

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**Sumilla:** *Se ha producido actos que tienen efecto interruptivo a la continuidad de la posesión, lo que impide que se cumpla con este requisito para la prescripción adquisitiva de dominio del recurrente; más aún si dichas interrupciones se dieron antes que opere el derecho a la prescripción del inmueble que alega el demandante.*

Lima, quince de setiembre de dos mil veintidós

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número 5079-2019, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación correspondiente con arreglo a Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación por el demandante **Alejandrino Lucio Cotrina**, obrante a folios quinientos treinta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve de folios quinientos cinco, que **confirma** el auto apelado, que declara improcedente la denuncia civil, planteada por la demandada; **revoca** la sentencia apelada, que resuelve declarar fundada de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por Alejandrino Lucio Cotrina contra Propietarios del Centro Comercial Mercado Chacra a la Olla, y **reformándola** se declara **infundada** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio.

**II. ANTECEDENTES**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en las infracciones normativas denunciadas, es necesario realizar las siguientes precisiones:

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 5079-2019**  
**DEL SANTA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**1. DEMANDA**

El demandante solicita se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio, sobre el puesto Nro. 123 del Centro Comercial Chacra a la Olla, puesto que tiene 5.88 m<sup>2</sup> del lote Nro. 02, y 7.28 m<sup>2</sup> del lote Nro. 03 de la manzana "I" del Centro Cívico Comercial de Chimbote, el cual ocupa por más de 30 años en forma continua, pacífica y pública, inmuebles que se encuentran inscritos en las partidas de los Registros Públicos Nro. 02002145 y 11023420 a nombre del Centro Comercial Chacra a la Olla. Fundamenta:

- Señala que el predio no es de dominio público, sino es calificada como Zona Comercial en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia del Santa y se encuentran inscrito en las Partidas Nro. 02002145 y 11023420 de los Registros Públicos del Santa, y lo utiliza como puesto de comercio de carnes.
- La asociación demandada es propietaria del terreno ocupado por el recurrente y de los terrenos colindantes, encontrándose ocupados por terceros que mantienen la posesión por diferentes causas, indicando que existen posesionarios que han adquirido de manera onerosa la posesión de los anteriores posesionarios, realidad que debe tomarse en consideración.
- La posesión del puesto que ocupa como propietario, lo adquirió cuando se agruparon los comerciantes para dedicarse a comercializar productos de pan llevar, como propietarios de los puestos de mercado solamente pagando la licencia de funcionamiento del establecimiento comercial.
- La municipalidad le cobra los impuestos, se conduce como propietario y no paga renta o merced conductiva a la propietaria o a terceros.
- Presenta como medios probatorios: Planos del inmueble, certificado de trabajo, padrón de comerciantes de la asociación, recibos de pago de energía eléctrica, acta de acuerdos de una cooperativa, cuatro de testigos, entre otros.

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**2. CONTESTACIÓN**

El Presidente del Consejo de Administración del Centro Comercial “Mercado Chacra a la Olla” señala:

- Su representada inicialmente era propietaria del inmueble de 1938 metros cuadrados, que comprende la manzana I - lote 2 y 3 de la avenida Pardo Nro. 843 en el cual funciona actualmente el Centro Comercial Chacra a la Olla de Chimbote, y que en el Centro Comercial no hay subdivisión por lo que no puede hablarse de puestos e independizaciones, tampoco declaratoria de fábrica, así como los planos presentados por el demandante, no corresponden a la realidad por que se ha tenido en cuenta para su elaboración los 1938 metros cuadrados de la manzana I - lote 2 y 3, y no los 372.4 metros cuadrados restantes peor aún no se ha hecho en el lugar de los hechos y corresponde a otra persona jurídica o al nombre anterior que tenía su representada por lo que se ha visado los planos de una persona jurídica inexistente, así como tampoco se ha tenido en cuenta la resolución sobre la acumulación de áreas dispuesta por la Municipalidad.
- En la actualidad sólo existen 113 puestos, y no existe el puesto 123; a la fecha no existe una línea divisoria ni tampoco se ha hecho la delimitación de los lotes 2 y 3 de la manzana I en donde se ubica el centro comercial, que es falso que el demandante ocupe por más de treinta años el inexistente puesto 123, por que hasta el año 2006, el mercado fue público y recién a partir del año 2007 es privado; el demandante no ocupa de manera pacífica el inexistente puesto 123, por cuanto con su representada ha tenido varios procesos judiciales.
- Para la prescripción, recién se computa a partir del mes de febrero de 2007, cuando se inscribe la compra venta; sin embargo, hubo procesos judiciales promovidos por el demandante, y que incluso se encuentran en trámite además el requerimiento de conciliación. La fecha en que interpone la demanda es el dos de febrero del año dos mil diecisiete.

