



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**Sumilla:** Al no cumplirse con las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Civil, no puede declararse como propietarios del inmueble materia de prescripción a los demandantes.

Lima, ocho de setiembre de dos mil dieciséis.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número 4742-2016, en audiencia pública de la fecha, oídos los informes orales y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Que se trata del recurso de casación interpuesto por **los demandantes Manuel Fernando Hurtado de Mendoza Romero y Teresa Alejandra Pomar Calderón de Hurtado de Mendoza**, a fojas mil cuatrocientos cincuenta y uno, contra la sentencia de segunda instancia de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, de fojas mil cuatrocientos treinta y dos, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que **confirma** la sentencia apelada de fecha once de octubre de dos mil catorce, de fojas mil doscientos cincuenta y ocho, que declara **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Sucesión de Edmundo Jara Cruzado y su cónyuge María Alicia Hurtado de Mendoza Romero, en su calidad de litisconsorte necesario pasivo; e **improcedente** la demanda contra Felicita Leonor Wong Choy viuda de Lu.

**II. ANTECEDENTES.**



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

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

**1. DEMANDA.**

Por escrito de fojas sesenta y cuatro, subsanada a fojas setenta y cuatro, **Manuel Fernando Hurtado de Mendoza Romero y Teresa Alejandra Pomar Calderón de Hurtado de Mendoza**, solicitan que se les declare propietarios de un área de 122.50m<sup>2</sup> que corresponde al 50% del área total del terreno del inmueble ubicado en Jirón Diego Ferre, Manzana B, Lote 14-A, casa interior, lado izquierdo, del balneario Las Totoritas, Distrito de Mala. Fundan su pretensión en lo siguiente: **1)** Que la posesión del inmueble la ejercen por más de dieciséis años; **2)** Que en junio de mil novecientos ochenta y seis, su hermana María Alicia Hurtado de Mendoza Romero de Jara y su esposo Edmundo Jara Cruzado, propietarios originarios, les propusieron construir por su cuenta dos inmuebles en el lote de terreno de mayor extensión, el lado izquierdo signado como Sub Lote 14-A, Manzana B, conforme al plano que adjuntan, fue otorgado a los recurrentes; **3)** Los linderos y colindancias del inmueble son los que se detallan; **4)** La posesión que ejercen conjuntamente con su familia, es pública, pacífica e ininterrumpida a la fecha; **5)** La presente acción está dirigida contra el propietario que tiene inscrito su derecho en los Registros Públicos.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

**2.1.** Por escrito de fojas ciento sesenta, **Felicita Leonor Wong Choy viuda de Lu** contesta la demanda y señala que dejó de ser propietaria del inmueble materia de prescripción, por haberlo transferido a la señora María Alicia Hurtado de Mendoza viuda de Jara.



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**2.1.** Por escrito de fojas doscientos ochenta, **la litisconsorte necesario pasivo María Alicia Hurtado de Mendoza viuda de Jara** contesta la demanda y señala: **1)** Que es propietaria del inmueble, conforme consta de la escritura pública de compra venta de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, adquirido de su anterior propietaria conforme consta del testimonio de compra venta que le otorgó Felicita Leonor Wong Choy viuda de Lu; **2)** Con los demandantes sostienen un proceso idéntico, sobre el mismo inmueble, ante el 15º JECL, Exp. 57532-97, que se encuentra en estado de dictarse sentencia; **3)** No es cierto que los demandantes ejerzan posesión del bien como propietarios desde hace más de dieciséis años, menos que haya existido un acuerdo verbal para que construyan en su propiedad dos inmuebles; por el contrario los demandantes fueron cobijados en una parte del inmueble con su consentimiento y la de su esposo para que pudieran disfrutar del bien, en época de verano; **4)** Solo existen un medidor de luz, un medidor de agua con un solo ducto de desagüe y con una sola puerta de ingreso al inmueble; **5)** No es cierto lo que afirman los demandantes; pues los linderos del área del terreno no son 122.50m<sup>2</sup>, sino el doble, conforme consta del plano original; los planos que presentan los demandantes están falsamente visados, conforme consta de la Resolución de Alcaldía Nº 00598, que además declara nula la visación del plano, nula la certificación de constatación y nula la declaración de fábrica y declaración jurada de autoavaluo; lo que dio lugar a que interpusieran recurso de reconsideración que les fue declarada improcedente; **6)** La posesión que los demandantes dicen tener, no es cierta, ya que éstos han residido en el extranjero por un período mayor de tres años con el objeto de conseguir la nacionalidad canadiense, por tanto, no hay continuidad, además cuando ocuparon el bien lo hicieron como parientes (son hermanos), pero no como propietarios; **7)** No es cierto que los demandantes ocupen el inmueble desde el año mil novecientos ochenta y seis, toda vez que en esa fecha, no estaba terminada la construcción de la fábrica (casa), que



