



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

**Sumilla.- La congruencia y el debido proceso.**  
No se afecta la tutela jurisdiccional efectiva ni se incurre en incongruencia procesal si se declara infundada una demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por un copropietario al determinarse que el bien objeto de ésta se ubica en el área de dominio común de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal conforme a la regla del artículo 985° del Código Civil.

Lima, veintinueve de noviembre de dos mil trece.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número dos mil novecientos sesenta y siete - dos mil trece; con los expedientes acompañados; en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso de prescripción adquisitiva, el demandante Agustín Silva Pérez interpone recurso de casación contra la sentencia de vista de fojas mil doscientos cincuenta y siete, su fecha diecisiete de abril de dos mil trece, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocando la sentencia apelada de fojas mil ciento cincuenta y tres, su fecha doce de diciembre de dos mil once, que declaró fundada la demanda, la reforma y declara infundada la demanda.

**II. ANTECEDENTES**

**DEMANDA**

El seis de setiembre de dos mil siete, mediante escrito de fojas cincuenta y dos, subsanado a fojas setenta, Agustín Silva Pérez interpuso demanda de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 2967-2013  
LIMA

**Prescripción adquisitiva de dominio**

prescripción adquisitiva de dominio contra Jesús Olga Alcalde Silva Santisteban y otros; con ella pretende que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio del local comercial ubicado en el jirón Agustín Gamarra (Prolongación Gamarra) número 768, primer piso, Stand 01, Block Derecho, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, de un área de 8.76 metros cuadrados, según linderos y medidas perimétricas que se detallan en la demanda y con inscripción en la Ficha 266083.

El demandante sustenta su pretensión en lo siguiente:

1. Afirma que desde el año mil novecientos ochenta y ocho viene ejerciendo la posesión del local comercial objeto del proceso, en forma continua, pacífica, pública y como propietario por más de diez años, disponiendo del bien y realizando además diversos trámites de carácter administrativo, al haber tomado su posesión de facto; además, que el seis de agosto de mil novecientos noventa y seis, judicialmente se le entregó nuevamente la posesión del predio en litis.
2. Señala que el Stand 01 es una unidad inmobiliaria independiente por la que viene pagando el impuesto predial y arbitrios correspondientes y en la que viene ejerciendo su actividad comercial de venta de prendas de vestir, debidamente autorizado por la municipalidad.
3. Indica que el Stand 01 se halla inscrito dentro de la Ficha 266083 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, que corresponde al Puesto "A" (Primer Piso), el cual tiene un área de mayor extensión.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

El ocho de febrero de dos mil ocho, obrante a fojas ciento cincuenta y cinco, la demandada **Sucesión de Jesús Olga Alcalde Silva Santisteban**, —integrada por Óscar Humberto Picón Angulo, Óscar Humberto Picón Alcalde, Jorge Luis Picón Alcalde y María del Carmen Picón Alcalde—, contesta la demanda



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 2967-2013  
LIMA

**Prescripción adquisitiva de dominio**

negándola y contradiciéndola en todos sus extremos y pide se declare infundada la demanda, exponiendo los siguientes argumentos:

- Refiere que es totalmente falso que el demandante ejerza en forma continua, pacífica, pública y como propietario por más de diez años el inmueble en litis.
- Sostiene que el demandante sólo posee un área de retiro de ingreso que corresponde a las áreas comunes de la unidad inmobiliaria ubicada en el Jirón Gamarra número setecientos sesenta y ocho, La Victoria, el mismo que no correspondía a las medidas perimétricas y linderos establecidos en la ficha registral del inmueble que se pretende usucapir.
- Manifiesta que el demandante no tiene posesión pacífica sobre el inmueble en litis y no actúa como propietario del bien, ya que: (1) el demandante interpuso demanda de retracto contra Jesús Olga Alcalde Silva Santisteban y otros (Expediente 47644-2005); y, (2) la empresa Hades Construcciones SA le interpuso demanda de desalojo por ocupante precario al demandante Agustín Silva Pérez (Expediente 35596-2005). Lo que demuestra que no tiene posesión pacífica y que se interrumpió el plazo prescriptivo adquisitivo como lo previene el artículo 953 del Código Civil.

