formulario de ratificación de acuerdos y declaración jurada de COFOPRI de fecha 11 de marzo del 2000 (fojas ciento cuarenta y nueve) y del 11 de junio del 2000 (fojas ciento cincuenta y cuatro) y; (xi) constancia de empadronamiento de fecha 24 de marzo de 1992 (fojas ciento cincuenta), entre otros documentos valorados por el juez de primera instancia. **5)** De todo lo aportado, se aprecia que existe suficiente material probatorio por el que se desprende que el demandante comenzó a ejercer la posesión de forma continua, pública, pacífica y como propietario sobre el inmueble materia de litis desde el año 1990, año en el que comenzó a ocupar el bien, hecho que no ha sido desvirtuado por la codemandada Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada, por lo que por lo referido, este agravio debe ser desestimado. **6)** La prescripción adquisitiva de dominio, como modo originario de adquisición de propiedad supone la adquisición dominial por el solo transcurso del tiempo, cuando se ejerza posesión sobre el bien con las calidades de continua, pública, pacífica y como propietario. En cuanto a la posesión con ánimo de propietario, el



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Segundo Pleno Casatorio ha referido que *“la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo (...) Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como possessio ad usucapionem; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión”*. De los fundamentos fácticos de la demanda no se desprende que el demandante alegue ejercer posesión a nombre o en reconocimiento de un mejor derecho dominial a favor del asentamiento humano o de una asociación. En realidad, lo que sí se advierte de autos es que dicha persona ha sido moradora del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector “C”, teniendo como fecha de ingreso al inmueble materia de litis el 02 de enero de 1990. En ese sentido, siendo que el demandante, por propio derecho, está pidiendo la declaración judicial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, no necesita la concesión de ningún permiso por parte del asentamiento humano, por ser este un modo originario (y no derivativo) de adquisición de propiedad. Por lo referido, este agravio debe ser desestimado. **7)** La prescripción adquisitiva constituye un mecanismo permitido por ley por el que un sujeto, habiendo ejercido posesión por un plazo y con



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

las calidades referidas por ley, adquiere un título dominial por el cual puede desplazar al anterior propietario (incluso a nivel registral) del bien sobre el cual se ejerció posesión. Ciertamente esta hipótesis no constituye una afectación ilegal del derecho de propiedad, sino que se trata del ejercicio legal de un derecho. De allí que, con justa razón, en el Segundo Pleno Casatorio se haya indicado que *“cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición del hecho sobre el derecho”*. En ese sentido, dado que de autos se tienen medios probatorios que acreditan suficientemente la posesión del demandante desde el año 1990, es razonable concluir que, frente a un conflicto de intereses entre el usucapiente y el adquirente registral debe preferirse al primero, pues la buena fe de aquel se desvirtúa si se toma en cuenta que se tuvo conocimiento (o se estuvo en la razonable posibilidad de conocer) la posesión de una persona distinta al transferente a nivel registral, de conformidad con el último párrafo del artículo 2014 del Código Civil. En relación con lo anterior, ya en una oportunidad la Corte Suprema ha señalado que no cabe proteger al tercero registral, por desvirtuarse su buena fe, si se acredita que no fue diligente al constatar que había otro sujeto poseyendo el mismo bien que adquirió registralmente, pues por aplicación del artículo 912 del Código Civil,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

“el poseedor es reputado propietario mientras no se pruebe lo contrario” De esta manera, queda desvirtuada la buena fe del tercero, si con un mínimo de diligencia hubiese podido conocer la inexactitud del contenido publicitado en los registros públicos.

