



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

De lo actuado en el proceso se advierte que lo único pretendido por el actor al formular la demanda, es lograr la formalización del derecho de propiedad que ya ostenta, en mérito a la minuta de compraventa anexa al acto postulatorio, para luego proceder a la inscripción de aquél en la partida registral correspondiente al inmueble materia de Litis; situación que determina que la acción incoada incurra en causal de improcedencia prevista en el artículo 427° inciso 4) del Código Procesal Civil.

Lima, diecinueve de enero
de dos mil veintitrés.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, con el expediente principal, vista de la causa N° ochocientos treinta y ocho de dos mil diecinueve, en audiencia pública de la fecha; y, producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO.

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por el demandante **José Luis Villaverde Ramos**, en fecha quince de enero de dos mil diecinueve¹, contra la sentencia de vista de fecha siete de diciembre de dos mil dieciocho², que **confirmó** la sentencia de primera instancia del once de marzo de dos mil del dos mil dieciséis³, que declaró

¹ Ver fojas 699.

² Ver fojas 669.

³ Ver fojas 547.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

infundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio contra la Caja de Pensiones Militar Policial y su sucesora procesal Administradora de Comercio S.A.

II. ANTECEDENTES.

1. DEMANDA.

Por escrito de trece de setiembre de dos mil siete⁴, **José Luis Villaverde Ramos**, interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Caja de Pensiones Militar Policial (actual Sucesora Procesal, Administradora de Comercio), solicitando que se le declare propietario del departamento (primer piso) ubicado **en Calle 15 Manzana “Q” Departamento 3-D -Urbanización Pedro Cueva Vázquez-, distrito de Ventanilla**, que forma parte de una propiedad horizontal, cuya área mayor se encuentra inscrita en la ficha N° 59588, continuada en las partidas N° 70202211 y N° 70210165, respectivamente. Como fundamentos de hecho de su pretensión expuso lo siguiente:

Refirió que, el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, adquirió con su esposa Hermelinda Paniagua Román, el departamento materia de litis, a través del contrato de compraventa celebrado con la Caja de Pensiones Militar Policial, y que ello denota que, la adquisición de dicho derecho, se efectuó en forma pacífica.

Expresó que tomó posesión, luego de la transferencia realizada a su favor, ejerciéndola hasta la actualidad; viviendo en el departamento con su esposa e

⁴ Ver fojas 55 subsanada a 64.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

hijos; de lo que se determina que ostenta la posesión de buena fe, amparado en un justo título, por más de 5 años, como propietarios.

Sostuvo que, al año siguiente de tomar posesión del citado inmueble, cumplió con pagar los impuestos municipales que corresponden, ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla; efectuando dicho pago, cada año, hasta la actualidad; acreditando adicionalmente su posesión continua, pacífica y pública, con las declaraciones testimoniales, conforme al artículo 505° inciso 4) del Código Procesal Civil.

Invoca como fundamentos de derecho, los artículos 950° y 952° del Código Civil y artículo 505° del Código Procesal Civil.

2. CONTESTACIÓN.

Por escrito del seis de diciembre de dos mil siete⁵, la Caja de Pensiones Militar Policial, contestó la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos. Expuso los siguientes fundamentos:

Refirió que el actor ejerce la posesión del inmueble materia de litis, a título de propietario, por lo que, el petitorio de la demanda resulta incongruente, al carecer de objeto solicitar tal declaración al juzgado; no teniendo aquél la calidad requerida para iniciar la presente acción.

En efecto, adujo que el demandante adquirió el bien, de parte de la Caja de Pensiones Militar Policial, en virtud al contrato de compraventa que se

⁵ Ver fojas 114.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

acompaña al acto postulatorio, lo que incluso, es reconocido por aquél; siendo evidente que, conjuntamente con su cónyuge, son los actuales y únicos propietarios del bien, dada la existencia del citado acuerdo contractual vigente y con un adeudo moroso que continúa surtiendo plenos efectos.