El veintidós de febrero de dos mil ocho, mediante escrito obrante a fojas ciento ochenta y siete, la demandada **Carol Yaccy Ly Álvarez** contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos y pide se la declare infundada por lo siguiente:

- Refiere que el catorce de octubre de mil novecientos noventa y seis adquirió en propiedad el 30.60% de los derechos y acciones sobre el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Gamarra setecientos sesenta y ocho, La Victoria, el cual está destinado como Stand Comercial dentro de una Galería Comercial Santa Leonor, que en metraje constituye 3.19 metros cuadrados del predio.
- Señala que inscribió su adquisición en la Ficha 266083 y que ocupa la parte del inmueble que le corresponde.



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

- Manifiesta que hecha la medición de su propiedad a causa de este proceso se dio con la sorpresa que solo ocupa 3.1625 metros cuadrados del inmueble, pese a que su propiedad es de 3.19 metros cuadrados; por lo que es injusto que se le otorgue parte de su propiedad al demandante, ya que él de manera abusiva entró a la galería para adueñarse de manera arbitraria de dicho espacio.
- Precisa que es un peligro para todos los demás propietarios de la galería que se le otorgue dicha propiedad al demandante, ya que el lugar que pretende se le reconozca el derecho es en la puerta de entrada y salida de la galería, a casi el cuarenta por ciento del acceso; lo que es peligroso en caso de ocurrir cualquier percance o desgracia.

**REBELDÍA**

El seis de mayo de dos mil ocho, mediante resolución número once, se declaró **REBELDES** a los demandados Óscar Humberto Picón Ángulo, Héctor Alcalde Ducos y María del Pilar Picón Alcalde.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS**

El seis de mayo de dos mil ocho, se llevó a cabo la audiencia en que se declara saneado el proceso y fijó como único punto controvertido:

- Determinar si el demandante ha poseído el inmueble sub litis de manera continua, pacífica y pública como propietario por más de diez años.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

El Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, emite sentencia el doce de diciembre de dos mil once, que declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, declara que el demandante Agustín Silva Pérez ha adquirido por prescripción adquisitiva la propiedad del inmueble sito en el local comercial



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

ubicado en el Jirón Agustín Gamarra (Prolongación Gamarra) número setecientos sesenta y ocho, Primer Piso, Stand 01, Block Derecho, distrito de La Victoria, de ocho punto setenta y seis metros cuadrados de área, precisando que dicho bien forma parte del predio inscrito en la Ficha 266083 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, debiendo la accionante cumplir con las normas registrales para la independización.

En síntesis, tal sentencia se sustenta en los siguientes fundamentos:

1. Se establece de la Constancia de Registro Único de Contribuyentes de fojas cuarenta y ocho y la autorización municipal de apertura de establecimiento del veintiocho de noviembre de dos mil, obrante a fojas cuarenta y siete, que el demandante inició sus actividades el veintiséis de abril de mil novecientos noventa y tres.
2. Se acredita la posesión del bien sub litis por parte del demandante en calidad de propietario con las declaraciones juradas de impuesto predial (fojas treinta y tres y treinta y cuatro) y los estados de cuenta corriente de fojas treinta y cinco a cuarenta y seis, por concepto de impuesto predial de mil novecientos noventa y cuatro a dos mil siete.
3. Se establece de la declaración testimonial de fojas doscientos setenta y siete, que la testigo Juana Amparo Sarmiento Ochoa reconoce que el accionante estaba en posesión desde mil novecientos ochenta y seis o mil novecientos ochenta y siete; más aún, si al accionante se le ministró la posesión del inmueble en litis el seis de agosto de mil novecientos noventa y seis (fojas diecinueve del cuaderno principal - tomo A)
4. Se determina que no se acredita ninguna interrupción o perturbación de la posesión del actor, de lo que se colige que su posesión es continua, pacífica y pública; además, la publicidad se acredita con las testimoniales de fojas doscientos setenta y seis a doscientos ochenta.
5. Se establece que la extensión del inmueble sub litis es de diez punto cuarenta metros cuadrados, conforme se aprecia de la Partida 43429612 (fojas treinta y uno); y que el inmueble se encuentra en posesión del demandante conforme al acta de inspección judicial de fojas ochocientos