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Mediante resolución de folios doscientos sesenta y dos, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- i) Determinar si al demandante Alejandrino Lucio Cotrina le asiste el derecho para que se le declare propietario por prescripción, del bien inmueble sobre el puesto Nro. 123 del Centro Comercial Chacra a la Olla, puesto que tiene 5.88 m<sup>2</sup> del lote Nro. 02, y 7.28 m<sup>2</sup> del lote Nro. 03 de la manzana "I" del Centro Cívico Comercial de Chimbote.
- ii) Determinar si el demandante cumple con los presupuestos contemplados en el artículo 950 del Código Civil, como son la posesión continua, pacífica y pública como propietaria durante diez años.
- iii) Determinar, de ampararse la demanda, si procede la cancelación del asiento anterior de dominio.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Mediante resolución de folios cuatrocientos treinta y nueve, el Segundo Juzgado Civil de Chimbote, declara **fundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por Alejandrino Lucio Cotrina, contra Propietarios del Centro Comercial Mercado Chacra La Olla. Se DECLARA propietario por prescripción a don Alejandrino Lucio Cotrina, del área que ocupa el puesto o Tienda Nro. 123 que se encuentra dentro del inmueble situado en la avenida Víctor Raúl Haya de la Torre, manzana I - lote 02 y 03 - Centro Cívico – Chimbote, con lo demás que contiene; señalando:

- Sobre la usucapión, la Corte Suprema de la República ha señalado lo siguiente: *“que la posesión sea continua significa que ésta se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella*

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien; y el segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor. Que la posesión sea pacífica implica que no haya sido adquirida ni se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación. Que la posesión sea pública quiere decir que ésta se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien”*

- **Prueba** de la Posesión. El demandante Alejandrino Lucio Cotrina, ha presentado abundantes pruebas para sustentar la prescripción adquisitiva a su favor, como el “Padrón de comerciantes de la asociación de Comerciantes Chacra a la Olla” emitido con fecha veintidós de setiembre de dos mil tres donde se indica que conforme al listado del padrón donde está incluido el demandante, han pagado la merced conductiva entre los periodos de mil novecientos ochenta y seis a mil novecientos noventa y seis, así como el certificado de trabajo emitido por el Administrador del Mercado Chacra La Olla de aquella fecha certifica que “el demandante viene conduciendo y laborando en forma ininterrumpida desde mil novecientos ochenta como Comerciante en la venta de carnes en el puesto N.º 123”, y el Acta de Acuerdos de fecha diez de noviembre de mil novecientos ochenta y dos que sustenta la reunión que tuvo la Junta Directiva de la Cooperativa de Servicios y Comercialización de Productos Agropecuarios y Construcción del Mercado Ltda. N.º 24 Ex Chacra la Olla, es decir, se acredita la existencia de una Asociación y su inscripción Registral como se verifica en la copia literal de fojas treinta y seis al treinta y nueve, que indica que la Asociación está registrado en la partida N.º 11003074 y de cómo se constituyó mediante escritura pública del trece de junio de dos mil dos la Asociación de Comerciantes Chacra la Olla y su inscripción registral con fecha veintiséis de junio de dos mil dos, asimismo, las declaraciones testimoniales uniformes que afirman que la posesión de la demandante es entre los años mil novecientos setenta, mil novecientos setenta y ocho, y mil novecientos



