



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 734-2019
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

No tiene incidencia para la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria si la parte demandada cuenta con derecho real inscrito, puesto que la declaración de propiedad por usucapión trae como consecuencia que se extinga todo derecho del antiguo propietario, incluso si está inscrito.

Lima, dieciséis de setiembre de dos mil veintiuno.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: con el expediente acompañado; vista la causa número 734-2019, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación correspondiente con arreglo a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **José Grin Huamán López** obrante a fojas mil noventa y cinco, contra la sentencia de vista de fecha catorce de agosto de dos mil dieciocho obrante a fojas mil veintinueve, que **confirma** la sentencia apelada de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas novecientos sesenta y dos, que declara: **1) Infundada** la pretensión principal de prescripción adquisitiva ordinaria o corta, y **fundada** el extremo de la demanda respecto de la pretensión subordinada de prescripción adquisitiva larga o extraordinaria planteada por Robert Humberto Ortecho Castillo contra José Grin Huamán López, mediante demanda obrante a fojas seiscientos ochenta y siete, en consecuencia declarar al demandante Robert Humberto Ortecho Castillo como propietario por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en calle uno de la Mz. "A" lote 22 de la Urbanización Santa Raquel – Tercera Etapa, distrito de Ate,



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

provincia y departamento de Lima, cuyas áreas y medidas perimétricas corren inscritas en la Ficha N° 377225 actual Partida Registral 45174646 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao; **2)** Se declara que como consecuencia de la presente sentencia quedan sin efecto todos los efectos legales respecto del título de propiedad que como titular registral del predio de *litis* le correspondía al demandado; con lo demás que contiene.

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:

1. DEMANDA

Mediante escrito postulatorio de fecha trece de abril de dos mil diez obrante a fojas seiscientos ochenta y siete, **Robert Humberto Ortecho Castillo** solicita se le declare propietario por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la Calle Uno – MZ. A Lt. 22 – Urbanización Santa Raquel – 3RA Etapa – Distrito de Ate, cuyos linderos y medidas perimétricas obran en la Ficha N° 377225 seguida en la Partida Electrónica N° 45174646 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por mediar posesión como propietario, con justo título y buena fe por cinco años; y como pretensión subordinada se le declare propietario por prescripción adquisitiva del inmueble, por mediar posesión como propietario, en forma continua, pacífica y pública por diez años, argumentando principalmente lo siguiente:

- El demandante está casado con doña Patricia Boluarte Payva, tiene tres hijos, con quienes vive en el domicilio materia de *litis*, así como también vive con su señora madre y su hermana
- Agrega, que es uno de los siete hermanos, siendo el mayor don Ángel Mario Ortecho Castillo, casado con Teresa Suárez Villanueva



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

de Ortecho, quienes viven en Venezuela desde hace muchos años, quienes registran su salida desde antes de mil novecientos ochenta y ocho hasta el seis de enero de dos mil diez, precisando que ambos cónyuges se fueron a Venezuela, lugar donde radicarían en forma permanente, razón por la cual decidieron vender el inmueble materia de *litis*.

- Sostiene que con fecha catorce de setiembre de mil novecientos ochenta y nueve, los cónyuges le otorgan un poder especial para que en su nombre venda el inmueble, pero al no encontrar postores para la compra; Ángel Mario Ortecho Castillo, le ofreció en venta dicha propiedad, pactándose la cantidad de dieciséis mil dólares americanos (\$ 16,000.00) mediante un contrato verbal, siendo el primer abono la suma de diez mil dólares americanos (US\$ 10,000.00), comprometiéndose el recurrente a pagar el saldo en el transcurso de un año, siendo cancelado el día primero de octubre de mil novecientos noventa y tres, conforme a la carta manuscrita que acompaña.
- Sin embargo, mediante carta manuscrita del veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, Teresa Suárez de Ortecho, afirma que también tiene derecho sobre la casa, porque no ha firmado ningún documento de venta, y si su hermana (Sra. Niceas Suárez), no recibe el saldo de la compra – venta, ella no firmaría el documento de venta de la casa.
- Que, el recurrente cumple con cancelar el último saldo pendiente de pago; y en el año mil novecientos noventa y siete, y después de requerirle para que firmen la minuta respectiva, envía el documento vía aérea, debidamente firmada por ambos cónyuges; sin embargo, dicha Minuta la extravió el abogado, hecho que se encuentra corroborado con la carta de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y siete.