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

veintinueve a ochocientos treinta y uno, quien presentó la autorización municipal de apertura de establecimiento del veintiocho de noviembre de dos mil (fojas cuarenta y siete), en la que consta que el área del inmueble sub litis es de diez metros cuadrados.

6. Se establece que el dictamen pericial de fojas ochocientos setenta y cuatro, el que no fue materia de observación, concluye que el área del inmueble sub litis es de diez punto cuarenta y nueve metros cuadrados; por lo que si bien el área es mayor al indicado en el petitorio de la demanda, el pronunciamiento sólo se ceñirá a los límites del petitorio de la demanda.

**RECURSO DE APELACIÓN**

El veintiséis de diciembre de dos mil once, obrante a fojas mil ciento sesenta y siete, la sucesora procesal de los demandados María Elena Sánchez Torres apela la sentencia, precisando los siguientes agravios:

- a) Señala que la sentencia incurre en causal de nulidad, ya que en su calidad de litisconsorte necesario pasivo, se apersonaron al proceso y solicitaron la nulidad de lo actuado por no habersele notificado la demanda; con lo que se le recortó su derecho de defensa.
- b) Sostiene que no se tuvo en cuenta que el demandante no ha poseído el bien en litis en calidad de propietario y que su posesión se encuentra interrumpida; por ende, no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil.
- c) Señala que no se cumplió con admitir los expedientes judiciales 35596-2005 y 47644-2005 que ofreció como pruebas la empresa Hades Construcciones S.A; lo que debió ser objeto de incorporación como prueba de oficio para establecer si el demandante cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil.



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

El veintiséis de diciembre de dos mil once, obrante a fojas mil ciento ochenta y tres, la demandada Carol Yaccy Ly Álvarez apela la sentencia, argumentando los siguientes agravios:

- i. Alega que la sentencia se dictó de manera parcializada y sin una debida fundamentación, pues con ella se le otorga al demandante, en derecho de propiedad por prescripción adquisitiva, el dominio de un área de ocho punto setenta y seis metros cuadrados, que perjudica el derecho de propiedad de la recurrente debidamente inscrito.
- ii. Señala que se incurre en contradicción en la apelada, ya que, por un lado, en la consideración décimo cuarta se establece que el hecho de tener un porcentaje registrado en la ficha del inmueble no demuestra que posea dicho bien, pese a que con su contestación presentó documentos que acreditan lo contrario y que prueban que ejerce la posesión; mientras que, por otro lado, con los fundamentos de la recurrida se señala que la publicidad registral y la buena fe no debe existir en alguien que quiere defender su derecho de personas que justamente han tomado un área que corresponde a un "área común" en la galería y que sirve de acceso para toda la galería; más aún, si se le da al demandante un derecho sobre todo el área registrada incluyendo su porcentaje; lo que contraviene y desvirtúa el objeto del proceso.
- iii. Manifiesta que es contradictorio que en la consideración diecisiete se señale que el demandante debe realizar la independización del inmueble, cuando hay un problema en cuanto al metraje correspondiente; puesto que ello pone en una situación de desprotección a la recurrente, ya que, aprovechando la ambigüedad de la sentencia, el demandante podría terminar apropiándose de parte del área de su propiedad.

**SENTENCIA DE VISTA**

El diecisiete de abril de dos mil trece, la Sexta Sala Civil de Lima emite la sentencia de vista, obrante a fojas mil doscientos cincuenta y siete, que revoca



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

la sentencia apelada que declaró fundada la demanda y, reformándola, declaró infundada la demanda.