Asimismo, manifestó que la demanda está incurso en las causales de improcedencia previstas en los incisos 5) y 6) del artículo 427° del Ordenamiento Procesal Civil ya acotado, porque de un lado, el actor reconoce la existencia de un contrato de compraventa que le otorga la condición de propietario respecto al bien; sin embargo, pretende que se declare a su favor, tal calidad, por prescripción adquisitiva de dominio; determinando ello, la configuración de ambas causales de improcedencia (falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio; y, petitorio jurídicamente imposible).

Por ello, señaló que, en el caso de autos, el derecho de posesión del accionante, nació a consecuencia de su legítimo derecho como propietario, pretendiéndose la declaratoria de este derecho por prescripción adquisitiva de dominio, cuando no resulta viable adquirir nuevamente la propiedad; más aún, si se incurre en error al creer que el derecho posesorio, cuya declaratoria requiere, se enmarcaría dentro del segundo supuesto contemplado en el artículo 950° del Código Civil, al considerarse que existiría un justo título, sin tenerse en cuenta que el aludido contrato de compraventa, no puede tener tal condición, al no adolecer de ningún defecto.

Precisó que, por el contrario, la validez y vigencia de dicho contrato, fue ratificada por el órgano jurisdiccional, en el proceso de nulidad de acto jurídico



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

seguido por la cónyuge del actor (en el Expediente N° 0063 – 2000 – 0 – 0704 – JM – CI – 01) seguido contra la Caja de Pensiones Militar Policial.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Se fijaron⁶ como puntos controvertidos:

“Que, la parte demandante acredite que ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública del inmueble (departamento 3-D) materia de litis, ubicado en la Calle Quince de la Manzana Q de la Urbanización Pedro Cueva Vásquez – distrito de Ventanilla – Provincia Constitucional del Callao, por más de 5 años, como propietario”.

“Que, la demandada acredite que el demandante no ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública del inmueble materia de litigio, en los términos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, durante el tiempo establecido por ley”.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El Juez del Cuarto Juzgado Civil de Ventanilla de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, mediante sentencia - resolución N° 5 3⁷ -, del once de enero de dos mil dieciséis, declaró **infundada** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio. Por las siguientes consideraciones:

Conforme al petitorio propuesto y a los puntos controvertidos, luego de la valoración del acervo probatorio del proceso, la parte accionante, para acreditar su pretensión, respecto a la prescripción ordinaria, adjuntó como prueba, la

⁶ Fijados en la Audiencia de Saneamiento y Conciliación de fecha 26 de marzo de 2008 cuya acta corre a fojas 192.

⁷ Ver fojas 547.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

copia legalizada del contrato de compraventa con hipoteca del inmueble materia de proceso.

Con dicho documento se demuestra que el demandante y su esposa, en fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, compraron a la demandada, Caja de Pensiones Militar Policial – **propietaria, según la Partida N° 70210165⁸**, el inmueble materia de litis; hecho que es aceptado por esta última, conforme es de verse de la declaración asimilada contenida en el escrito de contestación de demanda; concluyéndose que no existe controversia respecto a la posesión que ejerce el actor sobre el bien.

Sin embargo, conforme a los artículos 1351^o y 1354^o del Código Civil, rigiéndose bajo el principio ***pacta sunt servanda***, se determina que se encuentra probado que el actor, al momento de interponer la demanda – el trece de setiembre de dos mil siete -, se encontraba en posesión del bien materia de litis, desde el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, a mérito del aludido contrato de compraventa, en cuya cláusula tercera se acordó que el saldo de la venta del inmueble, sería pagado en 180 armadas mensuales; venciéndose la primera de ellas, el cuatro de setiembre de mil novecientos noventa y cinco; vale decir, que el pago de la compra venta, vencía dentro de 15 años, esto es, el último día del plazo sería el mes de setiembre del año dos mil diez.

Siendo ello así, se establece que, el contrato que dio origen a la posesión del actor, en el presente caso, no puede reputarse como *justo título*, pues, el

⁸ Ver fojas 9 a 12.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

mismo deriva de un vendedor que resulta ser propietario (titularidad del transmitente); debiendo indicarse que el aludido acuerdo contractual, para ser considerado en tal condición, debió tener como único defecto, la falta de titularidad; sin embargo, del literal c) del asiento G00001 de la Partida N° 70210165, se observa que el inmueble materia de litis, pertenecía a la Caja de Pensiones Militar Policial, quien resulta ser la vendedora de los ahora demandantes; en consecuencia, nos encontramos ante un *título válido*, que no está incurso en causal de nulidad alguna.