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

noventa siempre dedicándose a la venta de carnes y la Inspección Judicial efectuado en el Centro Comercial Chacra La Olla en la cual se constató que: *“(..) en el interior se ubicó el puesto comercial del demandante, el cual se dedica al comercio de carnes ubicado en el puesto Nro. 123 donde hay un letrero que dice “Carnicería Lucio” el stand se encuentra en posesión del demandante encontrándose esos momentos también a sus hijos Alejandro Lucio Domínguez y Roberto Lucio Domínguez; asimismo se advierte que el puesto se encuentra techado con eternit, y el acceso al público es libre (..)”* lo que corrobora una posesión efectiva, ejerciendo su actividad comercial en forma pacífica y en público conocimiento de sus vecinos y comerciantes, Acta en el cual se dejó constancia que se ha llegado a identificar plenamente la posesión de la demandante de un área de 4.50 X 2.50 m<sup>2</sup>, lo que hace inferir razonablemente que el accionante presenta una posesión continua, apreciándose además que su posesión no tiene oposición de terceras personas, lo que muestra una posesión plena por tanto, de los medios probatorios hechos referencia se debe afirmar que sustentan una posesión sobre el predio sub materia y es desde los años mil novecientos ochenta y que hasta el momento de la presentación de la demanda el dos de febrero de dos mil diecisiete, evidentemente han transcurrido más de diez años en posesión del bien.

- **Tiempo** de la Posesión, conforme a la Inspección Judicial del veinte de marzo de dos mil dieciocho (folios trescientos treinta y nueve a trescientos cuarenta) se constató que el demandante está en posesión del inmueble y en el mismo puesto que está signado con el N.º 123 vende carnes, además se encontró en atención al público, con lo cual acredita que el predio efectivamente si está dedicado al expendio de carnes conforme al certificado de trabajo de fecha veinte de enero de dos mil siete (folios veinte), siendo de aplicación al caso, el artículo 912 del Código Civil sobre la presunción de la propiedad y el artículo 915 que establece: “Si el poseedor actual prueba



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 5079-2019**  
**DEL SANTA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.”, lo que significa que se presume que desde el inicio al momento de la inspección el actor se ha encontrado en posesión del inmueble, es decir, que siempre ha tenido un puesto de comercio en el interior del Mercado, lo que hace presumir de una posesión efectiva y de acuerdo a la norma ella se ha iniciado desde que se constituyó la Asociación del Mercado con el nombre de la Cooperativa de Servicios y comercialización de productos agropecuarios y Construcción Mercado esto es el diez de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, posesión que ha sido corroborado con las declaraciones de testigos, el certificado de trabajo, las fotografías adjuntadas y sobre todo la Inspección Judicial, que son suficientes para determinar una posesión efectiva y real.

- **Posesión Pacífica y Pública como Propietario**, se observa que en autos obran pruebas que acreditan que la posesión ostentada por el demandante sobre el bien antes mencionado viene siendo pacífica conforme se evidenció en la Inspección Judicial, cumpliendo el plazo que exige la ley de diez años en posesión pacífica, ello principalmente por no existir contradicción de una tercera persona y porque los procesos judiciales que alega la parte demandada no guardan relación con algún requerimiento de restitución del inmueble materia de litis, lo que conlleva a establecer la verdad sobre los hechos expuestos por el demandante en su demanda. En cuanto al carácter público de la posesión sub iudice, queda acreditado también con la Inspección Judicial, que demuestra que el actor tendría una posesión pública, que resulta ser suficiente, debido a que la posesión del demandante cumple con el periodo legal.

- **Del Ánimus Domini**, el demandante ha demostrado que ha poseído el predio a título de propietario y con *ánimus domini* por más de diez años, así como se ha verificado que la posesión lo ha obtenido pacíficamente, presentando sus documentos de posesión como el padrón de comerciantes,

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

certificado de trabajo, declaraciones de testigos, el hecho de que no se opongan terceras personas a su posesión y la misma inspección judicial donde se ha constatado el ánimo del demandante de ejercer la titularidad del predio como propietario, toda vez que ocupa todo el inmueble que está solicitando a su favor, dedicándose a la venta de carnes para consumo humano, el mismo que se encuentra identificado con su letrero de “Carnicería Lucio” así como personal que se encuentra expidiendo el producto, situación que otorga contundencia inequívoca a la posesión del demandante y que ésta ha cumplido con los requisitos contenidos en el artículo 950 del Código Civil; por tanto, es válido asumir que el *animus domini* ha cumplido el plazo legal para adquirir el dominio del inmueble por prescripción.

**5. RECURSO DE APELACIÓN**

Con escrito de folios cuatrocientos sesenta y cinco, la demandada Centro Comercial Mercado Chacra a la Olla, interpone recurso de apelación, expresando los siguientes agravios:

- **De la resolución número diecisiete** interpone recurso impugnatorio de apelación, expresando que, al amparo de la Ley de Privatización, se vendió dos terrenos que actualmente ocupan los copropietarios y algunos terceros, y que en la escritura pública de compra venta corre inserto el acta de asamblea de la asociación en donde se indicaba que dicha compra era a favor de los comerciantes asociados, y conforme con el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario de él, salvo disposición o pacto en contrario, y a la fecha se han entregado minutas de compra venta a los copropietarios en cumplimiento de dicho acuerdo, y que si bien no se ha independizado cada puesto es porque se trata de construcciones rústicas de material recuperable.



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- **De la sentencia**, señala que en el mercado hay copropietarios que no se les ha emplazado, y el bien inmueble no está subdividido ni independizado;
- Que, no hay prescripción porque no ha sido la posesión pacífica, por cuanto ha habido procesos judiciales y no se puede prescribir un puesto de un mercado que es usado por horas.
- Que han existido procesos judiciales como expediente N.º 1598-2008, acción contenciosa administrativo, en la que se demandó la nulidad de la compra venta del mercado Chacra a la Olla. Expediente N.º 445-2013, en la que se solicita la compra del terreno en litis, en la que el demandante solicitó la venta del puesto del mercado, bajo los mismos argumentos de la prescripción llegando hasta la Corte Suprema en la que se dictó la Casación N.º 3179-2015- SANTA, Expediente N.º 2157-2013- sob re usurpación. El expediente N.º 143-2014. sobre hurto, en la que la demandante hurtaba luz a la demandada. Expediente N.º 1579-2012, sobre obligación de hacer, en la que se pretendió la compra del puesto. Expediente de desalojo, en la que se demandó el desalojo del puesto. Además, el demandante no cumple con los diez años de posesión y no tiene el animus domini; y que la propiedad del bien fue de la Municipalidad siendo un Mercado público hasta el año dos mil siete.

**6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

El uno de agosto de dos mil diecinueve, la Segunda Sala Civil del Santa, emite la sentencia de vista de folios quinientos cinco, que **confirma** el auto apelado, que declara improcedente la denuncia civil planteada por la demandada. **revoca** la sentencia apelada, que resuelve declarar fundada de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por Alejandrino Lucio Cotrina, contra Propietarios del Centro Comercial Mercado Chacra a la Olla, **reformándola** se declara **infundada** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio; bajo los siguientes argumentos:



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- En el caso de autos, figura como propietario del bien *sub litis*, la denominada "propietarios del Centro Comercial Mercado Chacra a la Olla"; y si bien es cierto que, la compra venta lo realizaron en favor de la Asociación Unificada de Comerciantes del Mercado Chacra a la Olla Pro Privatización, no es menos cierto, que ha cambiado su denominación, máxime si dicha propiedad no se encuentra dividida entre sus miembros, por lo tanto constituye una unidad inmobiliaria, la misma que se encuentra representada por su Presidente del Consejo de Administración, quien ha contestado la demanda ejerciendo su derecho de defensa y contradicción en representación de sus asociados. Por tal, se desestima la denuncia civil.
- Para amparar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, se tiene que acreditar de manera copulativa los requisitos del artículo 950 del Código Civil. Se puede advertir, que la Municipalidad Provincial del Santa, conforme a la Ley de Privatización de Mercados Nro. 26569 inició el proceso de privatización del mercado denominado Chacra a la olla, y mediante Resolución de Alcaldía Nro. 0987 de fecha veintidós de diciembre de dos mil seis, dispuso adjudicar en compra venta a plazos con garantía hipotecaria el terreno que ocupa el Mercado "Chacra a la Olla" a favor de la Asociación Unificada de Comerciantes del Mercado "Chacra a la Olla", Pro Privatización, a través de otorgamiento de Escritura Pública de Adjudicación en Venta, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil seis (ver asiento registral de folios catorce).
- Estando a la carta de fecha veintidós de setiembre de dos mil tres, el demandante, en su condición de Vicepresidente de la Asociación de Comerciantes de la Chacra a la Olla (ver folios veintiuno), se dirige al Jefe del área de comercialización de la Municipalidad Provincial del Santa, en la que señala como referencia, la remisión de padrón de comerciantes; y la parte final del documento en referencia señala textualmente : "*(...) que durante el periodo comprendido entre los años mil novecientos ochenta y seis a mil*

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*novecientos noventa y seis, hemos cancelado la merced conductiva a la Municipalidad Provincial del Santa, entidad que debe mantener en sus archivos dichos pagos que se efectuaron en su oportunidad".* Se desprende entonces que el accionante ha venido pagando una merced conductiva desde el año mil novecientos ochenta y seis a la Municipalidad, para poder laborar en el Mercado de propiedad de la Municipalidad; en consecuencia, todo ese período de ocupación no se puede aducir que conducía el bien materia de litigio, "como propietario", lo cual se tiene como una declaración asimilada, máxime si dicho documento ha sido presentado por el propio accionante.

- Hasta antes de la venta de fecha veintinueve de diciembre de dos mil seis, el bien era de dominio público (Mercado), por lo tanto era un bien imprescriptible, a tenor de lo previsto en el artículo 73 de la Constitución del Estado.

- Por otra parte, si bien es cierto que, es un hecho probado que, el accionante ha tenido la condición de vicepresidente de la Asociación de Comerciantes Chacra a la Olla, de lo que se infiere que éste es poseedor del bien que ocupa, por haber sido asociado; también es cierto que, éste conjuntamente con otras personas, interpusieron una demanda contenciosa administrativa (expediente Nro. 01598-2008-0-2501-JR-CI-04), la misma que cuestionaba y se solicitaba la nulidad de la Resolución de Alcaldía Nro. 987 y la adjudicación en venta a plazos con garantía hipotecaria del bien inmueble a favor de la demandada, la misma que concluyó con una sentencia desfavorable al accionante.

- Cabe resaltar que el accionante ha interpuesto una demanda de reconocimiento de propiedad, signado con el expediente 01853-2013-2501-CI-02, así como una demanda de obligación de hacer, expediente 01579-2012-0-2501-CI-02, la misma que ha sido dirigida con la demandada; antes Asociación Unificada de Comerciantes del Mercado Chacra a la Olla, lo que

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

evidencia que, entre las partes ha existido y existe litigio respecto del bien materia de litigio.

- Según el apelante, estos y otros procesos instaurados determinaría que la posesión del accionante no sería pacífica, debido a los procesos judiciales que se habrían interpuesto; sin embargo, el Colegiado no comparte dicho argumento, pues considera que los procesos judiciales que inciden respecto al bien sub materia, es un supuesto de interrupción del plazo posesorio, cuyo criterio es esgrimido por la Corte Suprema, señalada en la Casación 2434-2014, Cusco, en la que precisa: *"La pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos."* En esa perspectiva, teniéndose en cuenta que los procesos judiciales, antes indicado, el primero se interpuso el año dos mil ocho, y otros el año dos mil doce y dos mil trece respectivamente, se infiere que el plazo que debe tenerse en cuenta para efectos de la prescripción se habrían interrumpido; y teniendo en cuenta que la propiedad (Mercado Chacra a la Olla), se convirtió en un bien privado en mérito de la venta data del año dos mil seis; y por lo tanto, a partir de dicha fecha se debería computar el plazo prescriptorio (antes de ello el bien era un Mercado Público); en consecuencia, el plazo de los 10 años que exige la norma sustantiva para poder prescribir se habría interrumpido en mérito de la interposición de la primera demanda que data del año dos mil ocho; siendo así, no se cumple con el plazo de ley, teniendo en cuenta que la demanda se ha interpuesto con fecha dos de febrero del dos mil diecisiete; siendo la demanda infundada.

- Sin perjuicio de lo señalado, si bien no es amparada la demanda; pero no pudo dejarse de anotar que en la sentencia emitida en el proceso 01598-2008-0-2501-JR-CI-04, (presentada por la demandada), se señaló en el

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

fundamento décimo quinto: "(...) *sin perjuicio de lo expuesto, respecto de los co-demandantes Alejandrino Lucio Cotrona...debe tenerse en cuenta que son conductores directos, en consecuencia, les corresponde el derecho de ser adjudicados de manera directa (igual condición, igual trato y directo) respecto de los puestos que ocupan, conducen y poseen de manera pacífica y vigente conforme así se ha dejado constancia en el acta de inspección judicial y otros medios de prueba que acreditan tal condición, previa valorización de sus puestos por la CONATA...que ciertamente ya existe; y dentro del marco de la Ley de Privatización, la cual como se ha señalado, establece que la primera opción de compra le corresponde a los "ACTUALES POSEEDORES" de los puestos en mercados, siempre y cuando la conducción y posesión que ejercen sobre los puestos de abastos se encuentre vigente, se realice de manera directa y sobre todo se haya ejercido al momento de la publicación de la Ley N.°26569 (...)*".

- Siendo ello así, estando a dicho pronunciamiento judicial, será potestad del accionante a gestionar o deberá realizar las gestiones pertinentes para acceder a la propiedad, de ser el caso, máxime si como se advierte éste ha planteado una demanda de reconocimiento de propiedad (expediente 01853-2013-2501-CI-02), la misma que según el SIJ está en trámite.
- Siendo así, los otros medios de prueba no enervan en nada las consideraciones expuestas; por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 196 del Código Procesal Civil, salvo disposición legal diferente, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos; en consecuencia, no habiéndose acreditado que se haya ejercido posesión continua, pacífica, pública, y como propietario, durante diez años, respecto del bien materia de litis, no es procedente amparar la demanda.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 5079-2019**  
**DEL SANTA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**III. RECURSO DE CASACION**

El cinco de setiembre de dos mil diecinueve, el demandante, mediante escrito de fojas quinientos treinta y cinco, interpone recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal, mediante la resolución de fecha quince de junio de dos mil veinte, por las siguientes infracciones:

**1) Infracción normativa de los artículos 950<sup>1</sup> y 953<sup>2</sup> del Código Civil.**

Sostiene el impugnante que, pese a haber acreditado en autos que ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el artículo citado, esto es, la posesión del inmueble en controversia de manera continua por un plazo de diez años, pacífica, esto es, exenta de violencia, coacción o fuerza, y de forma pública, es decir reconocida por la colectividad, y en calidad de propietario, la Sala Superior ha revocado la decisión arribada en primera instancia, declarando infundada la demanda incoada, en evidente infracción de los citados artículos del Código sustantivo. En ese orden de exposición precisa que, el *ad quem* para desestimar la demanda, ha tenido en cuenta los procesos judiciales indicados en la sentencia de vista, interpuestos en los años dos mil ocho, dos mil doce y dos mil trece, concluyendo que el plazo de prescripción se habría interrumpido como consecuencia de tales controversias, más aún que, el Mercado Chacra a la Olla se convirtió en un bien privado en mérito de la venta ocurrida en el año dos mil seis, por lo que desde esta última fecha se debe computar el plazo prescriptorio, pues antes de ello el bien en litigio era un bien público, concluyendo el Colegiado de mérito que el plazo de diez años que exige el artículo 950 del Código Civil se habría interrumpido, en mérito de la interposición de la primera demanda que

---

<sup>1</sup> **Artículo 950 del Código Civil.**- 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.