Las razones esenciales que sustentan dicha decisión son las siguientes:

a) Señala que si bien el demandante pretende la prescripción de un área de ocho punto setenta y seis metros cuadrados, acompañando la Memoria Descriptiva del cinco de enero de dos mil cinco, obrante a fojas veinticinco y la Visación de Planos efectuada por la Municipalidad de La Victoria de fojas veintisiete, en que se consigna dicho metraje, no obstante ello, la inspección judicial realizada en dicho bien según acta de fecha veintisiete de setiembre de dos mil diez y la pericia de fojas ochocientos setenta y ocho -actuadas a fin de determinar la real extensión o área del inmueble materia de litis-, han concluido que el bien materia de litis tiene una extensión o área de diez punto cuarenta y nueve metros cuadrados, que es superior y distinta al área de ocho punto setenta y seis metros cuadrados indicada por el actor; por tal razón se establece que el demandante no ha cumplido con describir con exactitud como corresponde el área del bien materia de prescripción.

b) Establece que en el acta de declaración preventiva de fojas setenta y tres del incidente de ministración de la posesión, tramitado ante el Trigésimo noveno Juzgado Penal de Lima (Expediente 541-94), que obra acompañado, el actor indicó que el bien cuya prescripción ahora pretende era de seis punto noventa de largo por cero punto noventa y cinco de ancho, de lo cual resulta un área de seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados; además, en la inspección ocular efectuada en dicho proceso penal en la misma fecha (fojas ciento cinco), se estableció que el bien tenía seis metros de largo; finalmente, en la sentencia de vista expedida en dicho proceso judicial (fojas dos mil doscientos noventa y ocho), se alude a un kiosco de siete metros cuadrados; lo cual no coadyuva a corroborar lo afirmado por el demandante respecto a la descripción del bien materia de prescripción.

c) Determina, en cuanto a los argumentos de la demandada Carol Yacci Ly Álvarez, que ésta no anexa a su contestación medios probatorios que acrediten que el área en litis sea un área común y de acceso para toda la



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

galería, lo cual tampoco se estableció en la inspección judicial de fojas ochocientos veintinueve; sin embargo, de la revisión de los expedientes acompañados se puede advertir que el bien sub litis tiene la condición de "área común" y de acceso a la galería, pues el mismo actor así lo señala en su denuncia del treinta y uno de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, obrante a fojas veinticuatro y así también se constata en la Inspección Ocular de fojas ciento cinco, en que el representante del Ministerio Público declara que "... se trata de un paso de servidumbre para todo el edificio...".

d) Concluye, por tal razón, que no es posible que respecto de un predio que constituiría área común y de acceso a una galería, se declare judicialmente la prescripción adquisitiva, ya que se estaría comprometiendo la seguridad y el orden público del recinto; por ello también concluye que el actor no probó que su ocupación se ajuste al presupuesto fáctico del artículo 950° del Código Civil.

**RECURSO DE CASACIÓN**

El ocho de julio de dos mil trece, mediante escrito obrante a fojas mil doscientos setenta y dos, el demandante Agustín Silva Pérez interpuso recurso de casación. Este Supremo Tribunal mediante resolución del cinco de setiembre del año citado, declaró procedente el recurso, por las siguientes infracciones:

a) **Infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y, 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial;** pues el impugnante alega que la Sala Superior infringió dichos dispositivos al haber revocado la sentencia apelada y declarado infundada la demanda sustentándose únicamente en el artículo 505°, inciso 2, del Código Procesal Civil, referido a la descripción del bien con la mayor exactitud posible.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 2967-2013  
LIMA

