



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN 1887-2016
AREQUIPA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

SUMILLA: *La publicidad del inicio del proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio mediante edictos es parte esencial de dicho proceso en tanto y en cuanto refuerza la posibilidad del ejercicio del defensa tanto del titular registral como de cualquier ciudadano que alegue tener derecho respecto de un inmueble cuya propiedad pretende ser adquirida mediante prescripción adquisitiva de dominio; en ese sentido, hay vulneración a las garantías del debido proceso cuando no se cumple los requisitos especiales que exige el artículo 506 del Código Procesal Civil.*

Lima, veinticinco de mayo
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número mil ochocientos ochenta y siete – dos mil dieciséis en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente, de conformidad con el Dictamen del Fiscal Supremo, emite la presente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación** (en adelante Banco de Materiales S.A.C en liquidación) a fojas quinientos veintinueve, contra la Sentencia de Vista, contenida en la Resolución número treinta y tres, de fojas quinientos dos, de fecha veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia apelada de fecha trece de julio de dos mil quince, que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. -----

II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Mediante resolución de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, obrante a folios treinta y cuatro del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1887-2016

AREQUIPA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

declarado procedente el recurso de casación por las causales de: **i) Infracción normativa procesal de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.**- Sostiene que no ha existido una valoración en forma clara y precisa de los medios probatorios, dándole una interpretación que no se ajusta a ley, pues la Sala Superior señala respecto a lo expuesto por su representada sobre la falta de *animus domini*, que no ha sido acreditado en autos de forma documentada, lo que no se ajusta a los documentos que obran en el expediente y que fueron adjuntados por la propia demandante quien alega en su demanda que estuvo solicitando dicha regularización, por tanto, nunca existió el *animus domini*. Asimismo, el *Ad Quem* considera que como prueba suficiente del inicio del plazo de prescripción lo alegado verbalmente por la demandante, no señalando claramente qué documentos le hacen presumir que el plazo prescriptorio deba iniciar en el año dos mil uno. Además, menciona que no se ha cumplido con lo señalado en el artículo 506 del Código Procesal Civil, pues pese a estar ordenado en el auto admisorio, no obran las publicaciones respectivas. En consecuencia, la sentencia de vista no se encuentra debidamente motivada y transgrede el debido proceso; y, **ii) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil.**- Señala que la demandante no ha probado el extremo de poseer como propietaria, pues en el anexo 1R de su escrito de demanda, adjunta un documento mediante el cual en el año dos mil nueve estaba solicitando acogerse al Programa de Regularización de Propiedad en atención a la Ley número 28275 que exigía demostrar una posesión efectiva y documentada de fecha anterior al ocho de julio de dos mil cuatro, lo cual no fue probado por la demandante por lo que no accedió a este beneficio. -----

III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----

El tema en debate radica en determinar si se ha cumplido con los requisitos de emplazamiento que exige el artículo 506 del Código Procesal Civil. Determinar



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1887-2016

AREQUIPA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

si la decisión estimatoria de la demandada cuenta con los requisitos que exige el artículo 950 del Código Civil. -----

IV.- ANÁLISIS: -----

Primero.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que la demandante Geovanina Tacuri Ccallo interpone como pretensión principal, la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio con el objeto que el órgano jurisdiccional la declare como propietaria del inmueble sito en el Programa Habitacional Alto Cayma III, Dean Valdivia manzana “L” – 10, lote 07 distrito de Cayma, provincia de Arequipa de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m²) y se cancele el asiento registral a favor de Nardy Luz Rosado Lazo, sosteniendo que posee el inmueble *sub litis* desde el año dos mil tres, de forma continua, pacífica y pública, habiendo transcurrido más de diez (10) años. Refiere que el referido inmueble se encuentra registrado en la Partida número P06107978 de Registros Públicos de la Zona Registral XII Arequipa, señalando que se encuentra como titular del predio a Nardy Luz Rosado Lazo, en virtud de la venta con reserva de propiedad hasta la cancelación del precio que le otorgó la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación (en adelante ENACE), además refiere haber efectuado una constatación judicial el ocho de agosto de dos mil tres, declaración jurada de autoavalúo desde el dos mil seis, instalaciones de servicio de suministro de luz eléctrica por la empresa SEAL, contrato de Seguro Integral de Salud con fecha doce de febrero de dos mil nueve, certificado domiciliario con fecha veinticinco de junio de dos mil nueve, constatación judicial con fecha seis de diciembre de dos mil diecisiete, regularización de propiedad de BANMAT con fecha veinticinco de junio de dos mil nueve, préstamo de construcción de la entidad financiera CREAR. Finalmente señala que en razón de estar por más de diez (10) años en posesión, solicitó la prescripción adquisitiva de dominio a la Notaría del Doctor



