

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



La razón principal del proceso es solucionar conflictos jurídicos y no posponer la decisión por irregularidades procesales subsanables por el órgano jurisdiccional. La nulidad es (o debe ser) un hecho extraordinario en el proceso y solo debe prosperar cuando el vicio es de tal gravedad (por ejemplo, absoluta indefensión) que impida el trámite del mismo. El principio de trascendencia de la nulidad no es mera declaración que se pueda ignorar, sino mandato al que el órgano jurisdiccional está vinculado.

Lima, doce de julio de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número seiscientos veintisiete - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Sabino Vargas Ipolo y Elena Clara Huamán Cochachin de Vargas** (página doscientos noventa y nueve), contra auto de vista de fecha nueve de setiembre de dos mil dieciséis (página doscientos noventa y tres), que confirmó la resolución de primera instancia de fecha tres de agosto de dos mil quince (página doscientos veintitrés), que declaró nulo todo lo actuado, en consecuencia, concluido el proceso, con lo demás que contiene; en los seguidos con Inversiones San Enrique S.A.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Por escrito de fecha dieciocho de setiembre de dos mil doce (página ciento ocho), **Sabino Vargas Ipolo y Elena Clara Huamán Cochachin de Vargas** interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Inversiones San Enrique Sociedad Anónima, teniendo como pretensión que se les declare propietarios del terreno constituido por el lote 15, de la manzana 1-M, de la lotización semirústica Santa Luisa-Primera Etapa, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, de 200 metros cuadrados, inscrito en la Partida Electrónica N° 49071780 del Registro de Predios de Lima. Argumentan la demanda señalando que:

- Tienen la posesión de lote materia de litigio desde el año mil novecientos setenta y cinco, tal como se advierte del Registro Nacional de Centros de Trabajo-Comprobante de Inscripción de fecha veintidós de agosto de mil novecientos setenta y cinco, en el cual figura como domicilio real el lote en cuestión.
- Lo señalado tiene respaldo en el pago que efectúan por consumo de agua, en donde se consigna el número de lote y manzana, esto data del treinta de setiembre de mil novecientos setenta y seis.

Mediante Resolución número uno de fecha veinticinco de setiembre de dos mil doce (página ciento treinta y dos), admiten la demanda.

**2. Contestación de la demanda**

Por escrito de fecha doce de mayo de dos mil catorce (página ciento noventa y siete), el curador procesal de la demandada Inversiones San Enrique Sociedad Anónima, contesta la demanda en los siguientes términos:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



- Los accionantes no han dilucidado la forma como ingresaron al bien materia de litigio, siendo que no se sabe a ciencia cierta quien autorizó su ingreso, bajo qué circunstancias tomaron posesión del predio y si tenían la condición de guardianes, inquilinos, locatarios, compradores, etc.
- Del pago por consumo de agua realizado a Inversiones San Enrique Sociedad Anonima, se puede deducir que su representada ha suscrito con los demandantes un contrato de compraventa sobre el bien materia de litigio y los términos de dicho contrato solo son de conocimiento de los demandantes.

### **3. Resolución número ocho**

Mediante resolución número ocho de fecha diez de diciembre de dos mil catorce (página doscientos nueve), se resuelve conceder a los demandados el plazo perentorio de diez días, para que cumplan con subsanar los defectos u omisiones señaladas bajo apercibimiento de declararse nulo y concluido el proceso en caso de incumplimiento.

La resolución advierte las siguientes omisiones y defectos:

**“TERCERO:** *Tratándose de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, la Ley Procesal en su artículo 505 establece requisitos especiales que debe cumplir la demanda, además de los previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil. Así, en su inciso 2) se señala que la demanda debe cumplir con: “se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañaran: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por Ingeniero o Arquitecto Colegiado y debidamente visados por la autoridad Municipal o administrativa correspondiente (...).”*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



**CUARTO:** *Ahora bien, de la revisión de los presentes actuados se verifica que las declaraciones juradas de autovaluos de folios 16, 17, 20, 26, 27, 33, 49, 50, 51, 52, 53, 55 y 57, informan que el bien materia de Litis, es uno constituido por un piso, en el que se ha efectuado edificaciones.*

**QUINTO:** *Siendo ello así, se advierte de la demanda que está en su contexto no contiene la descripción de las edificaciones existentes en el predio sub litis. Asimismo de la verificación de la Memoria descriptiva de folios 80 se advierte que en ella no consta la descripción de la edificación del predio litigioso; defectos y omisiones que son subsanables.”*

#### **4. Subsanación de observaciones**

Mediante escrito de fecha nueve de enero de dos mil quince (página doscientos veinte), los demandantes Sabino Vargas Ipolo y Elena Clara Huamán Cochachín de Vargas subsanan las observaciones con los siguientes fundamentos:

- La demanda data del dieciocho de setiembre de dos mil doce, han transcurrido más de dos años y cuatro meses para que se señale que no se han cumplido los requisitos adicionales estipulados en el artículo 505 inciso 2) del Código Procesal Civil.
- En la demanda, en los medios probatorios número 31 al 33, han adjuntado en total cuatro planos originales y en ella se advierte los planos de ubicación, perimétricos y el área construida en el terreno materia de litigio, los cuales están debidamente firmados por profesional competente y visados por la autoridad municipal, los cuales deben complementarse con la memoria descriptiva y la constancia de posesión que obran como medios probatorios números 25 y 30.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



**5. Resolución número nueve**

Mediante resolución número nueve de fecha tres de agosto del año dos mil quince (página doscientos veintitrés), el Juez declaró nulo todo lo actuado, en consecuencia concluido el proceso, ordenándose el archivamiento definitivo, por cuanto:

Los demandantes no han cumplido con el requerimiento dispuesto en la resolución número ocho, subsistiendo los defectos y omisiones, por cuanto la descripción de las edificaciones existentes en el predio materia de litigio no figuran en la demanda ni en la memoria descriptiva (página ochenta), siendo que lo requerido constituye requisito especial de admisibilidad de acuerdo a lo establecido en el artículo 505 del Código Procesal Civil.

**6. Apelación**

Mediante escrito de fecha diecinueve de agosto de dos mil quince (página doscientos treinta y cuatro), los demandantes interponen recurso de apelación, con los siguientes fundamentos:

- Que han adjuntado a la demanda: (i) memoria descriptiva; (ii) plano de ubicación y lotización; (iii) plano perimétrico y (iv) planos originales del bien.
- El juez no se ha tomado la molestia de revisar los medios de prueba ni ha contrastado los fundamentos fácticos de la demanda y el escrito de subsanación; por cuanto en autos se encuentra acreditado el cumplimiento de los incisos 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 505 del Código Procesal Civil.
- El juez no ha señalado cuál de los incisos del artículo 505 del Código Procesal Civil no se han cumplido, lo cual vulnera el artículo 139 inciso

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



5 de la Constitución Política del Estado, artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

- La demanda cumple con los requisitos generales y especiales; asimismo, el curador procesal cumplió con absolver la demanda, no deduciendo cuestiones probatorias o excepciones

### **7. Auto de Vista**

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha nueve de setiembre de dos mil dieciséis (página doscientos noventa y tres), confirmó la resolución apelada.

Fundamenta su decisión indicando que:

- Si bien es cierto en la memoria descriptiva se señala el área del terreno a prescribir, no puede darse por cumplido las observaciones si se tiene en cuenta que de las declaraciones juradas de autovaluos presentadas se aprecia que existen edificaciones, las cuales no se describen en la demanda ni en dicha memoria descriptiva; siendo inevitable contar con dicho elemento probatorio idóneo que pueda resultar adecuada para la actuación del proceso, dado que la ley es sumamente clara al establecer los requisitos para demandar por prescripción adquisitiva de dominio.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN**

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Sabino Vargas Ipola y Elena**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



Clara Huamán Cochachin de Vargas, por la denuncia de: *infracción normativa del artículo 505 del Código Procesal Civil; artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, X del Título Preliminar, 122 inciso 4, 364, 365 inciso 1), 366 y 368 inciso 1 del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial*, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.- Delimitación de la controversia**

Se ha declarado nulo todo lo actuado y por concluido el proceso señalándose que la demanda no habría cumplido con los requisitos especiales para admitirla, contemplados en el artículo 505 del Código Procesal Civil. Se indica que ello habría ocurrido a pesar de los requerimientos realizados.

**Segundo.- Requisitos especiales de la demanda**

El artículo 505 del Código Procesal Civil prescribe que, además de lo dispuesto en los artículos 424 y 425, la demanda de prescripción adquisitiva debe cumplir con ciertos requisitos adicionales, uno de los cuales está constituido por describir “el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien”.

Siendo norma complementaria a los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, su incumplimiento origina, en principio, la inadmisibilidad de la demanda y, en caso de incumplimiento, el rechazo de la misma.

**Tercero.- Examen del cumplimiento de los requisitos de la demanda**

1. Se aprecia que en la demanda no figura la descripción de las edificaciones, pero si se describe el bien señalando su ubicación, metraje y colindancias; de igual manera en la memoria descriptiva (página ochenta) no se señalan las edificaciones, pero existen planos de arquitectura (páginas ochenta y tres/ochenta y cuatro) visado por arquitecto, pero sin el sello de la municipalidad, en el que se precisa la descripción del primer piso del inmueble y el de localización respectiva.

2. A pesar de los requerimientos judiciales, los recurrentes no cumplieron con satisfacer las exigencias de la demanda, tal como es de ver de su escrito de subsanación de página doscientos veinte. Por consiguiente, formalmente la resolución impugnada resulta incuestionable.