**Prescripción adquisitiva de dominio**

b) **Infracción normativa del artículo 505°, inciso 2, del Código Procesal Civil;** sostiene que se omitió considerar que, al interponer la demanda, describió con la mayor exactitud posible el local comercial objeto de litis como el ubicado en el jirón Agustín Gamarra (Prolongación Gamarra) N° 768, Primer Piso, Stand 01, Block Derecho, distrito de La Victoria —el mismo que es de 8.76 metros cuadrados y que se encuentra dentro de un área de mayor extensión (10.40 metros cuadrados)— inscrito a nombre de Jesús Olga Alcalde Santisteban y su esposo Oscar Humberto Picón Angulo en cuanto al 69.40% de acciones y derechos, y a nombre de Carol Yaccy Ly Álvarez en cuanto al 30.60% de acciones y derechos, tal como consta de la Partida N° 43429612 del Registro Inmueble de Lima, obrante de fojas treinta y uno.

Indica que, posteriormente, con fecha diecisiete de setiembre de dos mil nueve, el 69.40% de las acciones y derechos se vendieron a María Elena Sánchez Torres, porcentaje éste que es materia de prescripción y que representa un área de 8.76 metros cuadrados; por lo que no se tuvo en cuenta que se cumplió con el requisito especial para la prescripción adquisitiva de dominio.

Refiere que, por ello, al declararse infundada la demanda invocando el artículo 505°, inciso 2, del Código Procesal Civil, se contraviene lo prescrito en el artículo 427°, inciso 2, del Código adjetivo, que regula el supuesto de improcedencia de la demanda si el demandante carece manifiestamente de interés.

c) **Infracción normativa del artículo 50°, inciso 6, del Código Procesal Civil:** pues manifiesta que en la recurrida no existe congruencia en lo razonado, ya que en las consideraciones atinentes a los requisitos de formalidad de la demanda, se hace referencia a aspectos tales como descripción del bien con la mayor exactitud posible, área, linderos, entre otros, amparándose en los actuados judiciales y la denuncia policial que datan de mil novecientos noventa y cuatro, en que se consignan áreas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 2967-2013  
LIMA

**Prescripción adquisitiva de dominio**

menores del inmueble, empero que por el transcurso del tiempo se ha visto variado en cuanto al metraje, mientras que en la parte decisiva se resuelve declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio al determinarse que no se probaron los presupuestos fácticos del artículo 950° del Código Civil.

d) **Infracción normativa de los artículos 896°, 950°, 952° y 2022° del Código Civil;** sostiene que si la materia controvertida se fijó en la audiencia de saneamiento y conciliación (de fojas doscientos veinticinco a doscientos veintiséis), sin que ésta haya sido materia de observación y menos de impugnación, entonces lo que debió ser motivo de prueba de la prescripción adquisitiva de dominio fue el cumplimiento de los requisitos legales requeridos por los artículos 950°, 952° y 2022° del Código Civil, mas no así el requisito especial previsto en el artículo 505° del Código Procesal Civil.

Se alega, además, que en la recurrida no se aplicó el artículo 896° del Código Civil, que establece que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, los cuales además están enumerados en el artículo 923° del Código Civil; por lo tanto, no se tuvo en cuenta que quien ejerce tácitamente uno o más de estos poderes, es poseedor con prescindencia de si tiene o no *animus domini*; con ello se contravino la última norma invocada.

**III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si se actúa, o no, válidamente al desestimar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre un stand comercial que se determina se encuentra ubicado en el área común de un edificio comercial sujeto al régimen de propiedad horizontal a partir de las propias declaraciones del demandante.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 2967-2013  
LIMA