6.- RECURSO DE CASACIÓN:

La Suprema Sala mediante resolución de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada **Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada** por las causales de: **i) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil**. Alega que, el Colegiado Superior incurre en error al indicar que si bien es cierto existe un proceso por delito de usurpación y requerimiento formal de los anteriores propietarios para la restitución del inmueble materia de litis, también es verdad que tales circunstancias no interrumpen el plazo prescriptorio, lo que infringe las disposiciones del artículo 950 del Código Civil, porque de acuerdo a lo establecido en dicha norma se debe interpretar la diferencia entre la interrupción del plazo prescriptorio y el incumplimiento del requisito para prescribir, el que en el caso de autos no se cumple. En tal sentido, al no haber advertido tal situación, se ha configurado la causal denunciada. **ii) Infracción normativa del artículo 897 del Código Civil concordante con el artículo 4 de la Ley N.º 24513 y el artículo 6 de la Ley N.º 25314.**



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Sostiene que, el demandante no ostenta la condición de poseedor del inmueble materia de *litis* sino la de servidor de la posesión, pues de no haber sido por la intervención del Estado mediante la dación de las citadas leyes plasmadas en la Resolución de Alcaldía N.º 0513 - 92, aquél hubiera sido despojado, conjuntamente con los demás moradores del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, en virtud a la denuncia por el delito de usurpación que interpuso la Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro. Indica que debido a ello, el accionante y los moradores del nombrado Asentamiento Humano solo mantuvieron la posesión de los lotes que ocupan por la intervención del Estado, al comprometerse a iniciar el proceso de expropiación del terreno de propiedad de la indicada Asociación de Trabajadores. Por tanto, refiere que al otorgársele a la accionante la condición de poseedor en calidad de propietario, se configura la infracción normativa. **iii) Infracción normativa de los artículos 70 y 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado de 1993.** Expone que, la sentencia impugnada transgrede flagrantemente su derecho de propiedad al no haber advertido que la permanencia en el inmueble del accionante fue solo bajo la condición de que el Estado realizaría el citado proceso de expropiación y el pago del justiprecio, lo que no se ha demostrado en autos, pretendiéndose desconocer tal compromiso al otorgársele la condición de titular de la posesión al “beneficiario”, esto es, al demandante. Siendo ello así, expresa que en la recurrida existen varias



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

contradicciones entre los argumentos que expone y las conclusiones a las que arriba, no guardan relación y en muchos casos son contradictorios, incurriendo de esa manera en vicio de motivación aparente. **iv) Infracción normativa del artículo 125 de la Constitución Política del Estado de 1979.** Afirma que, este cuerpo normativo estuvo vigente durante la dación de las Leyes números 24513 y 25314 y la Resolución de Alcaldía N.º 0513 - 1992, normas que fueron expedidas en resguardo de las disposiciones contenidas en la norma cuya infracción normativa se denuncia; en mérito a la cual, se dispuso el inicio del proceso de expropiación y el pago de la indemnización justipreciada sobre los asentamientos situados en terrenos de propiedad privada. En concordancia con ello, la citada resolución municipal declaró de necesidad pública la creación del asentamiento humano donde se encuentra ubicado el inmueble materia de *litis*. En consecuencia, al no valorar la recurrida la importancia de las citadas normas, transgrede lo dispuesto en el nombrado artículo 125 de la Constitución Política de 1979.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- Estando a las causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación; es necesario destacar que el artículo 950 del Código Procesal Civil establece que “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”, entonces la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, que se trate de una posesión continua, pacífica y pública.

TERCERO.- Ahora bien, la parte recurrente sustenta la causal descrita en el *ítem “i”* precisando que la Sala Superior infringe el artículo 950 del Código Civil, en tanto de acuerdo a lo establecido en dicha norma se debe interpretar la diferencia entre la interrupción del plazo prescriptorio y el incumplimiento del requisito para prescribir. Sin embargo, dicha alegación carece de sustento jurídico, en tanto la norma cuya infracción denuncia establece cuáles son los requisitos