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

se construyó en el año mil novecientos noventa y uno, tal como aparece de la declaración jurada de fábrica otorgada por el ingeniero en el año mil novecientos noventa y siete, y presentada a la Municipalidad Distrital de Mala, el veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

**2.2.** Mediante resolución de fecha veinticinco de abril de dos mil doce, se declara rebeldes a los litisconsortes necesarios pasivo Sucesión de Edmundo Jara Cruzado, conformada por María Alicia Hurtado de Mendoza Romero viuda de Jara, Marcela María Gabriela Jara Hurtado, Claudia Mariana Jara Hurtado, Carolina María Cristina Jara Hurtado y Edmundo José Alejandro Jara Hurtado.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

Se fija como puntos controvertidos: **1)** Establecer si los demandantes cumplen con los requisitos para acceder a la propiedad del predio, materia de *litis*, vía prescripción adquisitiva de dominio, tanto frente a Felicita Leonor Wong viuda de Lu, como respecto a María Alicia Hurtado de Mendoza Romero de Jara; **2)** Establecer la procedencia de la *sub* división de dicho lote de terreno y de la inscripción de la fábrica.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas mil doscientos cincuenta y ocho, su fecha once de diciembre de dos mil catorce, declara **infundada** la demanda contra la Sucesión de Edmundo Jara Cruzado y su cónyuge María Alicia Hurtado de Mendoza Romero, en su calidad de litisconsorte; e **improcedente** la demanda contra Felicita Leonor Wong Choy viuda de Lu, al considerar que: **1)** El siete de octubre de mil novecientos noventa y siete, en el Expediente 57532-1997, los demandantes iniciaron un proceso de prescripción adquisitiva contra Edmundo Jara Cruzado y María Alicia Hurtado de Mendoza; en el Expediente N° 631-2004, sobre nulidad de resolución administrativa, se tiene que los documentos presentados por el



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

demandante en el proceso de prescripción, referidos a la visación de planos, certificado de constatación, declaratoria de fábrica y aceptación de declaración jurada de autoavalúo, así como las constancias de no adeudos, fueron declarados nulos; **2)** El predio ha sido transferido sucesivamente; que Edmundo Jara Cruzado y María Alicia Hurtado Mendoza adquirieron el predio por primera vez, mediante escritura pública de fecha dos de febrero de mil novecientos ochenta y tres, para luego transferirlo mediante anticipo de legítima el once de agosto de mil novecientos noventa y ocho, el que después fue transferido a Felicitación Leonor Wong Choy viuda de Lu, el cuatro de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, para finalmente ser transferido a Edmundo Jara Cruzado y su cónyuge María Alicia Hurtado de Mendoza Romero. Finalmente, la propiedad retorna a la litisconsorte necesaria, la Sucesión de Edmundo Jara Cruzado y María Alicia Hurtado de Mendoza Romero viuda de Jara; que la declaratoria de fábrica fue inscrita el doce de marzo de mil novecientos noventa y ocho, por Edmundo Jara Cruzado; **3)** De la valoración de los medios probatorios, se concluye que los demandantes han ejercido la posesión continua sobre el predio, habiendo sido demandados, vía desalojo por ocupación precaria, en el Expediente 362-2001; en consecuencia, no se ha acreditado que la demandada y/o litisconsorte hayan ejercido y/o recuperado la posesión del bien; que si bien es cierto se ha acreditado la posesión de los demandantes; sin embargo, no existen medios probatorios para determinar la fecha en que ingresaron a ejercer la posesión efectiva, toda vez que el certificado de constatación, oficio de constatación, declaraciones de autoavalúo, constancia de no adeudos, fueron declarados nulos mediante Resolución de Alcaldía N° 005-98-A-MDM; **4)** En cuanto al certificado domiciliario que fue expedido el siete de noviembre de mil novecientos noventa y siete, si bien fue emitido por autoridad policial, ello solo certifica que el demandante domiciliaba en el predio, lo que no se encuentra en discusión, en todo caso corrobora el hecho que el demandante si se