Prescripción adquisitiva de dominio

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

1. A fin de examinar el recurso es preciso tener en cuenta que, cuando se denuncian infracciones normativas de orden procesal y material, en primer lugar, corresponde analizar las infracciones procesales debido a la naturaleza y los efectos de éstas, puesto que si merecieran amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de las infracciones que tienen relación con el derecho material.
2. En primer término, el recurrente denuncia que se infringen los artículos 139º, inciso 3, de la Constitución Política del Estado, I del título preliminar del Código Procesal Civil y 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, toda vez que la Sala Superior, revocando la sentencia apelada, declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio invocando el artículo 505º, inciso 2, del Código adjetivo, al estimar que no se describió el bien objeto de litis con la mayor exactitud posible.
3. En tal sentido, conviene tener en cuenta que: el artículo 139º, inciso 3, de la Carta Magna consagra como un principio y garantía de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva; el artículo I del título preliminar del Código adjetivo regula el derecho que tiene toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso; y, el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial contempla el derecho del que goza toda persona a la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso, en el ejercicio y defensa de sus derechos; de modo tal que este Supremo Tribunal considera que debe examinar si al emitirse la recurrida se vulneró éste por las motivos invocados en el recurso.
4. Así, luego de examinarse la resolución impugnada, se advierte que ésta revoca la apelada, que declaró fundada la demanda de prescripción



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 2967-2013  
LIMA

**Prescripción adquisitiva de dominio**

adquisitiva de dominio, básicamente, por dos razones determinantes: (1) porque se establece que el demandante no cumplió con describir con exactitud el área objeto de prescripción adquisitiva, puesto que si bien éste pretende la prescripción de un área de 8.76 metros cuadrados, acompañando para ello la memoria descriptiva de fojas veinticinco a veintiséis y los planos visados por la autoridad municipal obrantes de fojas veintisiete a treinta, en que se consigna tal extensión, lo cierto es que la inspección judicial realizada en dicho bien, según acta de fojas ochocientos veintinueve a ochocientos treinta y uno, y la pericia realizada sobre dicho stand el quince de abril de dos mil once, obrante de fojas ochocientos setenta y ocho a ochocientos ochenta y uno, determinaron que el bien materia de litis tenía una extensión de 10.49 metros cuadrados, que es superior y distinta al área señalada por el demandante; y, (2) porque se establece que no es posible que respecto de un predio que constituiría área común y de acceso a una galería se declare judicialmente la prescripción adquisitiva, ya que se comprometería la seguridad y el orden público del recinto.

5. En tal orden de ideas, si bien un análisis de la recurrida revela que ésta no fue adecuadamente motivada con la cita de las normas que regulan el régimen legal aplicable al caso en función de la naturaleza del bien a prescribir, ya que éste, según el propio demandante, es el que corresponde al área común de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, tal como se aprecia además de la Ficha 266083 de la Oficina Nacional de los Registros Públicos obrante a fojas treinta y uno de autos, es evidente que la justificación de la sentencia impugnada demuestra que al emitirse no se incurrió irrazonablemente en indebida motivación, puesto que el órgano superior determinó sobre la base de las pruebas actuadas, no solo que la identificación del bien no se describió con la mayor exactitud posible como exige el artículo 505º, inciso 2, del Código Procesal Civil, sino también que no era posible que uno de los copropietarios pudiera adquirir por



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

prescripción los bienes comunes, determinación ésta que encuentra justificación legal en lo dispuesto por el artículo 985° del Código Civil.

6. En tal contexto, si la Sala Superior optó por revocar la apelada y declarar infundada la demanda por no identificarse debidamente el bien objeto de litis y por no tenerse en cuenta que se trataba del “área común” de una edificación sujeta al régimen de copropiedad que afectaba el ingreso de ésta y las medidas de seguridad del edificio, este Tribunal Supremo considera que no se incurrió en vicio insubsanable que, por su intensidad, permita declarar la nulidad de la impugnada, toda vez que la decisión jurisdiccional es conforme a la regla que establece que ninguno de los copropietarios puede adquirir por prescripción los bienes comunes y que se encuentra prevista en el artículo 985° del Código Civil. De modo que el hecho de no citarse en forma expresa el dispositivo legal que justifica la decisión no resulta determinante para modificar lo decidido, en la medida que su parte resolutive se ajusta a derecho, conforme lo establece el artículo 397° del Código Procesal Civil. Más aún, si tampoco el demandante acompañó a los autos los planos de la galería en que se ubica el bien en litis ni su Reglamento Interno para apreciar cuál es el régimen de copropiedad que existe en ésta, a pesar de haber declarado que el bien objeto de la prescripción adquisitiva se ubica en área común.

