



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

Incongruencia Interna: No se han compulsado adecuadamente los medios probatorios aportados al proceso a fin de establecer, sin en el presente caso se acreditan la concurrencia de los elementos constitutivos que regula el artículo 950 del Código Civil a efectos de declarar la prescripción adquisitiva de dominio respecto del bien materia de análisis a favor de los demandantes.

Lima, cinco de abril de dos mil dieciocho.-

SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista en audiencia pública, después de revisar el recurso de casación en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, emitida la votación de los Jueces de la Sala Civil Suprema conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se expide la siguiente sentencia.

I) MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Ruperto Julio Cordero Fernández**, contra la Sentencia de Vista expedida a fojas 299, por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, el 01 de octubre de 2015, que **revoca** la decisión impugnada contenida en la resolución número catorce del 27 de enero de 2015 (fojas 248) que declara infundada la demanda y reformando la misma declara **fundada** la demanda, en consecuencia declaran como propietarios del predio ubicado en la Avenida Panamericana Kilómetro 590 de la Localidad de Chicama, Sector Pascona Baja, Distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad en un área de 1950 m² a los demandantes Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández –el cual forma parte de un área de mayor extensión- debiendo cursarse los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral de Trujillo a fin de que se realice la inscripción del derecho de dominio, así como también ordenaron se practique la independización del mismo debiendo generar su propia partida.

II) ANTECEDENTE:

Para analizar esta causa y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada por Ruperto Julio Cordero Fernández, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada materia del presente recurso:

2.1. Interposición de la Demanda.- Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández, por escrito de fojas 24 demandan a Ruperto Julio Cordero Fernández y al Instituto Nacional de Cultura, solicitando lo siguiente:

2.2. Pretensión Principal.- Se les declare a través del presente proceso como propietarios del predio ubicado en la Avenida Panamericana Kilómetro 590 de la Localidad de Chicama, Sector Pascona Baja, Distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad en un área de 1950 m².

2.3. Pretensión Accesorio.- Se disponga su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble así como su desmembración. Fundamenta su demanda en lo siguiente:

- Alega que, ejercen posesión como propietarios del predio rústico ubicado en la Avenida Panamericana Kilómetro 590 de la Localidad de Chicama, Sector Pascona Baja, Distrito de Chicama, Provincia de Ascope y Departamento de la Libertad, con un área de 1,950 m² y un perímetro de 190.00 ml, cuyos linderos son: por el norte colinda con Zona Arqueológica a cargo del Instituto Nacional de Cultura de Trujillo, con 60 ml; por el sur colinda con terreno de propiedad del demandado, con 70 ml; por el este colinda con la Carretera Panamericana Norte con 30 ml; por el oeste colinda con el Camino Incaico con 30 ml; predio que es parte de una mayor extensión, signado como Lote VD 58 III U.C N° 013956, con un área de 22.1301 hectáreas y un perímetro de 2,819.21 metros, inscrito en la Ficha N° PR038091, Partida N° 04008213, Tomo 527, del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.
- Vienen ejerciendo la posesión del mencionado predio sub materia en forma continua, pacífica, pública y de buena fe, así como las atribuciones inherentes a la propiedad. Respecto a la fecha y forma de adquisición del predio, los actores adquirieron la posesión del predio sub materia el **23 de octubre de 1995**, mediante **contrato de compraventa** de posesión



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

celebrado entre su anterior propietario Ruperto Julio Cordero Fernández y Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández, contrato que no fue regularizado debido a que sólo se transfirió la posesión del predio, toda vez que el demandado recién formaliza la transferencia del predio a su favor el **22 de marzo de 2001**, es decir hasta entonces no tenía título de propiedad.

- El derecho de propiedad sobre el mencionado predio rústico sub materia, se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional La Libertad a favor de Ruperto Julio Cordero Fernández.