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

encontraba en posesión del bien; que en cuanto a la certificación emitida por el encargado de vigilancia, ésta se orienta a corroborar la posesión del demandante, con la reserva que no se ha acreditado de forma alguna si éste contaba con autorización para expedirla, en todo caso, se limita a corroborar un extremo que se encuentra probado; asimismo, ambas constancias no precisan desde cuando los demandantes ejercían posesión en el predio; **5)** En cuanto a las testimoniales, éstas no aportan información de hechos que permitan considerar la fecha de inicio de la posesión, careciendo de veracidad en cuanto sostienen que el único poseedor era el demandante, cuando de las certificaciones aparece que una parte del predio era alquilada a terceros; en consecuencia, de toda la prueba aportada no se obtiene una fecha precisa de inicio de la posesión; no obstante esta limitación de acervo probatorio, coincide con lo expresado en la sentencia expedida en el Proceso 57532-1997, en el que se concluye, conforme a lo declarado por el constructor, que la posesión de toda la casa se habría iniciado en el año mil novecientos ochenta y ocho; **6)** En cuanto a la posesión pacífica, se advierte de las pruebas anotadas, que en efecto los demandantes han ejercido la posesión al menos desde el año mil novecientos ochenta y ocho, conforme se acredita en el expediente que obra en copias certificadas 57532-1997; por cuyas consideraciones desde el año mil novecientos noventa y ocho hasta la fecha de interposición de la demanda veinticuatro de enero de dos mil tres han transcurrido más de diez años; que al respecto, el juzgador varía la conclusión de su anterior sentencia, en especial por el contenido expresado en el Expediente 57532-1997, seguido entre las partes, al tener éste carácter de cosa juzgada y en base al principio de predictibilidad y observancia de lo resuelto de manera definitiva, cuyo pronunciamiento se sustenta en pruebas que también se tiene por incorporadas a este proceso; **7)** De lo probado, se concluye: **a)** Que desde el veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y siete, a nivel administrativo, se cuestionó el derecho del hoy demandante, en cuanto a



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

su pretensión de prescribir, toda vez que la visación de planos y declaratoria de fábrica anuladas tenía como propósito el inicio del primer proceso de prescripción que fuera presentado el siete de octubre de mil novecientos noventa y siete; en consecuencia, desde el veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y siete, la posesión deja de ser pacífica, por haber sido objeto de cuestionamiento directo, hecho fáctico demostrado con la Resolución de Alcaldía, que luego de un proceso judicial finalmente fue validada; **b)** Que de lo verificado de las pruebas anexadas a la presente demanda, se observa que el demandante ha anexado los planos visados, con fecha veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y siete, la memoria descriptiva aprobada con fecha veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y siete, el certificado de constatación de fecha veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y siete, documentos que fueron anulados mediante Resolución de Alcaldía; en consecuencia, dichas documentales al haber sido anuladas, no tiene efectos legales, por lo que no pueden ser utilizados para la prosecución de un proceso judicial; **c)** En el proceso administrativo, el hoy demandante ha participado interponiendo recursos impugnatorios, así como ha participado como parte en el proceso contencioso administrativo; en tal sentido, desde el veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y siete, se han sucedido las acciones administrativas orientadas a desvirtuar la calidad de propietarios que se atribuían los demandantes, todo lo cual ha sido corroborado en la sentencia expedida en el proceso contencioso administrativo; **d)** En ese sentido, se tiene la existencia del proceso judicial sobre desalojo por precario, iniciado el veintisiete de junio de dos mil uno, que estaba orientado a obtener la restitución del predio; **8)** La posesión pública no se ha acreditado, toda vez que las declaraciones juradas de autoavalúo presentadas por los demandados obran desde el año mil novecientos ochenta y tres y por todo el predio; que, en cuanto, a las declaraciones presentadas por los demandantes, se tienen que éstas han sido pagadas en octubre de mil novecientos noventa