7. En tal orden de ideas, esta Sala Suprema no aprecia que con tal fundamentación se haya infringido el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva como componente del derecho al debido proceso que le asiste al recurrente, toda vez que, por tratarse de un proceso de prescripción adquisitiva, la Sala Superior llegó a su decisión luego de examinar sobre la base de lo expuesto en el recurso de apelación no solo el requisito exigido por el artículo 505°, inciso 2, del Código Procesal Civil sino también la condición de área común en que se ubica el bien cuya prescripción adquisitiva se pretende.



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

8. Respecto a la denuncia por infracción del artículo 50°, inciso 6, del Código Procesal Civil el impugnante alega que no existe congruencia en lo razonado en la sentencia, desde que en la parte considerativa se analizan aspectos relacionados con los requisitos formales para la procedencia de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, específicamente el deber del demandante de describir el bien con la mayor exactitud posible, mientras que en la parte decisoria de la sentencia se declara infundada la demanda al determinarse que no se probaron los presupuestos fácticos del artículo 950° del Código Civil.
9. El citado artículo 50°, inciso 6, del Código Procesal Civil regula sobre el deber que tienen los jueces en un proceso de fundamentar los autos y las sentencias respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.
10. Luego de analizar la sentencia de vista impugnada, este Supremo Tribunal considera que no se incurrió en infracción de tal dispositivo, dado que al justificarse la decisión se expusieron en forma ordenada y clara, sobre la base de las pruebas actuadas y las afirmaciones expuestas por el propio demandante, los motivos por los que el órgano jurisdiccional determinó que el bien objeto de la prescripción adquisitiva de dominio no se encontraba debidamente identificado en su extensión, y se hallaba ubicado en un área común del edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal destinado a galerías comerciales, lo que impide que uno de los copropietarios pueda adquirir por prescripción dicha área común.
11. Debe tenerse en cuenta que la Ficha 266083, obrante a fojas treinta y uno, publicita el "Puesto A" (Primer Piso), de un área de 10.40 metros cuadrados, según los linderos y medidas perimétricas que allí se describen, mientras que los planos adjuntados por el demandante a fojas veintisiete



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

vuelta, veintinueve y treinta vuelta, así como la memoria descriptiva de fojas veinticinco, no hacen referencia alguna a dicho puesto y a sus medidas, sino que indican un lote y un puesto número 01 que no se precisó adecuadamente si era o no el mismo puesto; además, en la demanda tampoco se identificó cabalmente si el bien objeto de la prescripción adquisitiva correspondía a la "unidad de propiedad exclusiva" inscrita en esa ficha o a una unidad que incluye área de "dominio común", toda vez que en el proceso penal el propio actor declaró que el área de seis y siete metros cuadrados que poseía correspondían a área común de la galería.

12. Si ello es así, este Supremo Tribunal considera que no existen elementos suficientes para interpretar que en este caso existió una indebida justificación en la sentencia recurrida para declarar infundada la demanda, pues es evidente que atendiendo al propio dicho del demandante el bien en litis es uno que se ubica en el área común de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal sobre el que ningún copropietario puede adquirir por prescripción, por más que incluso se hubiere identificado debidamente el inmueble.

13. En cuanto a la denuncia por el impugnante sostiene que se infringe tal precepto porque la Sala Superior omitió considerar que al interponer su demanda sí describió con la mayor exactitud posible el local comercial objeto de litis.

14. El referido artículo 505° del Código Procesal Civil establece que, además de lo dispuesto en sus artículos 424° y 425°, la demanda debe cumplir con diversos requisitos adicionales. Precisamente, el inciso 2 establece que uno de esos requisitos adicionales es el de describir el bien con la mayor exactitud posible. Aún más, dicho inciso, entre otros, señala que en caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 2967-2013  
LIMA

**Prescripción adquisitiva de dominio**

arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien.