2.4. Contestación.- El demandado Ruperto Julio Fernández Cordero, contesta la demanda (fojas 76) y sostiene lo siguiente:

- Es falso que los demandantes ejerzan posesión como propietarios del predio materia de prescripción, debido a que le pertenece al demandado, conforme se acredita del negocio jurídico de compraventa celebrada entre el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y el demandado, inserto en la Escritura Pública de fecha 22 de marzo de 2001 y Escritura Pública de Aclaración de Compraventa de fecha 30 de setiembre de 2002, mediante la cual se le transfiere el área de 22.27 hectáreas y el perímetro de 2,810.58 ml, lugar donde se encuentra ubicado el predio materia de prescripción.
- Los demandantes no ejercen la posesión del predio ubicado en la Avenida Panamericana Norte Kilómetro 590 de la localidad de Chicama, en forma continua, pacífica y de buena fe, como también es falso que ejerzan atribuciones inherentes a la propiedad respecto del bien en conflicto.
- El derecho que invocan los demandantes sobre el bien en litigio, se extinguió al haberlo abandonado por más de cinco años desde la fecha de traspaso de la posesión a su favor.
- Sobre ejercicio de la posesión como propietarios de bien *sub litis*, es falso por cuanto el demandado viene ejerciendo la propiedad del bien por más de trece años desde que dicha área y perímetro fue adquirido del total de 22.27 hectáreas, mediante contrato de compraventa celebrado entre el Proyecto Especial Chavimochic y el emplazado, conforme lo acredita con la copia certificada de la Escritura Pública de fecha 30 de setiembre de 2002, así



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

como la ficha de inscripción registral aportados por los propios emplazantes en el escrito de demanda.

- Los demandantes manifiestan que vienen ejerciendo la posesión del predio en forma continua, pacífica y pública desde el 23 de octubre de 1995, es decir durante más de diecisiete años. Sin embargo, ellos no han cumplido con acreditar fehacientemente la posesión.
- Respecto a de la fecha y forma de adquisición del predio, conforme se corrobora del contrato acotado, se transfiere la posesión del predio materia de prescripción, pero sin embargo hace de conocimiento que desde aquella fecha los demandantes no ocuparon el bien y por el contrario lo abandonaron, y posteriormente fue adquirido por el demandado mediante compraventa por parte del Proyecto Chavimochic conforme se acredita en la Escritura Pública de Aclaración de Venta.

Respecto a la posesión:

- **Continua**: No existe medio probatorio idóneo que pruebe este elemento, los demandantes no han acreditado haber estado en contacto permanente con el bien, no se ha acreditado la posesión directa.
- **Pacífica**: Al no haber ejercido la posesión continua del bien, más aún no ejercieron la posesión pública al haber abandonado el predio.
- **Pública**: Conforme a los medios probatorios consistentes en la testimonial que rendirá cada testigo ofrecido por el demandado, se acreditará que la posesión del predio ante la sociedad la viene ejerciendo el demandado como propietario del mismo.
- **Posesión a título de propietario**: Conforme se puede advertir de la propia acta de constatación de posesión del predio de fecha 30 de marzo de 2011 el señor José Félix Manayay Ramírez manifestó que es guardián del predio presuntamente por más de quince años, pero no indica que los demandantes ocupen el bien, ni mucho menos que ejerzan la propiedad.



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

2.5. Saneamiento Procesal.- Mediante resolución número seis, del 16 de septiembre de 2013 (fojas 126) se declaró: Saneado el proceso, por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes.

2.6. Puntos Controvertidos.- Por resolución número ocho del 17 de marzo de 2014 (fojas 152) el juez de la causa fijó como puntos controvertidos lo siguiente: **a)** Determinar si la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, reúne los presupuestos sustantivos para ser declarado a favor de las partes demandantes respecto del inmueble materia de *litis*, esto es, poseen el bien inmueble en forma continua, pacífica y pública y como propietario por más de diez años; y, **b)** Determinar si procede o no la cancelación del asiento registral del anterior dueño, respecto del área en derechos inscritos que ocupan los demandantes y que es materia de prescripción.