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

y siete en adelante, es decir, que el demandante en dicho año con ocasión de pretender la declaración de propietario por prescripción adquisitiva, recién empezó a exteriorizar conductas objetivas y materiales como propietario, independientemente que luego haya sido declarada nula, que no queda duda entonces que el demandante sí tuvo una conducta de hecho que evidencia un comportamiento como propietario desde la indicada fecha, sin embargo, dicha conclusión no se puede extender hasta el año mil novecientos ochenta y ocho porque si bien se encontraba en posesión no se condujo como propietario, por el contrario las declaraciones juradas de autoavalúo fueron presentadas por el propietario, así como el procedimiento de inscripción de fábrica fueron realizados por el mismo propietario; **9)** La posesión pública no se ha acreditado, siendo insuficiente la constancia expedida por el Presidente de la Urbanización, en base al informe del encargado de Vigilancia, toda vez que administrativamente se ha determinado que el predio es uno solo y no se encuentra subdividido; en efecto dicho medio de prueba no acredita que el demandante se haya conducido de manera pública como propietario; **10)** En cuanto a conducirse como propietario, lo concreto y objetivo es que los demandados están en posesión y el derecho que ostentan sobre el bien es el derecho de habitación al no haber acreditado la existencia del acuerdo verbal de transferencia que en todo caso no se materializó; **11)** Se evidencia que la posesión de parte del inmueble les fue otorgado a los demandantes por sus propietarios, hoy demandados, lo cual convierte a los demandantes en poseedores inmediatos, dado que reconocían a un titular de la posesión que están representados por los demandados, quienes ejercían la posesión mediata; siendo así los demandantes no pueden haber poseído el inmueble como propietarios, porque conocían que la propiedad le correspondía a otra persona; en consecuencia, los demandantes no pueden adquirir por prescripción el predio; **12)** En relación a los gastos alegados en la construcción de la fábrica, es un supuesto de mejoras y/o construcción que debe dilucidarse



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

en otro proceso, más aun, si la demandada en su escrito de contestación alega que dicha pretensión, se ha tramitado en el Expediente 105-2002, la cual ha sido declarada improcedente, alegación que no ha sido contradicha por el demandante; no obstante de acreditarse los gastos realizados en la construcción de la fábrica, en ningún caso autoriza a la prescripción, toda vez que los demandantes en la demanda reconocen que *“por mutuo acuerdo verbal en junio de 1989, con mi hermana y su esposo propietario original del terreno en ese entonces. Ellos nos propusieron a mí y a mi esposa construir por nuestra cuenta dos inmuebles”*, todo lo cual denota que existió acuerdo para que los demandantes ocupen el inmueble, más no se ha probado que existe el acuerdo de transferencia, por tanto de existir mejora o gastos realizados en la construcción de la fábrica, éstos deben dilucidarse en otro proceso, más aun si en este proceso no se ha formulado pretensión alguna orientada a la restitución de lo gastado; **13)** Si bien en el primer proceso y el segundo proceso de prescripción adquisitiva, se han consignado plazos de posesión diferentes, esto es, que mientras el proceso 57532-1997 fue iniciado el siete de octubre de mil novecientos noventa y siete y el presente proceso fue iniciado el veinticuatro de enero de dos mil tres; sin embargo, ambos procesos se sustentan en los mismos hechos y los medios probatorios fueron los mismos con la diferencia que en este proceso las documentales emitidas por la Municipalidad Distrital de Mala fueron declaradas nulas; **16)** Si bien los demandantes han acreditado la posesión de hecho; sin embargo, no han acreditado encontrarse inscrito el predio a favor de los litisconsortes por el plazo de diez años; por tanto, no se dan los presupuestos para la procedencia de la prescripción adquisitiva.

**5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

Mediante escrito de fojas mil doscientos noventa y cinco, **los demandantes Manuel Fernando Hurtado de Mendoza y Teresa**



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**Alejandra Pomar Calderón de Hurtado** interponen recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y denuncian como agravios que:

**1)** La Municipalidad Distrital de Mala, aún le sigue extendiendo documentos de su competencia, como la declaración jurada y el correspondiente recibo del año dos mil doce, que corre en los antecedentes, es decir, mientras no hay un mandato judicial sus pruebas aportadas tienen plena validez; **2)** Todas las instrumentales ofrecidas como prueba y que ahora resulta conveniente precisar tienen plena validez, producen los efectos reconocidos por nuestro ordenamiento jurídico, y que tiene como elementos: la capacidad, el objeto, la finalidad y la forma, y no están privados de sus efectos mientras no hayan sido materia de nulidad, si bien es cierto que se ha tramitado una demanda contenciosa administrativa, también es cierto que no existe sentencia firme, y aun si así existiera, no se encuentra consentida y/o ejecutoriada (Exp. 2004-0631); **3)** En la propia acta de inspección judicial, practicada por el personal del juzgado con fecha veintiocho de agosto de dos mil cinco y que corre en estos antecedentes, la demandada, a través de su abogado defensor, textualmente dice *nadie ha cuestionado que el actor ocupa el bien*, según es de verse de la parte final de dicha acta; **4)** Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por lo que procede recurrir al Órgano Jurisdiccional a fin de solucionar un conflicto de intereses, conforme establece el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil para hacer valer sus derechos, concurriendo para tal fin con todos los requisitos y las formalidades que la ley establece.