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- De otro lado, en mayo del dos mil cinco los anteriores propietarios pretenden que les pague un monto adicional para formalizar la Escritura Pública de la compraventa.
- Finalmente, en el proceso de reivindicación solicitado por Teresa Suárez Villanueva de Ortecho, se reconoce que el recurrente viene poseyendo el bien materia de *litis* el tres de julio de mil novecientos noventa y tres, siendo posteriormente dicho proceso declarado Improcedente.
- Finalmente, mediante Minuta de fecha treinta de diciembre de dos mil nueve los anteriores propietarios transfieren el bien *sub litis* al demandado José Grin Huamán López, abusando del derecho inscrito; con lo que, el nuevo propietario le remite Carta Notarial del veintitrés de febrero de dos mil diez otorgándole un plazo de siete días para desocupar.

DECLARACIÓN DE REBELDÍA

Mediante resolución número diez de fecha cinco de marzo de dos mil doce, **el demandado José Grin Huamán López es declarado rebelde.**

2. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución número diecinueve de fecha quince de abril de dos mil trece, obrante a fojas ochocientos setenta y tres se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

Como pretensión principal, establecer si el demandante se encuentra en posesión pacífica, pública y continua como propietario y si cumple el plazo previsto por ley, mediando justo título y buena fe, para que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio (corta), respecto del inmueble ubicado en la calle Uno, manzana A, Lote 22, de la urbanización Santa Raquel, Tercera Etapa, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

el asiento C00001 de la Partida N° 45174646 del Registro de Propiedad de Inmueble de Lima.

Como pretensión subordinada, establecer si el demandante se encuentra en posesión pacífica, pública y continua como propietario y si cumple el plazo previsto por ley, para que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio (larga), respecto del inmueble *sub litis*.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante resolución número veintinueve de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas novecientos sesenta y dos, el Tercer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, declara: **infundada** la pretensión principal de prescripción adquisitiva o corta, y **fundada** el extremo de la demanda respecto de la pretensión subordinada de prescripción adquisitiva larga, en consecuencia de declarar al demandante Robert Humberto Ortecho Castillo como propietario por prescripción adquisitiva de dominio; por las siguientes consideraciones:

- En el caso de autos el demandante ha manifestado que posee el inmueble *sub litis* desde el treinta de mayo de mil novecientos noventa y cinco, merced al contrato de compraventa que habría suscrito con los propietarios anteriores: su hermano Ángel Mario Ortecho Castillo y su esposa Teresa Suárez de Ortecho, sin embargo, sobre la prescripción corta señala que del estudio de las cartas y manuscritos y recibos de pago obrantes de fojas treinta y seis, treinta y ocho, de fojas quinientos ochenta a quinientos noventa y seis y de quinientos sesenta y cuatro a quinientos setenta y ocho, no fluye con claridad y certeza la existencia del contrato de compraventa que el demandante alega haber celebrado, por ende, no se puede concluir la existencia de un justo título.