2.7. Sentencia de Primera Instancia.- El Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, por resolución número catorce, expidió sentencia el día 27 de enero de 2015 (fojas 248), declarando **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, al considerar lo siguiente:

- Los actores han recurrido al órgano jurisdiccional, solicitando se le declare propietario vía prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en Avenida Panamericana Kilómetro 590 de la Localidad de Chicama, Sector Pascona Baja, Distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad, con un área de 1,950 m² y un perímetro de 190.00 ml, que forma parte de un predio de mayor extensión signado como lote VD 58III U.C N° 013956, con área de 22,1301 hectáreas y un perímetro de 2,819.21 m, inscrito con la Partida N° 04008213 de los Registros Públicos, afirmando que adquirieron el bien a título de posesionario desde el día 23 de octubre de 1995, fecha en que vienen ejerciendo la posesión pacífica, pública y de buena fe, siendo a la fecha más de diecisiete años.

- Los demandantes sustentan su derecho en la prescripción larga, alegando que su posesión es continua, pacífica y pública como propietario durante más de diecisiete años, conforme lo señala la premisa normativa glosada.



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

a) Primera conclusión: Por la revisión de lo actuado en el presente proceso judicial se ha llegado a determinar que los demandantes, no obstante haber manifestado en su demanda que el inmueble materia de *litis* lo adquirió a título de posesión, en virtud del contrato de folios 11, resulta que no se ha cumplido con probar que posteriormente a dicha fecha, su posesión no se ha visto perturbada, al contrario desde el 09 de enero de 2001, la posesión del predio que adquirieron y que pretende se le declare como propietario por prescripción adquisitiva de dominio, varió de situación legal en mérito de la documental de folios 08, al pasar a ser de propiedad del ahora demandado, por lo que en virtud de la segunda premisa normativa glosada, era de público conocimiento de los demandantes, por ende no han acreditado el origen de la posesión que alegan ostentar legítimamente.

b) Segunda conclusión: Los demandantes no han probado ostentar una posesión con *animus domini* a título de propietarios, requisito para poder acceder a la usucapión, ello en mérito de los siguientes medios probatorios:

- Solo ha presentado declaraciones juradas de autovaluo por el año 1996 y 2011, más no en forma consecutiva, máxime si en dicha declaración no se ha declarado que el bien o predio declarado, tenía construcciones. No se ha acreditado que los demandantes hayan ingresado en forma pacífica al bien inmueble el 23 de octubre de 1995, por cuanto el predio no tenía ninguna construcción, entonces cómo podrían vivir en el mismo.

- Los demandantes tienen como domicilio la Avenida La Estrella N° 242 Asociación Tahuantinsuyo, distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que ha sido consignado en el escrito de demanda; domicilio que siempre han tenido los demandantes conforme se puede verificar de la minuta y el acta de constatación de folios 19, es decir nunca residieron en el inmueble materia de autos, sino en la ciudad de Lima, entonces cómo pueden haber tenido bajo conducción directa el predio que solicitan se declare como de su propiedad por prescripción, ni mucho menos obra en autos documento que acredite la conducción indirecta, por tanto no se han comportado como verdaderos propietarios del bien que pretenden adquirir por usucapión.



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

- Precisa que si bien a fojas 19 se tiene el acta de constatación de posesión de un predio, la misma data del 30 marzo de 2011, la misma que se contradice con la inspección judicial realizada por el Juzgado (folios 226 a 229), en la que la posesión del inmueble la detenta el demandado, habiéndose verificado que el bien materia de controversia no contaba con ninguna construcción.

- **Tercera conclusión:** Los demandantes no han expresado el motivo por el cual perdieron la posesión y la fecha en que se produjo, por cuanto en autos ha quedado acreditado que la posesión del predio materia de la *litis*, viene poseyendo el demandado, por lo que la versión de que los accionantes dejaron abandonado se ha visto acreditado, a pesar de que en autos corre el acta de inspección judicial.