De otro lado, en cuanto a la prescripción extraordinaria – de diez años -, en el caso de autos, a tenor de lo previsto en el artículo 1529° del Código Civil, al ser consensual el contrato de compraventa, quedó perfeccionado el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, ejerciendo el accionante y su cónyuge, desde dicha fecha, la posesión, no como poseedores no propietarios, sino todo lo contrario, como propietarios legítimos con título válido.

De ello se colige que aquél, no se encuentra dentro de algún supuesto de hecho que asegure la configuración de la prescripción extraordinaria de 10 años, contemplada en el artículo 950° del Código Civil, pues, no es reputado como *poseedor no propietario* que se va a beneficiar con la inactividad o desidia del titular del predio inscrito en los Registros Públicos.

Agréguese a ello que, en autos, durante el tiempo que la parte demandante considera que ejerció la posesión continua, pública y pacífica para usucapir, mantuvo vigente el aludido contrato de compraventa, que se encontraba en fase de ejecución, para pagar las 180 armadas mensuales del precio pactado,



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

debiendo indicarse que, la entidad demandada, puso a conocimiento de la judicatura, que se procedió a la resolución extrajudicial del citado contrato, el dos de abril de dos mil nueve; es decir, con posterioridad a la fecha de interposición de la presente demanda.

5. APELACION.

Por escrito presentado el uno de abril de dos mil dieciséis⁹, la parte demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, denunciando como principales agravios los siguientes:

Cumplió con la posesión pacífica por el tiempo fijado en el artículo 950° del Código Civil, pues el ejercicio de dicho derecho, comenzó el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, y la demanda de prescripción fue ingresada el día trece de diciembre de dos mil siete; por lo que, tiene más de doce años ejerciendo su derecho posesorio, no habiéndose demostrado en autos, reclamo judicial o extrajudicial por parte de la emplazada.

La sentencia debió ajustarse estrictamente al marco establecido en los puntos controvertidos, los que no fueron desvirtuados por la emplazada, pues, ésta no cumplió con acreditar que el usucapiente no mantuvo la posesión continua, pacífica y pública.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Por resolución número setenta y seis¹⁰ del siete de diciembre de dos mil dieciocho, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, **confirmó**

⁹ Ver fojas 564.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

la sentencia apelada en todos sus extremos, sobre la base de los siguientes fundamentos:

En cuanto a la posesión continua, se debe tener presente que, cuando el demandante refiere que se encuentra en posesión del inmueble desde el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, precisó que la ejerce en virtud a un contrato de compraventa; ello quiere decir que, a mérito de un título válido y eficaz, se le transmitió la propiedad de quien era propietario del bien, conforme se aprecia del literal c) del asiento G00001 de la Partida N° 70210165 de Registros Públicos; tanto así que, en el proceso N° 2000-63 seguido por Hermelinda Paniagua Román (esposa del hoy demandante), contra la Caja de Pensiones Militar Policial, el Órgano Revisor se pronunció respecto a la validez del referido acuerdo contractual.

Por tanto, el título mantiene toda su eficacia respecto al bien; más aún, si la parte demandada no acreditó de modo alguno lo contrario; no resultando relevante esta posesión, para la prescripción adquisitiva de dominio que se pretende, al provenir del ejercicio del derecho de propiedad; concluyéndose de ello que, en autos, no se acreditó de forma fehaciente, que el recurrente haya ostentado la posesión para la prescripción adquisitiva ordinaria ni extraordinaria en mérito de un título ineficaz.

Ello es así, porque las citadas declaraciones de prescripción pretendidas – ordinaria y extraordinaria -, sólo procederían en el caso que el solicitante, no cuente con un título eficaz o si el que tiene adolecería de algún vicio o defecto

¹⁰ Ver fojas 669.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

que impida su inscripción; lo que no ocurre en el presente caso, ya que, el referido contrato de compraventa, mantiene su eficacia y validez; a lo que se agrega que, en la extraordinaria, el bien tiene que encontrarse en poder del solicitante por más de 10 años, en forma continua, pacífica y pública como propietario; circunstancias en las que no se encuentra incurso el apelante.