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- En cuanto a la prescripción larga, el juzgador procede analizar los medios de prueba. Sobre la **posesión continua**, el demandante alega estar poseyendo el bien desde el año mil novecientos noventa y tres hasta la actualidad, hecho que ha sido aceptado por doña Teresa Suárez Villanueva de Ortecho al responder la décimo tercera pregunta del pliego obrante de fojas doscientos setenta y siete a doscientos setenta y ocho del expediente acompañado.
- Que, respecto a la **posesión pacífica** tenemos que de los recibos de pago de teléfono, del servicio de agua, boletas, y documentos de compra de materiales de construcción, recibos de luz presentados por el accionante, que datan de los años mil novecientos noventa y cuatro a dos mil diecinueve y que obran de fojas tres a ciento cincuenta y ocho, ciento sesenta a doscientos ochenta y nueve, doscientos ochenta y dos a cuatrocientos treinta y nueve, quinientos treinta y uno a quinientos sesenta y dos y cuatrocientos sesenta y nueve a quinientos veintinueve, lo cual ha sido corroborado por las declaraciones testimoniales de Sarria Sánchez de Vela, Soledad Justina Torres Tello y Hugo Fernando Villalta Urandecich, a ello se debe de sumar el hecho de que la posesión desde el año mil novecientos noventa y tres, se encuentra corroborada por **Teresa Suarez Villanueva de Ortecho**, dicho ello se ha corroborado la posesión en forma pacífica y pública e ininterrumpida, hasta el año dos mil seis que se interpuso el proceso de reivindicación.
- Se advierte la existencia de un proceso sobre mejor derecho de propiedad, el mismo que en nada afecta la tramitación del presente proceso, pues en el actual proceso se está discutiendo si el demandante ha venido ocupando por más de diez años en forma pública, pacífica e ininterrumpida como propietario el predio, en tanto que en el proceso de mejor derecho de propiedad lo que se ha discutido es si el demandante o el demandado a la fecha en que se presentó dicha demanda tenían un mejor título de propiedad frente



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

a otros títulos del ahora demandante distintos al que otorga la prescripción adquisitiva de dominio, el mismo que recién en el presente proceso es reconocido mediante la presente sentencia declarativa. Dicho ello, no se advierte ninguna contradicción, por el contrario, existe perfecta concordancia; por ende, el derecho de propiedad del adquirente por prescripción lleva consigo el dejar sin efecto cualquier otro título que se le contraponga incluso títulos que aparezcan en el registro.

- En presente caso, si bien el ahora demandado ha comprado la propiedad a los anteriores titulares registrales, no es menos cierto que el demandante a la fecha de dicha adquisición año (dos mil diez) ya había adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva larga.
- El demandante entró en posesión en el año mil novecientos noventa y tres, por lo que el plazo extraordinario de prescripción adquisitiva de dominio se cumplió en el año dos mil tres.

4. RECURSO DE APELACION

Mediante escrito de fecha once de octubre de dos mil diecisiete obrante a fojas novecientos noventa y cinco, **José Grin Huamán López**, interpone recurso de apelación expresando los siguientes agravios:

- Que, no se han evaluado correctamente los requisitos que exige el artículo 950 del Código Civil, para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, especialmente en lo que respecta a la posesión pacífica, la misma que no ha sido definida exhaustivamente por el Juzgado en el caso de autos.
- Que, el propio demandante en sus fundamentos de hecho narra cronológicamente que desde el año mil novecientos noventa y tres, mil novecientos noventa y cuatro y mil novecientos noventa y siete hubieron constantes discrepancias sobre una supuesta venta sobre el bien materia de *litis*, entre los hermanos Ortecho Castillo, hasta



que en el mes de Julio del dos mil seis la señora Teresa Suarez Villanueva, esposa de Ángel Mario Ortecho Castillo, le inicia un proceso de reivindicación, interrumpiéndose el plazo prescriptorio.

5. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Civil Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, emite la sentencia de vista de fecha catorce de agosto de dos mil dieciocho obrante a fojas mil veintinueve que **confirma** la sentencia apelada de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete obrante de fojas novecientos sesenta y dos a novecientos setenta y siete, que declara: 1) **infundada** la pretensión principal de prescripción adquisitiva corta, y **fundada** el extremo de la demanda respecto de la pretensión subordinada de prescripción adquisitiva larga planteada por Robert Humberto Ortecho Castillo contra José Grin Huamán López, en consecuencia de declarar al demandante Robert Humberto Ortecho Castillo como propietario por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble; en consecuencia quedan sin efecto todos los efectos legales respecto del título de propiedad que como titular registral del predio de *litis* le correspondía al demandado, con lo demás que contiene, por los siguientes fundamentos:

- El demandante refiere como fundamento de demanda, haber ingresado en posesión del bien, desde el año mil novecientos noventa y tres, acreditándose ello con la declaración testimonial de la anterior propietaria Teresa Suarez Villanueva de Ortecho, asimismo, tal condición de continuidad se acredita con los medios probatorios adjuntados por el demandante tales como los recibos de telefonía que datan desde julio de mil novecientos noventa y cinco, los recibos de energía eléctrica obrante de fojas doscientos ochenta y dos – cuatrocientos treinta y nueve que datan desde abril de mil novecientos noventa y cinco, acreditándose así la existencia de una



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

posesión desde dicho periodo, sin la existencia de interrupción en ella.

- Si bien el recurrente refiere la inexistencia de controversia alguna respecto a la titularidad del bien, a fojas quinientos ochenta y siete obra la carta de la anterior propietaria Teresa Suarez de Ortecho, quien manifiesta que el demandante ha adquirido la propiedad del bien, cuestionando únicamente las demora del pago por la compraventa, así también a fojas quinientos noventa obra la carta de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, en las que se advierte que no se controvierte la propiedad del terreno *sub litis*, sino el cumplimiento de la obligación. Nótese además que de fojas quinientos noventa y cuatro a quinientos noventa y seis, obra la carta de fecha diez de abril de dos mil seis, en la que el anterior propietario Ángel Ortecho, refiere haber realizado la compraventa del bien inmueble materia de *litis* con el ahora demandante, reconociendo que éste tiene trece años de posesión.
- En ese orden de ideas, se tiene que con fecha cuatro de diciembre de dos mil seis, la anterior propietaria interpone demanda de reivindicación, sin embargo, esto no supone que la posesión continua se haya interrumpido por cuanto a dicha fecha ya se habían cumplido los diez años.

III. RECURSO DE CASACION.

Mediante escrito de fecha once de octubre de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil noventa y cinco, **José Grin Huamán López**, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, por la siguiente infracción:

Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política, indica que la Sala revisora no tuvo en cuenta que en forma



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

paralela al presente proceso, el recurrente siguió acción de mejor derecho de propiedad y reivindicación contra el ahora demandante respecto al inmueble materia de *litis*, proceso en el que obtuvo pronunciamientos favorables con autoridad de cosa juzgada conforme se aprecia de fojas mil veintitrés a mil cincuenta de los presentes autos. Por tanto, afirma que las sentencias expedidas en el referido proceso como las emitidas en este deben ser compulsadas conjuntamente, teniendo en cuenta que ya existe a su favor sentencia firme en la que se le reconoce el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble materia de *litis*; por lo que, su inobservancia implicaría una grave vulneración al debido proceso.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha afectado el derecho al debido proceso del recurrente al no tener en cuenta los pronunciamientos emitidos en el proceso de mejor derecho de propiedad.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Que, 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.- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.



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

**CASACIÓN N° 734-2019
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

TERCERO.- Que, como se ha señalado en la Sección III referida al Recurso de Casación, la parte recurrente ha denunciado infracción normativa *in procedendo*, señalando que la Sala Superior ha vulnerado el derecho a un debido proceso, deber que constituye garantía de la impartición de Justicia incorporada en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, el cual señala que es principio y derecho de la función jurisdiccional “*La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional*”.

CUARTO.- Que, el derecho al debido proceso tiene tres elementos: a) el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; b) el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, c) la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.²

QUINTO.- Que, entrando al análisis de la causal procesal denunciada, se puede advertir con meridiana claridad que la parte recurrente pretende que en el presente proceso se respeten los pronunciamientos emitidos en el proceso de mejor derecho de propiedad; en ese sentido, a fin de dar respuesta a la materia

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. “Debido proceso y tutela jurisdiccional”. En: “La Constitución Comentada”. Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p, 61-62.