2.8. Recurso de Apelación.- Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández, interponen recurso de apelación (fojas 260) el 05 de febrero de 2015 contra la sentencia de primera instancia alegando lo siguiente:

- Está probado mediante contrato de transferencia de posesión de fecha 23 de octubre de 1995 el demandado transfirió la posesión del predio materia de *litis* a los demandantes, quienes cancelaron la suma de quinientos soles y tal como refiere dicho contrato esta área se independiza del área mayor a la que pertenecía con lo que queda probado la fecha de inicio de la posesión.

- Con la declaración jurada del autovaluo del año 1995 y la declaración jurada del autovaluo del año 2011 se verifica que los demandantes ejercían la posesión de dicho predio y pagaban ante la entidad municipal los impuestos prediales que por dicho predio se originaban, corroborando el plazo del tiempo transcurrido en posesión.

- Con el acta de constatación de posesión de predio verificado por la Juez de Paz de Segunda Nominación de Chicama de fecha 30 de marzo de 2014 se verifica que los demandantes se encuentran en posesión real y efectiva del predio, el mismo que está cercado con adobes.



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

2.9. Sentencia de Segunda instancia.- La Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad por Sentencia de Vista de fecha 01 de octubre de 2015, **revoca** la decisión impugnada contenida en la resolución número catorce del 27 de enero de 2015 que declara infundada la demanda y reformando la misma declara **fundada** la demanda, en consecuencia declaran como propietarios del predio ubicado en la Avenida Panamericana Kilómetro 590 de la Localidad de Chicama, Sector Pascona Baja, Distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad en un área de 1950 m² a los demandantes Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández –el cual forma parte de un área de mayor extensión- debiendo cursarse los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral de Trujillo a fin de que se realice la inscripción del derecho de dominio, así como también ordenaron se practique la independización del mismo debiendo generar su propia partida, al considerar lo siguiente:

- Los demandantes ingresaron a poseer el bien *sub litis* desde el 23 de octubre de 1995 hasta el 30 de marzo de 2011, efectuando en dicho periodo, el pago de los impuesto prediales, conforme así lo demuestran las declaraciones juradas de autovaluo del año 1995 a 2011; por lo tanto, se concluye de manera fehaciente e incontrovertible que los demandantes han conducido el inmueble materia de *litis* en forma continua por más de diez años atrás.
- Asimismo, las declaraciones testimoniales prueban de manera fehaciente e incontrovertible que la **posesión es pública**. Si bien, el demandado refiere poseer el bien *sub litis* desde el 22 de marzo de 2001 sin embargo, no ha incorporado medio probatorio alguno que acredite lo señalado.
- En cuanto a la **posesión pacífica**: No existe sobre el predio violencia dentro del plazo prescriptorio, lo que incluye también que no ha sido objeto de acto jurídico perturbatorio.
- Sobre el **animus domini**: Este se acredita con el pago de los tributos municipales mediante las declaraciones juradas de autovaluo y recibo de



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

pago de tributos, así como de las construcciones efectuadas en el predio *sub litis*.

2.10. Causales por las que se declaró procedente el recurso de casación.-

Esta Sala Suprema Civil Permanente, mediante resolución de fecha 01 de junio de 2017, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Ruperto Julio Cordero Fernández, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa procesal del artículo 139 numeral 5) de la Constitución Política del Estado. Señala que la Sala Superior para llegar a su conclusión no ha valorado adecuadamente los medios probatorios, por tanto, para emitir una sentencia de acuerdo a los parámetros de la justicia debe merituar las conclusiones de primera instancia cuando se sostiene: (i) los demandantes no han probado que su posesión no se haya visto perturbada; (ii) la compraventa realizada entre Chavimochic y el recurrente era de conocimiento de los demandantes; (iii) no hay *animus domini* en los accionantes, por cuanto no hay consecutividad en los pagos prediales desde el año 2006 al año 2011; (iv) los demandantes no han demostrado compra de materiales para la construcción del inmueble, así como la colocación del portón; y, (v) en los documentos de identidad de los demandantes, así como en los documentos que adjuntan se aprecia que el domicilio del recurrente es en Lima.

b) Infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil. Alega que, se afecta su derecho, por cuanto los demandantes no han cumplido con acreditar la posesión continua, pública y pacífica y que sea ejercida como propietario. La Sala Superior para amparar la demanda, sólo analizó el contrato de compraventa de 23 de octubre de 1995 y el acta de constatación de posesión emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Chicama emitida el 30 de marzo de 2011, las mismas que fueron contrastadas con las declaraciones juradas de autoavaluo de 1995, recibo de pago de impuesto predial de 1996 y declaración jurada de autoavaluo de 2011, los cuales son insuficientes para señalar el cumplimiento del plazo de los diez años.



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

c) Infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil. Sostiene que se afecta el debido proceso, por cuanto se ha realizado una valoración sesgada de los medios probatorios presentados en el proceso, pues basa su decisión sólo en el contrato de venta de mejoras del año 1995, del acta de constatación emitido por la Juez de Paz del 2011, así como los documentos municipales del año 2009 al 2011, dándole un valor absoluto, como si fueran los únicos medios probatorios admitidos en la etapa probatoria. Asimismo, la Sala hace referencia a que el Juez no debió considerar las testimoniales presentadas por los demandantes, porque resta valor probatorio a las pruebas del demandado, sin embargo deja de valorar lo expuesto por sus testigos que acreditan que él es propietario y poseedor de dicho inmueble desde el año 1994. No se ha valorado el Acta de Inspección Judicial realizada dentro del proceso, donde se acreditó la presencia de la recurrente en el terreno *sub litis*, así como su utilización como depósito de madera y materiales para la construcción y reconstrucción de galpones, grasa, petróleo para embetunar la madera y utilizarla para maximizar la duración a los galpones.

III. MATERIA JURÍDICA DE DEBATE.- La materia jurídica en debate en el presente caso se centra en controlar si el razonamiento sobre el cual descansan las decisiones adoptadas guarda correspondencia con el principio de congruencia para amparar la demanda incoada, ello teniendo en cuenta las reglas de la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales.

IV. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN:

PRIMERO.- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo* como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la referida causal, infracciones procesales, dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 388



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado*”, en ese sentido los casacionistas indicaron que su pedido es anulatorio, por consiguiente esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

SEGUNDO.- Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico –*ratio decidendi*- en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO.- Fundamentando su denuncia procesal, Ruperto Julio Cordero Fernández refiere que se afecta el debido proceso, toda vez que la Sala de mérito no compulsó adecuadamente los medios probatorios a efectos de amparar la demanda y determinar si se encuentran o no acreditados la concurrencia de los elementos constitutivos que regula el artículo 950 del Código Civil.

CUARTO.- Para analizar la denuncia de la infracción normativa del artículo 122 del Código Procesal Civil, debe observarse el contenido y pertinencia de dicha norma: la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden número correlativo de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto, según el mérito de lo actuado, el mismo que guarda correspondencia con el artículo 50 numeral 6) de dicho ordenamiento procesal que dispone que es deber del juez, “*fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando*



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia". Este último enunciado normativo que las partes recurrentes consideran infringido, haciendo alusión que se dirige al deber de motivar las resoluciones judiciales adecuadamente.

QUINTO.- Al subsumir la denuncia precedente (contenida en el tercer fundamento jurídico) que guarda relación con la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales, debe tenerse en cuenta que esta posibilita por su carácter procesal, precisar que la Suprema Corte de Casación Civil ha establecido que: "*(...) Si el debido proceso es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden de procurar una seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido a aquel proceso que se satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para garantizar la efectividad del derecho material (...)*¹. En ese mismo sentido, la Suprema Corte ha sostenido: "*(...) el derecho a un debido proceso es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley, con el fin de defender el derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (...)*².

SEXTO.- La motivación de las resoluciones judiciales, si bien constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, también lo es que, para que tal finalidad se alcance *debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e incorporados y la decisión del Tribunal*, conocida como "congruencia", principio normativo que limita las facultades resolutorias del juez por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido oportunamente por los litigantes en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano

¹ Casación N° 5425-2007-Ica Del 01 de diciembre de 2008- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.