**6. SENTENCIA DE VISTA.**

Los Jueces Superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, expiden la sentencia de vista de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, de fojas mil cuatrocientos treinta y dos, que **confirma** la sentencia apelada. Fundamentan su decisión en lo siguiente: **1)** El juez se ha pronunciado señalando lo siguiente: **En cuanto a la posesión**



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**continua**, en efecto los demandantes han ejercido la posesión continua sobre el predio, que incluso han sido demandados, por desalojo por ocupación precaria; sin embargo, no existen medios probatorios para determinar la fecha en que éstos ingresaron a ejercer la posesión efectiva, toda vez que el certificado de constatación, de declaratoria de fábrica, declaraciones de autoavalúo, así como constancia de no tener adeudos fueron declarado nulos, mediante Resolución de Alcaldía N° 005-98-A-MDM. No obstante esta limitación de acervo probatorio, coincide con lo expresado en la sentencia expedida en el proceso 57532-97, que concluye con la opinión del constructor que la posesión, en todo caso, se habría iniciado en el año mil novecientos ochenta y ocho. **En cuanto a la posesión pacífica**, de las pruebas anotadas, se tiene que en efecto los demandantes han ejercido la posesión al menos desde el año mil novecientos ochenta y ocho, conforme se ha acreditado en el expediente 57532-97, por cuyas consideraciones desde el año mil novecientos ochenta y ocho hasta la fecha de la interposición de la demanda veinticuatro de enero de dos mil tres han transcurrido más de diez años; que la interposición de la demanda del primer proceso de prescripción fue el siete de octubre de mil novecientos noventa y siete; que desde el emplazamiento a la parte contraria, al haber contradicho la demanda los demandados, la pacificidad se ha interrumpido, más aun si mediante sentencia expedida en el mismo proceso se declaró infundada la primera demanda de prescripción adquisitiva, toda vez que no se puede considerar como posesión pacífica luego que se suscite controversia entre las partes respecto del derecho de propiedad. **En cuanto a la posesión pública**, los documentos destinados a probar que la posesión que ejercían los demandantes era pública, han sido anulados por la autoridad administrativa, tales como: visación de planos, certificado de autoavalúo, constancia de adeudos y del contribuyente; que así, la posesión pública no se acredita, toda vez que las declaraciones juradas presentadas por los demandados van desde el año mil novecientos ochenta y tres, en



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

tanto que las declaraciones juradas presentadas por los demandantes fueron pagadas a partir de octubre de mil novecientos noventa y siete en adelante, es decir, que el demandante recién en el año mil novecientos noventa y siete, con ocasión de pretender se le declare propietario por prescripción adquisitiva, recién empezó a exteriorizar conductas objetivas y materiales como propietario, dicha calidad no puede extenderse hasta el año mil novecientos ochenta y ocho, porque si bien se encontraba en posesión, no se condujo como propietario; en consecuencia, la posesión pública no está acreditada. **En cuanto a conducirse como propietario**, que en efecto los demandantes reconocen la titularidad del predio a favor de los demandados, que el ingreso al predio fue con autorización de los propietarios, que la alegación de ser propietarios por un acuerdo verbal, hace improcedente la demanda, toda vez que para su procedencia se requiere no ser propietario, que la presente pretensión resulta contradictoria con la afirmación de tener la condición de copropietario, ya que la prescripción entre copropietarios resulta improcedente, sin embargo al carecer de verosimilitud dicha alegación que ha sido negada por los demandados, se tiene que el accionante es un poseedor, sin que exista prueba que éste se haya comportado como propietario por el plazo de diez años; en consecuencia, es solo a partir de octubre de mil novecientos noventa y siete que se verifica la posesión a título de propietario, asimismo desde el veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta y siete la posesión que ejercía el demandante dejó de ser pacífica; **2)** En cuanto a la validez de los medios probatorios presentados por los demandantes, el juez ha expresado las razones que motivan su decisión en la que ha efectuado un análisis de los medios probatorios, así como de las normas legales pertinentes y la jurisprudencia casatoria, lo cual determina que no se ha afectado la tutela jurisdiccional efectiva como los apelantes alegan, pues la decisión que este Colegiado comparte ha sido adoptada en base a los hechos probados y al amparo de la ley, debiendo entenderse que este derecho no comprende necesariamente