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. “Derechos Fundamentales y Proceso Justo”. Lima: Ara Editores, 2001, p.218.



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

controvertida es necesario hacer un recuento de los procesos conexos al presente.

SEXO.- Que, sobre el proceso de reivindicación: con fecha cuatro de diciembre de dos mil seis, Teresa Suarez Villanueva de Ortecho interpuso demanda de reivindicación contra Robert Ortecho Castillo. El juez de la causa mediante sentencia del veinte de octubre de dos mil ocho, declaró infundada la demanda al considerar que el demandado Robert Ortecho Castillo se encontraba en posesión en virtud del contrato de compraventa, sin embargo, dicha decisión al ser apelada fue revocada por la Sala Superior mediante sentencia del catorce de mayo de dos mil diecinueve que reformándola declara improcedente la demanda, al advertirse la existencia de negociación sobre la venta del inmueble, lo que debía ser dilucidado en un proceso de mejor derecho de propiedad.

SÉTIMO.- Que, sobre el proceso de mejor derecho de propiedad, recaído en el Expediente N°1221-2011, con fecha siete de diciembre de dos mil once, José Grinn Huamán López interpuso demanda de mejor derecho de propiedad (pretensión principal) y reivindicación (pretensión accesoria) contra Robert Ortecho Castillo, alegando el demandante como título a oponer la Escritura Pública de compraventa del veintinueve de enero de dos mil diez, celebrada con sus anteriores propietarios Ángel Mario Ortecho Castillo y su cónyuge, que se encuentra inscrito en la P45174646 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Frente a ello, el demandado alega como título la existencia de un contrato verbal celebrado con Ángel Mario Ortecho Castillo del quince de mayo de mil novecientos noventa y tres por la suma de dieciséis mil dólares americanos (US \$ 16,000.00), siendo que, al haberse cancelado el precio pactado, les requirió a sus vendedores la firma de la minuta



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

respectiva, la misma que fue enviada vía aérea, sin embargo, pese a habérsela confiado a su anterior abogado, se ha extraviado en el desalojo sufrido en el Estudio Jurídico de Ernesto Alayza Gruding, documento que no se pudo recuperar, sin embargo, pretendió demostrar la alegada compraventa con cartas que datan de los años mil novecientos noventa y dos a doscientos seis así como recibos de pago. Estando a ello, el Juez del Tercer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, emite sentencia del veintitrés de setiembre de dos mil dieciséis declarando fundada la demanda de mejor derecho de propiedad y de reivindicación, en consecuencia, que el demandado está en la obligación legal de entregar o restituir a la parte demandante en su integridad el predio, sustentando su decisión en que el demandante al contar con derecho inscrito, no se le puede oponer ningún otro derecho, y menos otro derecho real de (compraventa) como el que alega el demandado, el mismo que no cuenta con derecho inscrito, constituyendo la afirmación de la compraventa un hecho no probado; por ende, es al demandante a quien por el contrario le asiste el mejor derecho de propiedad. Dicha decisión ha sido confirmada por la Sala Civil Transitoria de Ate, mediante sentencia del treinta de mayo de dos mil diecisiete, que en su octavo considerando ha señalado que si bien es cierto a dicho momento existía un proceso de prescripción adquisitiva en trámite, lo decidido en ese proceso (mejor derecho de propiedad) en nada influye en el proceso de prescripción adquisitiva, pues no se han valorado los medios probatorios ni se han referido si se han cumplido los requisitos para tal declaración, pues ello es materia exclusivamente en el proceso de prescripción adquisitiva. Ante dicha sentencia se interpuso recurso de casación, signado con el número CAS 5665-2017 el mismo que fue rechazado por extemporáneo, mediante resolución s/n del doce de junio de dos mil dieciocho.



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

**CASACIÓN N° 734-2019
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

OCTAVO.- Que, en lo que respecta al proceso traído en autos, Aníbal Torres Vásquez, refiere que *“la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad mediante el ejercicio de la posesión provista de ciertos requisitos previamente determinados por ley. La adquisición de la propiedad por prescripción es originaria por cuanto no existe ninguna relación jurídica por la que el antiguo dueño transfiera la propiedad al nuevo dueño; El derecho del usucapiente no se apoya en el derecho del anterior titular, sino que surge a pesar de su inexistencia o de la falta de poder de disposición”*³

NOVENO.- Que, respecto a la pretensión demandada, las instancias de mérito han concluido que el demandante ha logrado acreditar el cumplimiento de los requisitos para ser declarado propietario por prescripción adquisitiva extraordinaria, habiendo demostrado que ingresó a poseer el bien materia de *litis* desde el año mil novecientos noventa y tres, pues así lo ha expresado la anterior propietaria doña Teresa Suarez Villanueva de Ortecho en el proceso de reivindicación mencionado anteriormente, instaurado con fecha cuatro de diciembre de dos mil seis, cumpliendo con ello con la continuidad en la posesión por más de diez años (hasta el dos mil tres), sin que su posesión haya sido cuestionada durante dicho periodo, pública y como propietario. Por tanto, al año dos mil tres el demandante Robert Humberto Ortecho Castillo ya había adquirido la propiedad del bien materia de *litis* por prescripción adquisitiva.

DÉCIMO.- Que, bajo esa línea de argumentación, y respondiendo la denuncia invocada, se tiene que no se aprecia infracción de norma

³ Código Civil; comentarios y jurisprudencia. Concordancia. Antecedentes. Sumillas. Legislación Complementaria; Tomo I, Séptima Edición; año 2011; editorial Idemsa; pág.990-991.



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

CASACIÓN N° 734-2019

LIMA ESTE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

procesal alguna, ya que lo decidido en el expediente N° 1221-2011 sobre declaración de mejor derecho de propiedad en nada puede afectar las conclusiones esbozadas en la presente sentencia, máxime si como lo indicó la Sala Superior, en dicho proceso no se han valorado los medios probatorios ni se han referido en modo alguno sobre el cumplimiento de los requisitos para la declaración de propietario por prescripción adquisitiva, sino que se ha limitado a analizar qué título, de los que fueron confrontados, tiene prevalencia. Sin embargo, en lo que respecta a la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria el ahora demandante pretende el reconocimiento de su propiedad atendiendo a su posesión continua, pacífica, pública y como propietario por más de diez años, ya no el contrato de compraventa verbal.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, cabe señalar que tampoco tiene incidencia para la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria si la parte demandada cuenta con derecho real inscrito, *“Admitir que no se puede prescribir contra un propietario con derecho inscrito en el respectivo registro público, significaría dejar sin protección, sin poder formalizar la propiedad de larguísimas posesiones continuadas animus domini”*⁴, puesto que la declaración de propiedad por usucapión trae como consecuencia que se extinga todo derecho del antiguo propietario, incluso si está inscrito.

DÉCIMO SEGUNDO .- En consecuencia, este Supremo Tribunal debe desestimar el presente recurso de casación, al no apreciar que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal o material denunciadas.

⁴ Torres Vásquez, Aníbal. Formas de adquisición de la propiedad y propiedad predial. Lima: Instituto Pacífico.2019. pág.231.



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

**CASACIÓN N° 734-2019
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon

A) INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por **José Grin Huamán López**, obrante a fojas mil noventa y cinco, en consecuencia, **NO CASAR** la sentencia de vista de fecha catorce de agosto de dos mil dieciocho obrante a fojas mil veintinueve, expedida por la Sala Civil Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Robert Humberto Ortecho Castillo con José Grin Huamán López sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRIA GAVIRIA

KHM/sg