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1887-2016

AREQUIPA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Gorky Oviedo Alarcón el once de enero de dos mil trece, refiriendo que se efectuó la inscripción preventiva de la solicitud ante la Oficina Registral de Arequipa, en la ficha perteneciente al inmueble *sub litis*, en cuyo proceso se presentó la oposición por parte de Nardy Luz Rosado Lazo, por lo que el preferido proceso notarial se suspendió. -----

Segundo.- Por su parte, la demandada ENACE, contesta la demanda señalando que conforme al acta de entrega y recepción del inmueble del Proyecto Dean Valdivia de fecha quince de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, el inmueble materia de *litis*, formó parte de la cartera de recuperaciones y unidades inmobiliarias pendientes de adjudicar y/o formalizar contrato de compraventa, cuya custodia estaba a cargo del Banco de Materiales, quedando a cargo de este efectuarlas en sustitución de ENACE. Indica también que no cuenta con documentación y titularidad del bien inmueble *sub litis*, sino que corresponde dirigir al Banco de Materiales la notificación de la demanda. Por dicha razón es que por Resolución número trece, de fecha tres de febrero de dos mil catorce, de fojas doscientos treinta y nueve, el órgano jurisdiccional dispone la extromisión del proceso a ENACE. --

Tercero.- En igual forma, el demandado Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación procede a contestar la demanda señalando que tiene la titularidad de la cartera de recuperaciones y unidades inmobiliarias pendientes de adjudicación del Programa Habitacional Alto Cayma III, Dean Valdivia, manzana L-10 lote 07, del distrito de Cayma, por haber sido transferido por ENACE. Refiere también que no es verdad que la demandante haya tenido la posesión por más de diez (10) años, ya que los documentos que adjunta no son suficientes para acreditar la posesión señalada; y que la prescripción solicitada no es procedente por tratarse de un bien del Estado. Es menester indicar que por Resolución número diecisiete, de fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos noventa y dos, se declaró



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1887-2016

AREQUIPA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

rebelde a la demandada Nardy Luz Rosado Lazo por no haber contestado la demanda en el plazo de Ley. -----

Cuarto.- Que, mediante Resolución de fojas cuatrocientos veinticinco, de fecha trece de julio de dos mil quince, el *A Quo* ha declarado fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio declarando como propietaria a la demandante respecto del inmueble *sub litis*, disponiendo la inscripción registral a su favor y la cancelación del Asiento número 003 de la Partida Registral número P06107978, sustentando que la demandante ostenta la posesión del bien objeto de prescripción en forma continua, pacífica, de acuerdo a los medios probatorios presentados por esta, como la Copia de la Constatación Judicial con fecha ocho de agosto de dos mil tres (fojas doce), Constatación Policial de fecha ocho de julio de dos mil tres (fojas trescientos cuarenta y siete) de los cuales se desprende que la demandante vive en dicho terreno; asimismo, de la Constatación Judicial con fecha seis de diciembre de dos mil siete (fojas treinta y dos) *la recurrente señala que viene ocupando el inmueble desde el año dos mil uno*, y que ya cuenta con los servicios de agua y luz eléctrica (fojas trescientos sesenta y cinco) según los recibos que obran en el expediente, teniendo como titular a la recurrente, además de haber fijado en su Documento Nacional de Identidad la dirección del predio materia de *litis* (fojas dos) aunado a ello, se toma en cuenta, para demostrar su posesión pública, las declaraciones de los testigos en Audiencia de Pruebas (fojas trescientos setenta y siete), los cuales no han sido objeto de cuestionamiento por parte de la demandada, quienes señalan que la demandante ha habitado el predio materia de *litis*, desde hace más de diez (10) años, desconociendo a Nardy Luz Rosado Lazo como propietaria, existiendo congruencia con lo afirmado por la demandante así como con los documentos ofrecidos. -----