obtener una decisión judicial acorde con las pretensiones formuladas por el sujeto de derecho, sino más bien es atribución que tiene el juez de dictar una resolución, conforme a derecho, y siempre que se cumplan los requisitos procesales mínimos para ello, es decir, este derecho supone obtener una decisión judicial sobre las pretensiones formuladas por el actor ante el órgano jurisdiccional respectivo, siempre que se utilicen las vías procesales adecuadas, pero no necesariamente tal decisión es la solicitada por el actor; **3)** Si bien los demandantes han acreditado la posesión del bien, sin embargo no han logrado acreditar que dicha posesión haya sido ejercida durante el plazo prescrito por ley (diez años), en forma pacífica y a título de propietario, razones por las cuales no se cumple con lo establecido en el artículo 950 del Código Civil.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN.**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha nueve de marzo de dos mil dieciséis, que obra en el cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación, interpuesto por Manuel Fernando Hurtado de Mendoza Romero y Teresa Alejandra Pomar Calderón de Hurtado de Mendoza, por la siguiente causal:

#### **Infracción normativa de los artículos 904, 950 y 953 del Código Civil.**

Sostiene: En cuanto a la posesión continua, que a pesar de la existencia de procesos judiciales nunca han perdido la posesión sobre el predio, ni han sido privados de ella, por lo que el término para la prescripción adquisitiva no se ha interrumpido.

En cuanto a la **posesión pacífica**, la Sala Superior ha transgredido el artículo 950 del Código Civil, ya que dentro de la línea de pensamiento jurisprudencial se puede resaltar que *conforme a la mejor doctrina, posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna, esto es, que no es adquirida por las vías de hecho, acompañadas de violencia material o moral, o por amenazas de fuerza y continúa en esa forma*



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*mientras no sea perturbada, en los hechos y en el derecho; en consecuencia, la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación.*

En cuanto a la **posesión pública**, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por lo que procede recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solucionar un conflicto de intereses, conforme establece el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, para hacer valer sus derechos; que la posesión pública es la que se ejerce de forma visible y no oculta, de modo que puede revelar exteriormente la intención de poseer la cosa; la publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación posesoria ajena, pues basta la objetiva posibilidad, medida que de acuerdo a las costumbres sociales, de que cualquier tercero advierta la existencia de esa posesión, implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada de los actos de control sobre el bien de acuerdo a los cánones sociales; que quien pretende el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse y ocultarse, y por ende, no puede tener conductas equivocadas, pues la clandestinidad es mirada con repulsa, en cuanto sustrae una cosa del curso natural de las interacciones humanas; que las instrumentales ofrecidas como medios probatorios en la demanda tienen sus efectos legales, ya que no existe en autos ninguna resolución municipal que los haya anulado, como dice el juez de primera instancia, refrendado por el órgano superior, así en el punto 1) menciona que los anexos 1-D, 1-E, 1-F, 1-G, 1-H, 1-L, 1-N y 1-Ñ adolecen de nulidad formal, al haber sido declaradas nulos por la autoridad municipal del distrito de Mala, pues si existe sentencia (Expediente 2007-0631) no ha cumplido con lo establecido en el artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, conforme al cual toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales (...), no se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

procedimiento en trámite; que de la revisión y del estudio de los antecedentes no hay disposición que ordene a la entidad anule sus resolución; por lo tanto las pruebas aportadas siguen vigentes; que la Municipalidad Distrital de Mala, aún le sigue extendiendo documentos de su competencia, como la declaración jurada del año dos mil quince; que la posesión sobre el predio materia de prescripción adquisitiva ha superado el período continuo de diez años, a juzgar por los años de los recibos y declaraciones juradas de autoavalúo, los certificados y constancias aparejadas a la demanda; que el artículo 915 del Código Civil prevé que si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario, presunción que no se ha enervado en autos, tratándose de una autentica presunción legal.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.**

Que, la materia jurídica en debate consiste en determinar si al resolver el presente proceso, se han infringido o no las normas en materia de prescripción adquisitiva denunciadas por los casacionistas.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.**

**PRIMERO.-** Que, la primera parte del artículo 950 del Código Civil establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

**SEGUNDO.-** Que, en el fundamento 44 del II Pleno Casatorio en lo Civil, Casación 2229-2008-LAMBAYEQUE, respecto a los requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio, se ha establecido que: *“Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen a este derecho, que nace de modo originario: así es pacífico admitir como requisitos para su constitución: a) **la continuidad**”*



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de la posesión, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904º y 953º del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; **b) la posesión pacífica**, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; **c) la posesión pública**, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; **d) como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, 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. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aun ni siendo reales, permiten su uso continuado. Por lo tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño,



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*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 fallar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan la posesión.*

**TERCERO**.- Que, la presente demanda tiene como pretensión que se declare a los demandantes propietarios del inmueble situado en Jirón Diego Ferre, Mz B, Lote 14-A, casa interior, lado izquierdo, Balneario Las Totoritas del distrito de Mala, de un área de 122.50m<sup>2</sup> que corresponde al 50% del área total del terreno, bajo el fundamento que han ocupado el inmueble desde junio de mil novecientos ochenta y seis; que por mutuo acuerdo verbal con su hermana María Alicia Hurtado de Mendoza Romero de Jara y su esposo Edmundo Jara Cruzado, propietarios originales del terreno en ese entonces, acordaron construir dos inmuebles en el terreno, con una área 122.50m<sup>2</sup> cada uno; que como personas de palabra aceptaron lo acordado.

**CUARTO**.- Que, el artículo 905 del Código Civil establece que es *poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título*; así mismo prevé que *corresponde la posesión mediata a quien confirió el título*. A su vez, el artículo 912 del citado Código señala que *la presunción de propiedad no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato*.

**QUINTO**.- Que, ha quedado establecido en el proceso, como los propios demandantes lo reconocen, que los propietarios del inmueble, María Alicia Hurtado de Mendoza Romero de Jara y Edmundo Jara Cruzado les otorgaron la posesión del predio; por consiguiente, al ser de conocimiento de los demandantes que el terreno pertenecía a los primigenios propietarios María Alicia Hurtado de Mendoza Romero de Jara y Edmundo Jara Cruzado, quienes les transmitieron la posesión inmediata,



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

carece de veracidad lo alegado por aquéllos de haber poseído el predio como propietarios; por lo tanto, según lo previsto por el citado artículo 912 del Código Civil, los demandantes no pueden *usucapir* la propiedad del inmueble materia de *litis*.

**SEXTO**.- Que, en cuanto al requisito de la pacificidad previsto en el artículo 950 del Código Civil, se advierte de autos lo siguiente: **1) El siete de octubre de mil novecientos noventa y siete**, los mismos demandantes Manuel Fernando Hurtado de Mendoza y Teresa Alejandra Pomar Calderón de Hurtado de Mendoza interpusieron la primera demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra María Alicia Hurtado de Mendoza de Jara y Edmundo Jara Cruzado, a fin que se les declare propietarios del inmueble materia de prescripción, por supuestamente ejercer la posesión en forma continua, pacífica y pública y como propietarios del inmueble desde el mes de junio de mil novecientos ochenta y seis, en mérito al acuerdo verbal con los prenombrados demandantes. Dicha demanda fue declarada infundada, a razón que no existían pruebas que acreditaran el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil; **2)** La existencia del proceso contencioso administrativo, expediente N° 631-2004, del que se advierte que mediante expediente administrativo 57532-1997, iniciado el **veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y siete**, María Alicia Hurtado de Mendoza de Jara y Edmundo Jara Cruzado solicitan que se declare la nulidad de los documentos otorgados a favor de Manuel Fernando Hurtado de Mendoza; **3)** El proceso de desalojo por ocupación precaria, Expediente N° 362-2001, **interpuesto el veintisiete de junio de dos mil uno**, por Felicita Leonor Wong de Jara de Lu contra Manuel Fernando Hurtado de Mendoza y Teresa Alejandra Pomar Calderón de Hurtado de Mendoza, que concluyó con sentencia inhibitoria al haberse acreditado construcciones existentes sobre el inmueble; **4) La presente causa interpuesta el veinticuatro de enero de dos mil tres**, por Manuel Fernando Hurtado de Mendoza y Teresa Alejandra Pomar Calderón de



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Hurtado de Mendoza contra Felicita Leonor Wong de Jara de Lu y María Alicia Hurtado de Mendoza de Jara, a fin que se les declare propietarios del mismo inmueble, bajo los mismos fundamentos señalados en el primer proceso de prescripción.

**SÉTIMO**. - Que, se advierte que el primer proceso de prescripción adquisitiva de dominio cuenta con sentencia de fondo que tiene la calidad de cosa juzgada, la cual alcanza el período de posesión transcurrido hasta el momento de interponerse la presente demanda, es decir, **desde el siete de octubre de mil novecientos noventa y siete hasta el veinticuatro de enero de dos mil tres**; con las consecuencias previstas en el artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Perú, esto es, que el *principio de cosa juzgada que rige la función jurisdiccional le otorga al fallo judicial la calidad de indiscutible –ya que constituye decisión final–, a la par que garantiza al justiciable la certeza de que su contenido permanecerá inalterable, independientemente de si el pronunciamiento expedido haya sido favorable o desfavorable para quien promovió la acción*<sup>1</sup>.

**OCTAVO**. - Que, sin perjuicio de lo anterior, a mayor abundamiento se advierte que los demandantes han iniciado el presente proceso de prescripción adquisitiva con fecha veinticuatro de enero de dos mil tres; que con posterioridad a la interposición de la primera demanda de prescripción adquisitiva se ha cuestionado el derecho de los demandantes, en la vía administrativa, en el mes de diciembre del año mil novecientos noventa y siete y, en el año dos mil uno, se ha iniciado contra los demandantes el proceso judicial de desalojo por ocupación precaria, por tanto, la posesión ejercida por los mismos en este nuevo lapso de tiempo, dejó de ser pacífica.

---

<sup>1</sup> Expediente 574-2011-PA/TC, fundamento 5.



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**NOVENO**.- Que, respecto al requisito del *animus domini* también previsto en el artículo 950 del Código Civil, éste tampoco se cumple en el caso de autos, toda vez que los documentos como son: la visación de planos, certificados de constatación, declaratoria de fábrica, declaración jurada de autoavalúo entre otros, destinados a acreditar la posesión que ejercían los demandantes, expedidos por la Municipalidad Distrital de Mala, fueron declarados nulos, mediante Resolución de Alcaldía N°005-98-A-MDM, de fecha trece de enero de mil novecientos noventa y ocho, al haberse acreditado que los funcionarios que las expedieron fueron sorprendidos con información falsa.

**DÉCIMO**.- Que, así se concluye que la decisión adoptada por las instancias de mérito, en el sentido que en el presente caso los demandantes no cumplen con las exigencias establecidas en el artículo 950 del Código Civil, para que se les declare propietarios del inmueble materia de prescripción, tanto más que como se tiene analizado la sentencia pronunciada en el primer proceso de prescripción adquisitiva adquirió la calidad de cosa juzgada, en tanto se advierte además que en el nuevo lapso de tiempo no ha variado el título posesorio de los demandantes; por lo tanto, no se incurre en infracción normativa del citado dispositivo legal.

**DÉCIMO PRIMERO**.- Que, en relación a la infracción normativa de los artículos 904 y 953 del Código Civil, revisada la resolución materia de casación, se advierte que no forma parte de sus fundamentos, los aspectos relativos a la continuidad de la posesión o la interrupción del plazo de prescripción como se ha alegado, sino el relativo a la fecha en que se inicia la posesión del predio por los demandantes, es decir, la fecha en que se efectivizó el ingreso u ocupación de los demandantes al inmueble materia de prescripción; por lo tanto, no se advierte que se haya incurrido en infracción normativa de los citados artículos.



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Que, por los fundamentos expuestos y al advertirse que en el presente caso se ha garantizado el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, previsto en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú; se concluye que, las sentencias de las instancias de mérito, se han expedido observando el principio de motivación de las resoluciones judiciales contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, así como el artículo 122 del Código Procesal Civil, motivo por el cual dichas resoluciones no se encuentran afectadas de nulidad; en consecuencia, el recurso de casación interpuesto por la parte demandante debe ser declarado infundado en todos sus extremos, en aplicación de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

**VI. DECISIÓN.**

- A)** Estando a tales consideraciones y de conformidad con lo opinado el representante del Ministerio Público, esta Sala Suprema Civil Permanente, en aplicación de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declara: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Manuel Fernando Hurtado de Mendoza Romero y Teresa Alejandra Pomar Calderón de Hurtado de Mendoza**, a fojas mil cuatrocientos cincuenta y uno; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, de fojas mil cuatrocientos treinta y dos, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete.
- B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos por Manuel Fernando Hurtado de Mendoza Romero y otra con Felicita Leonor Wong Choy Vda. de Lu y otra, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviene como ponente, la Jueza Suprema **señora del Carpio Rodríguez**. Por licencia de la señora Jueza



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

**CAS.NRO. 4742-2015**

**CAÑETE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Suprema Tello Gilardi, integra este Supremo Tribunal el señor Juez  
Supremo Yaya Zumaeta.

**SS.**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**RODRIGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**Cgv/sg.**