En efecto, en cuanto al requisito de pacificidad, tal hecho se desvirtúa con la sentencia de vista recaída en el proceso de nulidad de contrato citado anteriormente, pues, es la cónyuge del recurrente quien instaura dicha demanda, por entender que quien le vendió el predio materia de litis - la Caja de Pensiones Militar Policial -, no era la verdadera propietaria que figuraba en Registros, sino la Asociación Pro Vivienda Almirante Grau.

Tal circunstancia, determina el incumplimiento del acotado requisito de pacificidad, como presupuesto para la prescripción, en el caso de autos, porque el demandante ingresó al predio materia de litis a mérito del título derivado del indicado contrato de compraventa; de lo que se puede concluir, sobre dos aspectos esenciales:

- que el ingreso del demandante para la posesión del inmueble materia de litis, se realizó a mérito del contrato de compra venta; y,
- en tal sentido, no podía existir cuestionamiento, por parte del propietario, sobre la posesión que ejercía el demandante, por cuanto, éste, ingresó a mérito de dicho acuerdo contractual. Incluso, sólo el cuestionamiento a la posesión que venía ejerciendo, se efectuaría ante incumplimiento de pago, de las cuotas que tenía que abonar por la venta del inmueble.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

En cuanto a la posesión pública y el *animus domini*, estos requisitos no pueden ser evaluados, por cuanto éstos se desarrollaron, también, a consecuencia del contrato de compraventa - título eficaz -.

Por los fundamentos expuestos, se pudo verificar que el recurrente no cumple con los presupuestos copulativos establecidos para la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio, por lo que la falta de uno de ellos, hace que no se configure ésta.

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

Mediante resolución del doce de diciembre de dos mil diecinueve¹¹, esta Suprema Sala, declaró procedente el recurso de casación formulado por el demandante José Villaverde Ramos, por **infracción normativa del artículo 950° del Código Civil, y, de forma excepcional la infracción normativa de los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.**

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.

Estando a los fundamentos del recurso interpuesto, el debate casatorio se centra en determinar si los Jueces Superiores, al emitir la recurrida, han transgredido las normas cuya infracción normativa se denuncia.

V.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.

¹¹ Ver fojas 93 del cuaderno de casación.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- En primer término, es menester precisar, que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, así como determinar, si en dichas decisiones, se han infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- Estando a que, de acuerdo a la citada resolución de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, este Supremo Tribunal, declaró la procedencia por la infracción del artículo 392 – A del Código Procesal Civil, denuncia que alude a la procedencia excepcional del recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal de los numerales 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, corresponde, en primer término, el análisis de ésta, ya que de configurarse, no cabría pronunciamiento sobre la referida a la infracción normativa del artículos 950° del Código Civil.

TERCERO.- En dicho orden, analizando las denuncias *in procedendo*, es del caso indicar que “(...) *el debido proceso, reconocido en el artículo 139°, inciso 3) de la Constitución, es una garantía procesal compuesta de un conjunto de principios y presupuestos procesales mínimos que debe reunir todo proceso, para asegurar al justiciable la certeza, justicia y legitimidad de su resultado. El derecho al debido proceso, dota a quien es parte del mismo, de una serie de garantías esenciales durante su inicio, tramitación y conclusión. Estos derechos*



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

esenciales, sin ser taxativos, son los siguientes: de defensa, de publicidad del proceso, de ser asistido y defendido por un abogado, el derecho a impugnar, el derecho a la prueba, el derecho a una justicia sin dilaciones indebidas y el derecho a un juez imparcial (...)”¹².

CUARTO.- En cuanto al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional ha determinado que “(...) *en cuanto al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, este Tribunal Constitucional tiene reiterado, que la motivación debida de las decisiones de las entidades públicas -sean o no de carácter jurisdiccional- es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión; importa también, que exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto y que por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si ésta es breve o concisa. Tales razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y en consecuencia, será inconstitucional*¹³”.

¹² Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 2940 – 2002 -HC/TC del 30 de enero de 2003. Fundamentos jurídicos 2 y 3.