² Casación N° 194-2007 San Martín Del 03 de diciembre de 2008 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

jurisdiccional por el ordenamiento jurídico. En tal sentido, debe entenderse, que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, **más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.**

SÉTIMO.- De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente: **a)** De la minuta de fecha **25 de octubre de 1995**, Ruperto Julio Cordero Fernández, traspaso de posesión y compraventa de mejoras a Carlos Alberto Fernández Rodríguez y a Mirian Tuesta Tuesta de Fernández sobre el terreno rectangular de 1950 m², aduciendo que su derecho deviene por posesión desde el año 1972 y con certificado de posesión desde 1981; **b)** A fojas 203 obra el acuerdo privado celebrado el **29 de marzo de 2006**, entre Ruperto Julio Cordero Fernández y Carlos Alberto Fernández Rodríguez, por el cual el cesionario asume por única y definitiva vez y el cedente abona la suma de 500 soles por concepto de gastos para la habilitación y diseño urbanístico del bien dado en venta; **c)** De la Partida N°04008213 obrante a fojas 03, se tiene que del Asiento C.2 Ruperto Julio Cordero Fernández adquirió mediante escritura pública de compraventa de fecha **22 de marzo de 2001** aclarada el 30 de setiembre de 2002, el predio consistente en el Block VD. 58.III del Valle de Chicama de un área de veintidós hectáreas, acto que fue inscrito ante los Registros Públicos el 11 de noviembre de 2002; **d)** De fojas 14 a fojas 17, 48, obran las hojas de pago de predios correspondientes a los años 1996, 2005, 2012; **e)** A fojas 10 obra el acta de constatación de posesión del predio realizado por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Chicama el **30 de marzo de 2011**, en el cual se deja precisado que en el predio se encuentra construido con adobes en forma rectangular y tiene un área de 1950 metros cuadrados, con un portón pintado de color verde petróleo, habiéndose apersonado al mismo José Félix Minayay Ramírez quien dijo ser guardián del mismo desde hace quince años, dejándose constancia que Carlos Alberto Fernández Rodríguez se encuentra en posesión real y efectiva del predio.

OCTAVO.- Resulta pertinente acotar que acorde a lo previsto por el artículo 950 del Código Procesal Civil, así como lo establecido por la Corte Suprema



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

en la Casación 2228-2008-Lambayeque del 23 de octubre de 2008, precisó que la *usucapión* viene a ser aquel 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 extinguirlas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas³.

NOVENO.- Son elementos constitutivos de la prescripción adquisitiva de dominio, los siguientes:

(i) La continuidad en la posesión.- Es la que se ejerce sin intermitencia, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 del Código Civil.

(ii) La posesión pacífica.- Se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.

(iii) La posesión pública.- Será aquella que en primer lugar resulte evidentemente contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que pueda oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ello pudieran conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró; y, no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

(iv) Como propietario.- Puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien, materia de usucapión. Es decir, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien

³ **Diez Picazo, Luis:** Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Volumen Tercero, las Relaciones Jurídico Reales, el Registro de la Propiedad- Posesión. 4ta Edición Madrid Civitas 1995. Tomadndo del Pleno Casatorio recaído en la Casación N° 2229-2008 Lambayeque sobre prescripción adquisitiva de domino, suscrito el 23 de octubre de 2008.



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

porque lo es. Bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos y algunos otros derechos que aun ni siendo reales, permiten su uso continuado⁴.

DÉCIMO.- Atendiendo a los agravios expuestos por el recurrente, efectuada la revisión de autos, así como el análisis de la sentencia recurrida, esta Sala Suprema, colige que la misma incurre en causal de nulidad al contener una decisión que contraviene los alcances regulados por el artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.