<sup>2</sup> **Artículo 953 del Código Civil.**- Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

data del dos mil ocho; por lo que, no se cumple con el plazo de ley exigido, toda vez que la demanda de autos se interpuso el dos de febrero de dos mil diecisiete, siendo que -afirma- esto último constituye una evidente infracción del artículo 953 del Código sustantivo conforme al cual solo se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, cesando tal efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye; y, **2) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5<sup>3</sup> de la Constitución Política del Estado.** Precisa el casante que, la Sala de mérito ha aplicado el artículo 2 de la Ley número 29618, vigente desde el veinticinco de noviembre de dos mil diez, considerando que dicha ley interrumpe el plazo de prescripción del recurrente desde tal fecha, lo cual no es cierto, reiterando que conforme al artículo 953 del Código Civil sólo se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, lo cual no ha ocurrido en el presente caso, adoleciendo la sentencia de vista de una motivación debida, conforme a derecho

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.** - El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.** - **Asunto jurídico en debate.** - determinar si se han infringido los artículos 950 y 953 del Código Civil referidos a los requisitos de la

---

<sup>3</sup> **Artículo 139.-** Son principios y derechos de la función jurisdiccional:(...)

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

usucapión y a la interrupción del término prescriptorio, así como si se ha infringido el principio de la motivación de las resoluciones judiciales.

**TERCERO.**- En el caso de autos, el demandante indica que el *Ad quem* habría desestimado su demanda de prescripción adquisitiva, considerando que la fecha inicial de referencia del plazo para usucapir, sería el veintidós de diciembre del año dos mil seis, fecha en la cual se adjudica en compra venta a plazos el mercado mediante resolución de Alcaldía Nro. 0987, siendo que el plazo se habría interrumpido por los procesos judiciales surgido entre los mismos sujetos procesales de este proceso, lo cual no sería acorde a lo dispuesto por el artículo 953 del código civil, que señala que la interrupción del plazo prescriptorio se interrumpe por la pérdida de la posesión, situación que no se habría dado en el caso *sub judice*.

**CUARTO.** – Respecto a la imprescriptibilidad de los bienes del Estado, el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, señala que los bienes de dominio público son ***inalienables e imprescriptibles***; en este caso, se advierte que el inmueble constituido por la manzana I, lote 2 y 3, Centro Cívico Comercial, Chimbote – Santa inscrito en la Partida Nro. 02002145 y 11023420 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote, inicialmente pertenecía a la Municipalidad Provincial del Santa, constituyendo dicho bien uno de dominio público y por tal tenía la condición de imprescriptible, siendo que a partir de la suscripción del contrato de compra venta a plazos con garantía hipotecaria, realizado mediante Resolución de Alcaldía de fecha veintidós de diciembre de dos mil seis, el inmueble se convertiría en un bien de dominio privado. En ese sentido, el plazo de referencia para el inicio de una pretendida usucapión respecto de este inmueble, o parte del mismo, es a partir del momento en que dicho bien posee la condición de bien de dominio privado o de propiedad privada. Por lo



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

que este extremo del plazo prescriptorio está válidamente establecido por la sentencia venida en grado. [*“En esa perspectiva, teniéndose en cuenta que los procesos judiciales, antes indicado, el primero se interpuso el año dos mil ocho, y otros el año dos mil doce y dos mil trece respectivamente, se infiere que el plazo que debe tenerse en cuenta para efectos de la prescripción se habrían interrumpido; y teniendo en cuenta que la propiedad (Mercado Chacra a la Olla), se convirtió en un bien privado en mérito de la venta data del año dos mil seis, y por lo tanto a partir de dicha fecha se debería computar el plazo prescriptorio”*] (antes de ello el bien era un Mercado Público).

**QUINTO.-** Consecuentemente, el plazo extraordinario que debe cumplirse para una pretendida usucapión del inmueble *sub litis*, que en este caso consiste en el puesto de mercado Nro. 123 que tienen 5.88 m<sup>2</sup> del lote 02 y 7.28 m” del lote 3 de la manzana I del Centro Comercial Mercado Chacra a la Olla, culminaría el veintidós de diciembre del año dos mil dieciséis. Sin embargo, entre los mismos sujetos procesales de este proceso, se han producido una serie de conflictos de intereses que atañen directamente al ejercicio del derecho real de propiedad del mismo inmueble; así, se tiene un proceso contencioso administrativo donde se solicita la nulidad de la Resolución de Alcaldía por la que se da en compra venta el inmueble del “Mercado” *sub litis*; un proceso de reconocimiento de propiedad y otro sobre obligación de hacer que se dieron desde el año dos mil ocho, dos mil nueve y dos mil doce. Estos procesos judiciales iniciados por el mismo demandante contra la misma demandada y sobre el mismo bien *sub litis* se dieron dentro del plazo extraordinario de prescripción, y por tal, sí tienen efecto interruptivo de este plazo, por lo que a la fecha de interposición de la demanda<sup>4</sup>, esto es, al dos de febrero de dos mil diecisiete, no se habría cumplido el plazo para la

---

<sup>4</sup> A folios 47.