**Cuarto.- El ritualismo procesal**

1. Sin embargo, se aprecia que el proceso se inició el dieciocho de setiembre del dos mil doce, que en un primer momento se admitió la demanda, que se nombró curador procesal del demandado, que se contestó la demanda y que se hicieron las publicaciones respectivas. Es solo luego de 02 años (específicamente el diez de diciembre del dos mil catorce) que se emiten las observaciones del caso, siendo relevante señalar que luego de presentarse el recurso de subsanación (nueve de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



enero del dos mil quince) recién se emitió la resolución que declaró nulo todo lo actuado ocho meses después (el tres de agosto del dos mil quince).

2. Se ha indicado que formalmente las resoluciones emitidas en este proceso son incuestionables, empero este Tribunal Supremo considera que no encuentran justificación sustancial porque si bien hay algunas anomalías en la documentación presentada, los medios probatorios aportados en el proceso son suficientes para emitir pronunciamiento de fondo, tanto más que la razón de ser de los requisitos especiales exigidos tienen que ver con la identificación precisa del bien y con la identificación de los posibles perjudicados con la sentencia de prescripción adquisitiva.

3. Así las cosas se observa, con respecto al segundo punto, que no hay discusión en torno a los posibles afectados y, en relación al primero, que el inmueble no solo está debidamente precisado con los datos existentes y los planos adjuntados (si bien es verdad, en este último caso de manera deficiente), sino que, además, si el juez considerara que los medios probatorios son insuficientes para generarle convicción, podrá -dado que no está sustituyendo la actividad probatoria de las partes, sino complementándola- hacer uso de las facultades que le otorga el artículo 194 del Código Procesal Civil.

4. Hay que reparar aquí que la razón principal del proceso es solucionar conflictos jurídicos y no posponer la decisión por irregularidades procesales subsanables por el órgano jurisdiccional. La nulidad es (o debe ser) un hecho extraordinario en el proceso y solo debe prosperar cuando el vicio es de tal gravedad (por ejemplo, absoluta indefensión) que

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



impida el trámite del mismo<sup>1</sup>. El principio de trascendencia de la nulidad no es mera declaración que se pueda ignorar, sino mandato al que el órgano jurisdiccional está vinculado, de ahí que el segundo párrafo del artículo 172 prescriba que “cuando el acto procesal, no obstante carecer de algún requisito formal, logra la finalidad para la que estaba destinado”, prospera la convalidación<sup>2</sup>.

**Quinto.- Conclusión**

Atendiendo a lo expuesto debe rechazarse el ritualismo procesal y, en tal sentido, declarar fundado el recurso de casación por infracción a la tutela jurisdiccional efectiva (artículo 139.3 de la Constitución del Estado) que exige pronunciamiento de fondo, debiéndose precisar que la calificación del recurso de casación hace alusión a este dispositivo<sup>3</sup>, lo que permite a este Tribunal emitir la presente decisión.

**V. DECISIÓN**

Por esto fundamentos y en aplicación de artículo 396 del Código Procesal Civil:

---

<sup>1</sup> “(...) en tanto el proceso *avanza* hacia una meta, la nulidad implica todo lo contrario: es el *retroceso*, el rehacer algo porque está mal hecho, el volver sobre los propios pasos. Es comprensible, por consiguiente, lo nocivo y perjudicial que significa la nulidad para el proceso, pues retrasa la obtención de la tutela jurisdiccional efectiva, adecuada y tempestiva que el Estado tiene el deber de otorgar”. CAVANI, Renzo. La nulidad en el proceso civil. Palestra Editores, Lima, 2014, p. 192.

<sup>2</sup> O, desde otra perspectiva, como señala Cavani, se trata de “preservar la idoneidad del acto final”. Ob. Cit., p. 462.

<sup>3</sup> “Sostiene que las instancias de mérito han vulnerado abiertamente el principio de *pro actione*, a fin que la sentencia con evaluación conjunta de los medios probatorios, se resuelva el conflicto mediante un pronunciamiento de fondo; y no como pretende el juez y la Sala decidir lo que es materia de fondo en la etapa postulatoria, cuando esto debe producirse en la etapa resolutive, lo que constituye una vulneración al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, principio de legalidad y el derecho de defensa” (página sesenta y seis del cuadernillo de casación).

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 627-2017**  
**LIMA NORTE**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Sabino Vargas Ipolo y Elena Clara Huamán Cochachin de Vargas** (página doscientos noventa y nueve); en consecuencia, **NULA** la resolución número quince de fecha nueve de setiembre de dos mil dieciséis (página doscientos noventa y tres), expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, e **INSUBSISTENTE** la resolución apelada de fecha tres de agosto de dos mil quince (página doscientos veintitrés).
- b) **ORDENARON** que el juez de la causa prosiga con el desarrollo del proceso, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos contra Inversiones San Enrique Sociedad Anónima, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**. Por vacaciones del señor Juez Supremo Távora Córdova integra esta Sala Suprema la señora Juez Supremo Céspedes Cabala.-

**SS.**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SÁLAZAR LIZARRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**CESPEDES CABALA**

Mmv/Maam