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, advirtiéndose que en la Sala Superior, en mérito a los hechos expuestos y medios de prueba aportados por las partes, ha determinado que: a) no ha existido la interrupción del plazo prescriptorio, en mérito a la interpretación sistemática de las normas contenidas en el artículo 1996 del Código Civil y el artículo 438.4 del Código Procesal Civil; determinando que los requerimientos extrajudiciales no interrumpen en plazo prescriptorio, b) no es posible aplicar analógicamente el inciso 2 del artículo 1996 del código Civil (según el cual se interrumpe la prescripción por la intimación para constituir en mora al deudor) dado que no existe una relación jurídica obligatoria nacida de acto jurídico entre el propietario demandado y el poseedor usucapiente; por lo que la carta notarial remitida al demandante no tiene efecto interruptor; mientras que el proceso de usurpación tampoco, dado que no está acreditado que el demandante haya sido emplazado válidamente en dicho proceso para que opere lo establecido en el inciso 4 del artículo 438 del Código Procesal Civil.

CUARTO.- El razonamiento esbozado por la instancia de mérito es acorde a derecho, en tanto que la interrupción del término prescriptorio no solo está regulado en el artículo 953 del Código Civil, sino también en el artículo 1996 del Código Civil, en tanto las dos modalidades de prescripción (extintiva y adquisitiva) comparten los elementos esenciales de tiempo (legalmente concretizado) e inacción



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

del titular del derecho que debiera ejercitarlo para producir el efecto de interrupción, mostrando así diligencia para preservar sus intereses jurídicos. Debiéndose precisar que, siguiendo la línea interpretativa sustentada en el Segundo Pleno Casatorio Civil cuyo literal a) del Fundamento número 44 determina que la continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir, “sin solución de continuidad”, que no se dejó de poseer sino que siempre se mantuvo en posesión del bien, entendiéndose a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, según prevé el artículo 896 del Código Civil; de lo que colige que el requerimiento notarial no interrumpe el plazo de prescripción, las negociaciones para la celebración de un contrato de compraventa y el ejercicio del derecho de acción en defensa de la propiedad no constituyen supuestos que enerven la existencia de la posesión continua requerida por el artículo 950 del Código Civil, puesto que no implican que se haya perdido la posesión del bien o que haya sido privado de ella; de todo lo cual se colige que la infracción descrita en el **ítem “i”** debe ser desestimada por infundada.

QUINTO.- Las causales descritas en los **ítems “ii”, “iii” y “iv”** se sustentan básicamente en cuestionar el tipo de posesión que ejerció el demandante, identificando al demandante como un servidor de la posesión, en tanto la mantiene en mérito a la intervención del Estado que propiciaría la expropiación del terreno sobre el que yace el



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

asentamiento humano al cual pertenece el bien materia de la demanda y el pago de justiprecio. Al respecto corresponde referirnos al artículo 897 del Código Civil, según el cual: “No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.” De lo que se colige que, la posesión es ejercida por encargo, es decir se trata de una posesión que se ejerce, no por voluntad propia, sino por voluntad de otro, sea en relación de dependencia o encargo. Circunstancias que han desestimado las instancias de mérito, al determinar que la parte demandante no conserva posesión en nombre del Estado o en cumplimiento de órdenes de éste. A lo que se debe acotar que, la existencia de normas y actos tendientes a la regularización de la propiedad en modo alguno constituye al demandante en poseedor por voluntad del Estado, sino que este último ha determinado su intervención ante la existencia de zonas de propiedad privada invadidas por terceros, denotando más bien la tolerancia de la posesión ejercida por la parte demandante, quien en todo momento ha invocado la prescripción larga, esto es, sin justo título ni buena fe; por lo que las referidas causales también devienen en infundadas. Advirtiéndose que, los argumentos de la casante, en el fondo pretenden el reexamen probatorio y cambiar el criterio jurisdiccional establecido por la instancia de mérito, lo cual es contrario a los fines del extraordinario recurso que nos ocupa.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

IV. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon:

a) INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la parte demandada **Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y cinco, de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve.

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Valentín López Torres contra Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada y otro, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y *los devolvieron*. **Ponente Señor De La Barra Barrera, Juez Supremo.-**

S.S.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4146 – 2019**

**LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

LLAP UNCHON

Marg/Jmt/Dlbb