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

pretendida prescripción adquisitiva de dominio. Además, es preciso señalar que estos procesos que han generado un efecto interruptivo, se dieron antes que el usucapiente haya generado o haya cumplido con los requisitos de la prescripción adquisitiva, de lo contrario, no le serían oponibles para la declaración de usucapión.

**SEXTO.**- Por tanto, si bien se habría probado la posesión pacífica y pública del bien que se pretende usucapir, consistente en el puesto Nro. 123 del Mercado Chacra a la Olla, donde según el demandante y la diligencia de inspección judicial llevada a cabo por el *a quo*, se trata de un puesto de expendio de Carne para consumo humano que se encuentra en constante comercio, no se habría dado el requisito de la continuidad de la posesión, por el inicio y trámite de procesos judiciales entre los mismos sujetos procesales, tal como ya fue esbozado por esta Suprema Corte en la Casación Nro. 2434-2014.

**SÉTIMO.**- Finalmente, y en atención a que la parte recurrente invocó la vulneración al principio de la motivación de las resoluciones, debemos manifestar lo siguiente:

7.1.- Este principio previsto en el artículo 139, inciso 5, de la Carta Política Fundamental, ha sido considerado por el Tribunal Constitucional, *en el Exp. N.º 4348-2005-AA/TC*, en el sentido de que “*su contenido constitucional se respeta, prima face, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sólo mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) que por sí misma exprese una*

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si ésta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión”.*

7.2.- El aspecto relativo a la motivación, no es un tema baladí, pues hoy se que ésta implica no sólo la exigencia de explicar las razones que se exponen en la decisión final, sino en justificar la misma tanto interna como externamente.

Como sostiene Malem Seña, al referirse a la justificación externa de las premisas normativas *“Los jueces tienen el deber de resolver las controversias que conocen en virtud de su competencia aplicando el derecho. Esto es, para solucionar las cuestiones planteadas han de invocar una o varias normas jurídicas generales y deben ofrecer razones de por qué las han escogido. Pero, la identificación de la norma aplicable y la aplicación propiamente dicha de la misma no es una labor sencilla. El modelo simple y mecanicista de aplicación del derecho que supone que el juez es capaz de escoger entre normas simples, claras y precisas, sin necesidad de ser interpretadas, y que es capaz de conocer los hechos que causan el diferendo jurídico sin ningún inconveniente está más que superado”*<sup>5</sup>

En tal sentido, teniendo en cuenta la absolución que se ha hecho en los párrafos precedentes, respecto a las alegaciones concretas efectuadas en el recurso de casación bajo examen, debemos concluir que no existe infracción alguna al principio de la motivación de las resoluciones judiciales, pues se han cautelado las garantías que informan el mismo, habiéndose absuelto cada uno de los agravios invocados por el recurrente en su escrito de apelación, con lo cual se respeta la congruencia recursal, no se resuelve afectando los términos del debate ni del petitorio de la demanda, no se

---

<sup>5</sup> MALEM SEÑA, Jorge F.; El error judicial y la formación de los jueces; Edit. Gedisa; 2008; pags.33-34.



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 5079-2019  
DEL SANTA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

afecta la tutela jurisdiccional y se exponen los argumentos de hecho y de derecho que sustentan la decisión.

**V. DECISIÓN**

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Alejandrino Lucio Cotrina**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve de folios quinientos cinco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Alejandrino Lucio Cotrina con Centro Comercial Mercado Chacra a la Olla, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Ruidías Farfán**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**RUIDÍAS FARFÁN**

*Cdv/Bers*