DÉCIMO PRIMERO.- Si bien la Sala de mérito, revoca la decisión expedida por el Juez de la causa, y ampara la demanda por considerar que en el caso de autos se encuentra acreditada la concurrencia de los supuestos para establecer la prescripción adquisitiva de dominio conforme a los alcances regulados por el artículo 950 del Código Procesal Civil, pues estos habrían poseído el inmueble desde el año 1995 al 2011 efectuando pagos de impuestos prediales, como que con las declaraciones testimoniales dadas ante el juez se acredita la publicidad en la posesión como que tampoco hubo violencia, también lo es que dicha decisión contiene una motivación aparente e insuficiente, ya que es evidente que la Sala Superior no ha compulsado adecuadamente los medios probatorios aportados al proceso por las partes y descritos ampliamente en el sétimo considerando de la presente resolución a fin de establecer si en el caso de autos se encuentran acreditadas la concurrencia de los supuestos regulados por el artículo 950 del Código Civil, esto es la continuidad, pacificidad, publicidad y el comportamiento como propietarios por parte de los demandantes Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta, para declararlos como propietarios sobre el bien, contraviniendo con ello no sólo el principio probatorio sino también el derecho de la parte emplazada, por lo que debe ampararse el recurso de casación.

⁴ **Hernández Cil. Antonio:** La posesión como institución Jurídica y Social. Obras completas Tomo II Espasa Calpe 1998 Tomado del Pleno Casatorio recaído en la Casación N° 2229-2008- Lambayeque sobre prescripción adquisitiva de dominio, suscrito el 23 de octubre de 2008.



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

DÉCIMO SEGUNDO.- Teniendo en cuenta que el artículo 506 del Código Procesal Civil, dispone que la demanda de prescripción adquisitiva de dominio además de emplazar a las partes –demandado- también se cumpla con emplazar a los colindantes del predio en el auto admisorio de la demanda, el cual debe ser publicado por tres veces en un intervalo de tres días, es de apreciarse que la Sala de mérito al revocar la decisión adoptada por el Juez de la causa, no advirtió dicha omisión, puesto que del auto admisorio de la demanda obrante a fojas 28 sólo se habría considerado a Ruperto Julio Cordero Fernández así como al Instituto Nacional de Cultura, aspecto que vulnera el debido proceso por cuanto no se estarían cumpliendo con las disposiciones establecidas en dicho precepto legal. Siendo esto así, es el órgano superior que teniendo en cuenta lo previsto por el artículo 96 del Código Procesal Civil, el que debe disponer que en audiencia complementaria se reciban las declaraciones de los colindantes del predio *sub litis*. Fundamentos por los cuales, debe declararse fundado el recurso de casación, disponerse la nulidad de la resolución impugnada y emitirse nuevo fallo, careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción material.

IV. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales; y, en aplicación de las disposiciones reguladas por el artículo 396 numeral 1) del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Ruperto Julio Cordero Fernández, siendo así **NULA** la Sentencia de Vista expedida a fojas 299, por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, el 01 de octubre de 2015, que **revoca** la decisión impugnada contenida en la resolución número catorce del 27 de enero de 2015 que declara infundada la demanda y reformando la misma declara **fundada** la demanda, en consecuencia declaran como propietarios del predio ubicado en la Avenida Panamericana Kilómetro 590 de la Localidad de Chicama, Sector Pascona Baja, Distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad en un área de 1950 m2 a los demandantes Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández –el cual forma parte de un área de mayor extensión- debiendo cursarse los partes respectivos al



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

**CASACIÓN 3366-2016
LA LIBERTAD**

Prescripción adquisitiva de Dominio

Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral de Trujillo a fin de que se realice la inscripción del derecho de dominio, así como también ordenaron se practique la independización del mismo debiendo generar su propia partida. **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Alberto Fernández Rodríguez con Mirian Tuesta Tuesta de Fernández con Ruperto Julio Cordero Fernández y el Instituto Nacional de Cultura, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, los devolvieron. Interviniendo como ponente la Jueza Suprema **Huamaní Llamas**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Ppa/Lrr.