15. Una vez examinado el sustento de la sentencia impugnada, esto es, los dos motivos determinantes que justificaron la decisión de revocar la sentencia apelada y declara infundada la demanda, los mismos que se reseñaron en el fundamento 4 de esta resolución, esta Sala Suprema considera que no se incurrió en infracción normativa de dicho precepto, ya que, en realidad, la desestimación de la demanda obedece esencialmente al hecho de haber el propio demandante señalado que el bien objeto de la prescripción adquisitiva se encuentra ubicado en un área de dominio común de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal; por ello, la razón determinante pero no esencial que coadyuva a concluir en tal desestimación de la demanda resulta siendo un *obiter dicta*, esto es, una razón complementaria que apoya el motivo esencial por el que se declara infundada la demanda, y éste no enerva la *ratio decidendi* o razón esencial que justificó la decisión; de modo que no se advierte infracción normativa a lo dispuesto en el artículo 505°, inciso 2, del Código Procesal Civil, al emitirse la impugnada.

16. Por tal motivo, el hecho de que el demandante haya señalado quienes son los propietarios del bien inscrito en la partida registral obrante a fojas treinta y uno, solo resultaba complementario para decidir el caso, atendiendo a que se determinó que el bien objeto de la prescripción se ubicaba en un área de dominio común del edificio destinado a galerías comerciales.

17. Finalmente, alega la infracción de los preceptos contenidos en los artículos 896°, 950°, 952° y 2022° del Código Civil, pues el recurrente sostiene que si la materia controvertida no fue objeto de impugnación, lo que debió ser motivo de prueba fue el cumplimiento de los requisitos legales exigidos en dichos dispositivos y no así el requisito especial de la demanda de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 2967-2013  
LIMA

**Prescripción adquisitiva de dominio**

prescripción adquisitiva previsto en el artículo 505°, inciso 2, del Código Procesal Civil.

18. Sobre la base de lo expuesto en relación con las denuncias antes resueltas, este Tribunal Supremo considera que debe desestimar por infundada la infracción invocada, toda vez que en la sentencia impugnada no se advierte que haya existido inaplicación o irrazonable interpretación de dichos dispositivos. En efecto, debe indicarse que, para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, en las sentencias de mérito se debió, en primer lugar, identificar el bien objeto de la pretensión para que sobre la base de tal determinación se le aplique el régimen legal de propiedad pertinente; en este caso, el de copropiedad, por haber el propio demandante señalado que el bien objeto de la prescripción se encuentra ubicado en área común de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal. Si así es como procedió la Sala Superior al momento de dilucidar lo que fue fijado como punto controvertido y si por ello concluyó que la demanda resultaba infundada porque lo que se pretendía usucapir es un bien ubicado en un área de propiedad común de los copropietarios, es evidente que no se contravinieron los dispositivos invocados, pues la decisión en el fondo se sustentó en la regla prevista en el artículo 985° del Código Civil que establece que ninguno de los copropietarios puede adquirir por prescripción los bienes comunes.

V. DECISIÓN

Por todo lo glosado, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397° del Código Procesal Civil:

1. Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Agustín Silva Pérez a fojas mil doscientos setenta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas mil doscientos cincuenta y siete,



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

**CAS N° 2967-2013  
LIMA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

su fecha diecisiete de abril de dos mil trece, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocando la sentencia apelada declara infundada la demanda.

2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Agustín Silva Pérez con Carol Yaccy Ly Álvarez y otros sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviene como ponente el Juez Supremo señor Almenara Bryson.

SS.

**ALMENARA BRYSON  
HUAMANÍ LLAMAS  
ESTRELLA CAMA  
RODRÍGUEZ CHÁVEZ  
CALDERÓN PUERTAS**

Rro.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

13 0 OCT 2014