¹³ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 03465 – 2012 – PA/TC (Caso *Ministerio del Interior*) de fecha 26 de julio de 2013, fundamento jurídico 22 y 23.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

QUINTO.- Mediante Ejecutoría Suprema de fecha diecisiete de agosto de dos mil diecisiete¹⁴, se declaró fundado el recurso de casación interpuesto por el demandante, José Luis Villaverde Ramos, contra la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, ordenándose la expedición de una nueva sentencia por considerarse que:

“ (...) i) En el presente caso, al someterse a análisis las razones expuestas por el Ad quem respecto a la pacificidad, es de concluirse, que éstas no son compartidas por esta Sala Suprema, pues, este requisito se quiebra cuando el titular del bien que se pretende usucapir, realiza acciones tendientes a recuperarlo, entre éstas, mediante proceso judicial donde se encuentre en calidad de demandante contra la persona que solicita la prescripción, lo cual no ocurre con el proceso de nulidad de contrato que menciona el Ad quem;

ii) En efecto, es la cónyuge del recurrente, la que instauró la referida demanda de nulidad, por entender que quien le vendió el predio en litis, la Caja de Pensiones Militar Policial, no era la verdadera propietaria que figuraba en el registro sino, la Asociación Pro Vivienda Almirante Grau; por lo que, la Sala Superior deberá analizar nuevamente si se configura la pacificidad del demandante sobre el bien inmueble, determinando si se rompe este requisito para la prescripción adquisitiva, con acciones concretas del emplazado, de recuperar su bien inmueble, antes de la interposición de la presente demanda;

iii) Por otro lado, tampoco se comparte el análisis del requisito de continuidad, que realizó el Ad quem, porque no hay inconveniente alguno en reclamar la

¹⁴ Ver fojas 620.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

prescripción, en base a un título de compraventa como el que presenta el recurrente, no existiendo impedimento para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción; más aún, si se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 952° del Código Civil; y d) Siendo esto así, la Sala de mérito deberá verificar si el demandante, con los documentos probatorios aportados al proceso, cumple con las condiciones para adquirir, vía prescripción, el inmueble sub litis (...)”.

SEXTO.- En cumplimiento a lo dispuesto por esta Sala Suprema, el *Ad quem* expidió la sentencia de vista, ahora recurrida, cuyos fundamentos relevantes se encuentran expresados en el punto 6 del acápite “Antecedentes”, arribando a la conclusión, al igual que el A quo, que la pretensión incoada debe ser desestimada por improbadada, conforme al artículo 200° del Código Procesal Civil, al incumplir, el recurrente, con el deber procesal que le impuso el artículo 196° del citado cuerpo normativo; no habiendo ofrecido medios probatorios pertinentes que tuvieran el correlato que exige la citada norma, con la base fáctica del proceso, para demostrar razones por las que la pretensión que propuso, devenía en fundada.

Además, las conclusiones fácticas de la sentencia recurrida, fueron consecuencia de la actuación del Colegiado Superior, en el marco de las disposiciones de los artículos 364° y 370° del aludido Código y de lo dispuesto en la citada ejecutoria suprema, emitiendo un pronunciamiento sobre los agravios denunciados en el recurso de apelación del recurrente y los argumentos esgrimidos por éste, desde la etapa postulatoria; cumpliendo con



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

absolverlos y desestimarlos, al advertir su falta de configuración; precisando que aquél no probó sus alegaciones; verificándose un razonamiento congruente en torno a éstos, en la parte considerativa de la sentencia impugnada.

En vista de lo expuesto en el acápite anterior, no se advierte la configuración de ninguno de los agravios que sustentan las denuncias *in procedendo*, denunciadas, careciendo de veracidad las alegaciones del recurrente en torno a ellos.

SÉTIMO.- Siendo así, es del caso precisar que este Supremo Tribunal verificará la idoneidad de los argumentos esgrimidos por la Sala Superior en la sentencia de vista, para declarar infundada la demanda, por lo siguiente:

a.- La valoración del acervo probatorio efectuada, es acorde con las disposiciones de los artículos 188°, 196° y 197° de I Código Procesal Civil, estableciéndose a partir de la compulsas de la documentación acompañada por el actor, que no resultaba suficiente para acreditar los extremos de la pretensión incoada, tanto más si el contenido de cada prueba, no fue acreditada en autos; consecuentemente, se cumplió con las exigencias establecidas en las citadas normas.

b.- Existe pronunciamiento acorde al mérito de lo actuado, conforme a las pretensiones propuestas por cada sujeto procesal, siendo evidente que el fallo recurrido no contraviene las normas que garantizan el derecho a un debido proceso; menos se verifica infracción al principio de congruencia procesal,



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

como tampoco transgresión a algún derecho de contenido constitucional o el incumplimiento de alguna formalidad prevista en el Código Procesal Civil; y,

c.- Asimismo, se cumplió con la exigencia constitucional de motivación de las resoluciones judiciales, al expresar la impugnada, los fundamentos que sustentan la decisión adoptada; advirtiéndose suficiente argumentación objetiva y razonable, acorde a lo que es materia de controversia; por lo que existe coherencia narrativa en la fundamentación y conclusión, expuestas en la resolución impugnada; aunque se disienta con el sentido de la decisión contenida en la recurrida; lo que será materia de análisis en los considerandos posteriores; ya que, en principio, se aprecia un defecto en la relación jurídico procesal, que determinaría la configuración de un vicio insubsanable, resultando de aplicación el artículo 171° del Código Procesal Civil. Sin embargo, la denuncia por vicios *in procedendo*, deviene en **infundada**.

OCTAVO.- En cuanto al error *in iudicando*, el recurrente denuncia como agravios, que el Ad quem no tuvo en cuenta que cumplió con acreditar los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, para la procedencia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio; catalogando el Colegiado de mérito, la posesión que ejerce, como “posesión irrelevante y no apta” para la citada declaración; sin advertir, agrega, que la acción incoada buscaba la consolidación de la minuta de compraventa de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco; título insuficiente para acceder ante Registros Públicos de Propiedad Inmueble. Esta última circunstancia, como sostiene el propio recurrente, fue precisada en el noveno considerando de la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

citada Ejecutoria Suprema, sin que la Sala de Vista la evalúe o la tenga en consideración; asumiendo una posición contraria, finaliza.

NOVENO. - Al respecto, resulta necesario hacer algunas precisiones en torno a la institución de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, la cual es *“Una investidura formal mediante la cual, una posesión se transforma en propiedad. Es, algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico; es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión¹⁵”*.

La doctrina es unánime al sostener que la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión de éste, por un determinado tiempo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley; lo que implica la conversión de la posesión continua, en propiedad; y es, en ese sentido, que se orienta el artículo 950° del Código Civil, cuyo texto señala: *«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»*.

La interpretación de la disposición normativa reproducida, permite fijar las siguientes reglas: **1.** si una persona posee un bien a mérito de un justo título y de buena fe, en forma continua, pacífica y pública, como propietario, durante un plazo no menor de cinco años, adquiere la propiedad del bien poseído (usucapión ordinaria o corta); y, **2.** si una persona posee un bien de manera continua, pacífica y pública como propietario durante un plazo no menor de

¹⁵ ÁLVAREZ-CAPEROCHIPI, José Antonio. Curso de Derechos Reales. Tomo I, 1986, p. 143.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

diez años, adquiere la propiedad del bien poseído (usucapión extraordinaria o larga).

DÉCIMO.- Por su parte, en el II Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el veintidós de agosto de dos mil nueve, que trató precisamente sobre el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, expresó en su fundamento 43, lo siguiente: *“En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”*.

DÉCIMO PRIMERO.- Asimismo, se debe indicar que los efectos que produce la usucapión, son los siguientes: **(i)** Crea seguridad jurídica a los derechos patrimoniales; **(ii)** Convierte la posesión (hecho) en propiedad (derecho); y, **(iii)** Condena el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio de éste.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

DÉCIMO SEGUNDO.- En esa misma línea de ideas, en el presente caso, como se tiene expuesto anteriormente, de la revisión de la sentencia de vista, se advierte que la Sala Revisora cumplió con la verdadera voluntad objetiva del artículo 950° del Código Civil, concluyendo que el *animus domini* de la posesión pacífica y continua, no se dan en el presente caso.

En efecto, uno de los requisitos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio – también llamada *usucapie* -, es haber poseído el bien como propietario, es decir haberse comportado como tal, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo derechos inherentes, que de tal estado se deriva, con lo que se alude al *animus domini* como elemento subjetivo de ese derecho, que equivale a la intencionalidad de poseer como propietario.

En tal sentido, de la base fáctica de autos, corroborada con el acervo probatorio del proceso, aparece que el actor interpuso la presente demanda, en calidad de propietario, al haber adquirido el bien materia de Litis de quien fuera el legítimo transferente - Caja de Pensiones Militar Policial -, mediante contrato de compraventa de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco; lo que se corrobora con el literal c) del asiento G0001 de la partida registral N° 70210165 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; por consiguiente, se determina que en el presente caso, se incumplen las exigencias previstas en el citado artículo 950° del nombrado cuerpo normativo, para ser declarado propietario del inmueble sub litis.

DÉCIMO TERCERO.- Siendo todo ello así, es evidente que los agravios del impugnante, dan cuenta de una persistencia en esgrimir una fundamentación



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

ya debatida y analizada en el proceso, pues, la alegada, fue expuesta a lo largo de toda la litis; siendo así desestimada por las instancias de mérito, a partir de las premisas que se estiman como válidas y debidamente acreditadas, pero que carece de todo sustento para demostrar la supuesta infracción normativa que se invoca; ya que, precisamente, los supuestos de hecho que contempla el artículo 950° del Código Civil, no se configuran en autos, menos aún están corroborados, como se estableció a partir de la compulsa del acervo probatorio con correspondencia con la base fáctica; de lo que se desprende que toda alegación en contrario, alude a una actividad impropia para los fines de la casación - la revaloración del acervo probatorio -; por lo que, la indicada denuncia también deviene en **infundada**.

No obstante, lo expuesto anteriormente, no pasan inadvertidas para esta Sala Suprema las siguientes circunstancias:

a) Conforme al artículo 504° inciso 2) del Código Pro cesal Civil, la demanda de prescripción adquisitiva de dominio la interpone el poseedor para que se le declare propietario, debido a la configuración de los requisitos que sustentan la usucapión.

b) En este proceso, no es pertinente examinar sí efectivamente la compraventa que alude el actor se realizó o no, pues, este debate es extraño a la naturaleza y finalidad del proceso en curso; siendo sólo relevante, para la presente acción, que el actor afirma ser propietario, condición que no le permite acceder a lo postulado en autos.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

c) Tampoco es atendible el argumento del actor, de invocar que su posesión es de buena fe y con justo título, pues, para que ello ocurra, debe haberse celebrado una compraventa con quien se creía que era el propietario; nada de lo cual sucede en el caso de autos, porque el demandante indica que compró el inmueble al verdadero propietario; lo que se encuentra acreditado en el proceso.

d) Estas circunstancias permiten concluir que, lo único pretendido por el actor al formular la demanda, es lograr la formalización del derecho de propiedad que ya ostenta, en mérito a la minuta de compraventa de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco; para luego proceder a la inscripción de aquél, en la partida registral correspondiente al inmueble materia de Litis; situación que determina, que la acción incoada incurra en causal de improcedencia prevista en el artículo 427° inciso 4) del Código Procesal Civil; dejándose a salvo el derecho del actor para que lo haga valer en la forma que estime conveniente; por lo que, debe procederse con arreglo a los artículos 121° y 171° del Código Procesal Civil.

VI. DECISIÓN.

Por las consideraciones expuestas, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **José Luis Villaverde Ramos**, el quince de enero de dos mil diecinueve; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha siete de diciembre de dos mil dieciocho; y **actuando en sede de instancia REVOCARON** la sentencia apelada de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda; y, **REFORMÁNDOLA** la declararon **IMPROCEDENTE**; dejando a salvo el derecho del actor para que lo



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

SENTENCIA

CASACIÓN N° 838-2019

VENTANILLA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

haga valer en la forma que estime conveniente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por el recurrente con la Caja de Pensiones Militar Policial, representada por su sucesora procesal Administradora de Comercio S.A., sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente la señora **Jueza Suprema Niño Neira Ramos**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHON

NNR/Aad/Lva