Quinto.- Que, por resolución de fojas quinientos dos, de fecha veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, confirma la apelada que declara fundada la demanda de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1887-2016

AREQUIPA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

prescripción adquisitiva de dominio, sustentando en lo referente a la falta de *ánimus domini* de la actora durante su posesión del bien, que el trámite en el aludido programa de Regularización de Propiedad, según afirma la parte apelante [Banco de Materiales] no se completó en su oportunidad, por lo que no ha sido acreditado en autos de forma documentada, por tanto dicho argumento, no enerva el hecho que la actora sí ha estado en posesión del bien desde el año dos mil uno al año dos mil doce actuando como propietaria.-----

Sexto.- Que, se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal de motivación de resoluciones y debido proceso. En tal sentido, tenemos que del escrito de casación propuesto por el recurrente, se rescata que el *A quo* no habría cumplido con los requisitos de emplazamiento exigidos en el artículo 506 del Código Procesal Civil, pues pese a estar ordenado en autos, no obran las publicaciones respectivas que ordena dicho dispositivo. -----

Sétimo.- Que, se debe tener en cuenta que el deber de motivación de las resoluciones judiciales contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; en contrario, si la resolución infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación, incurre en causal de nulidad contemplada en el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil. -----

Octavo.- Que, para el análisis de la causal procesal denunciada, corresponde revisar si efectivamente no se ha vulnerado el debido proceso que exige un correcto emplazamiento, en el caso en específico, conforme al artículo 506 del Código Procesal Civil. Debemos tener presente que los artículos 504 inciso 2) y 505 del Código Procesal Civil, establecen requisitos especiales que debe



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1887-2016

AREQUIPA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

cumplir una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, adicionales a los establecidos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil. En este contexto, una vez interpuesta una demanda de prescripción adquisitiva de dominio el artículo 506 del Código Procesal Civil, expresamente prescribe: *“Aunque se conozcan el nombre y domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el Juez dispondrá que el extracto de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los artículos 167 y 168. En los casos del Artículo 435 y siempre que se trate de predios rústicos, se efectuará asimismo notificación por radiodifusión por cinco días consecutivos como dispone el Artículo 169”*. Significa entonces, que se debe realizar la notificación de la demanda, tanto por cédula (al domicilio del demandado) y mediante la publicación de *edictos* por tres veces. Por tanto, la publicidad del inicio del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, mediante edicto es parte esencial de dicho proceso en tanto y en cuanto refuerza la posibilidad del ejercicio del derecho de defensa tanto del titular registral como de *cualquier ciudadano* que alegue tener derecho respecto de un inmueble cuya propiedad pretende ser adquirida mediante prescripción adquisitiva. -----

Noveno.- En ese sentido, tenemos a fojas ciento siete, cuando el *A quo* admite a trámite la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, ordena que se corra traslado de la misma por el plazo de diez días para su absolución; así como *“efectúese las publicaciones de Ley conforme lo dispuesto por el numeral 506 del Código Adjetivo”*. -----

De autos se advierte que efectivamente la demandada [titular registral] fue notificada con la demanda mediante cédula de notificación obrante a fojas ciento catorce, de fecha ocho de julio de dos mil trece. Se observa también que no consta que se haya cumplido con realizar las publicaciones conforme lo dispuesto por el artículo 506 del Código Procesal Civil. Por tales razones, se concluye que se ha vulnerado las reglas al debido proceso, al no cumplirse con



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1887-2016

AREQUIPA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

el procedimiento especial establecido en el artículo 506 del Código Procesal Civil. -----

Por lo tanto, atendiendo a lo expuesto, corresponde amparar el recurso de casación conforme a lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil; por lo que declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación**, de fojas quinientos veintinueve; por consiguiente, **CASARON** la Sentencia de Vista, de fojas quinientos dos, de fecha veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; e **INSUBSISTENTE** la apelada; **NULO TODO LO ACTUADO** hasta que cumpla con lo ordenado por Resolución de Auto admisorio de fojas ciento siete de conformidad con el artículo 506 del Código Procesal Civil; en los seguidos por Geovanina Tacuri Ccallo contra la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación y otro sobre prescripción adquisitiva de dominio; y *los devolvieron*.
Ponente señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA