



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Sumilla.- No basta que la demandante haya señalado de manera general que el área de su posesión se encuentra contenida en la partida que es de un bien de mayor extensión. Para entender cumplida la indicación sobre su posición habilitante para demandar, que corresponde a su legitimidad para obrar, debía expresar en la demanda aquellos elementos descriptivos que permitan desprender con suficiencia que su posesión en efecto se refiere al bien inscrito en la partida registral, señalada; lo que no se efectuó.

Lima, diecinueve de enero de dos mil veintitrés

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil novecientos uno del año dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación¹ interpuesto por la demandante **María Selenia Acharte Gómez**, en fecha quince de julio de dos mil diecinueve, contra la sentencia de vista de fecha diez de junio de dos mil diecinueve², que revocó la sentencia de primera instancia de fecha veinticuatro de julio de dos mil dieciocho³, y reformándola declaró improcedente la demanda interpuesta por la recurrente, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

II. ANTECEDENTES

¹ Ver fojas 692

² Ver fojas 660

³ Ver fojas 611



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

2.1. Demanda

Mediante escrito de fecha siete de octubre de dos mil diez⁴, **María Selena Acharte Gómez** interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio en contra de la Asociación de Vivienda 20 de Marzo, proponiendo como pretensión se la declare propietaria del inmueble ubicado en la manzana A lote 7 de la Asociación de Vivienda Daniel Alcides Carrión II, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

Al efecto, argumentó lo siguiente:

- La posesión del inmueble materia de prescripción le fue otorgada por la Asociación de Vivienda Daniel Alcides Carrión II el veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y dos por lo que su ingreso fue de buena fe y en forma pacífica. En dicho lugar ha construido su hogar y ha criado a sus hijos.
- La asociación que le otorgó la posesión del bien materia de prescripción no ha podido sanear legalmente la propiedad a su nombre por cuanto el anterior propietario del terreno lo transfirió a favor de la Asociación de Vivienda 20 de Marzo, a pesar de ya haberlo vendido a la primera.
- El inmueble materia de *litis* se encuentra dentro de un área de mayor extensión, el cual se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N.º 49016762 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

2.2. Contestación

⁴ Ver fojas 71.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Mediante escrito de fecha uno de octubre de dos mil trece⁵, el curador procesal de la demandada **Asociación de Vivienda 20 de Marzo** contestó la demanda, en los términos ahí expuestos.

2.3. Sentencia de primera instancia

La primera sentencia fue emitida en fecha diecisiete de julio de dos mil doce⁶, la cual, al ser apelada, fue anulada mediante sentencia de vista de fecha ocho de abril de dos mil trece⁷, así como todo lo actuado hasta la resolución cuatro⁸ –que declaró la rebeldía de la demandada.

En fecha tres de marzo de dos mil quince⁹, se emitió una segunda sentencia, la cual, al ser elevada en consulta, fue desaprobada, y en consecuencia anulada, mediante sentencia de vista de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis¹⁰, disponiendo expedir nuevo fallo.

En cumplimiento de lo ordenado, el Primer Juzgado Civil de Condevilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte expidió nuevamente sentencia en fecha veinticuatro de julio de dos mil dieciocho¹¹, mediante la cual declaró **infundada** la demanda.

Los principales argumentos de la decisión fueron los siguientes:

- No se encuentra debidamente identificado el bien materia de prescripción ya que al encontrarse dentro de un área de mayor

⁵ Ver fojas 400

⁶ Ver fojas 263

⁷ Ver fojas 350

⁸ Ver fojas 212

⁹ Ver fojas 470

¹⁰ Ver fojas 558

¹¹ Ver fojas 611



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

extensión ello no ha sido determinado en el plano de ubicación, plano perimétrico ni en la memoria descriptiva. En dichas instrumentales tampoco se indica el catastro ni la partida registral del bien de mayor extensión que lo contiene. No se determina exactamente la ubicación de la manzana A lote 7 dentro de esa área de mayor extensión.

- Afirma la accionante estar en posesión del bien desde el veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cinco, pero si bien presentó una constancia de adjudicación, esta tiene como fecha de expedición el trece de agosto de dos mil , que además es un documento privado extendido por la Asociación de Vivienda Daniel Alcides Carrión II; además, la Constancia de Posesión N° 224-2010-SGCHU – GDU-MDSMP data del trece de setiembre de dos mil diez; los recibos de servicio de energía eléctrica datan de los años 2006, 2009 y 2010. Estos medios de prueba conllevan a concluir que la accionante no cumple con el plazo de prescripción larga de diez años mínimos.
- Del mismo modo, el resto de la prueba actuada, como son las declaraciones testimoniales, en nada enervan lo expuesto. Éstas sólo indican conocer a la accionante y que esta ocupa el lote 7 de la manzana A de la Asociación de Vivienda Daniel Alcides Carrión II; habiendo un testigo indicado que la actora vive en la citada asociación desde el año mil novecientos noventa y tres pero no que viva desde dicho año en el citado inmueble; por su parte, los otros dos testigos no han precisado desde cuándo la demandante vive en el mencionado inmueble.

2.4. Sentencia de segunda instancia



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Mediante sentencia de vista de fecha diez de junio de dos mil diecinueve¹², la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, **revocó** la sentencia de primera instancia, y reformándola declaró **improcedente** la demanda, señalando principalmente lo siguiente:

- Se aprecia que en el escrito de demanda, la demandante pide que se le declare propietaria del inmueble ubicado en la “Manzana A Lote 7 Asociación de Vivienda Daniel Alcides Carrión II, del distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima”, indicando que este se encuentra dentro de un área de mayor extensión inscrita en la Partida N.º 49016762. No obstante, de las copias literales de la referida partida registral, se aprecia que este tiene por denominación: “Terreno que formó parte del Potrero Santa Ana, con una extensión de 1,929.10 m², distrito de San Martín de Porres”.
- Si bien es cierto que existen medios probatorios cuyo contenido hace referencia a la denominación del inmueble materia de *litis*, dichos medios probatorios no permiten concluir que la Asociación de Vivienda 20 de marzo sea el sujeto de derecho que deba ser emplazado en el presente proceso, máxime si solo ha actuado en el mismo a través de curador procesal y si la parte demandante no ha ofrecido medio probatorio del que se desprenda que el bien materia de *litis* está contenido en el bien inscrito en la Partida Registral N.º 49016762, cuyo titular es, precisamente, la asociación demandada.
- Si bien es cierto que en la sentencia apelada se resolvió declarar infundada, entre otras razones, por una indebida identificación del

¹² Ver fojas 660



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

bien materia de prescripción, ello en realidad da lugar a la improcedencia de la demanda, de conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 427 del Código Procesal Civil, pues ello no supone una deficiencia probatoria, sino un vicio en la validez de la relación jurídica procesal.

- No existen razonablemente elementos para concluir que el bien inmueble materia de prescripción es el mismo que el que está consignado en la Partida N.º 49016762, y en consecuencia, no existe una válida relación jurídica procesal.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El quince de julio de dos mil diecinueve¹³, la demandante **María Selena Acharte Gómez** interpuso recurso de casación contra la citada sentencia de vista, el cual este Tribunal Supremo declaró procedente por causales de infracción normativa, mediante resolución de fecha treinta de abril de dos mil veinte¹⁴. En el recurso se denunciaron las siguientes causales:

3.1. Infracción normativa del artículo 505 incisos 1 y 2 del Código Procesal Civil

Refiere que la Sala Superior le exigió cumplir con requisitos no contenidos en dicha norma adjetiva, pues no se prevé que la identificación del bien aparezca expresamente igual en la partida registral donde se encuentra ubicado. Añade que la partida registral del inmueble indica que el bien pertenece a la asociación demandada,

¹³ Ver fojas 281.

¹⁴ Ver fojas 47 del cuaderno de casación.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

por tanto, no es válida la improcedencia de la demanda, ya que sí existe una relación jurídica procesal válida, más aún, si la demandada contestó la demanda empero fue declarada rebelde porque no presentó la inscripción de su representante legal, por lo que, fue defendida por un curador procesal.

3.2. Infracción normativa del artículo 427 del Código Procesal Civil

Alega que en la resolución impugnada no se ha señalado expresamente ninguno de los incisos a que hace referencia la norma adjetiva acotada, ya que solo se indicó que se trata del penúltimo párrafo de dicho artículo.

3.3. Infracción normativa del artículo 370 del Código Procesal Civil

Se ha modificado la resolución impugnada en perjuicio de la parte apelante, ya que la otra parte no apeló. La sentencia solo fue apelada por la demandante, y con lo resuelto por la segunda instancia no ha obtenido una declaración sobre el fondo del asunto, ya que se declaró la improcedencia de la demanda, calificando nuevamente la demanda en una etapa que no corresponde, violentando así el principio de preclusión procesal.

3.4. Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Señala que la Sala Superior no ha valorado correctamente la partida registral del inmueble de mayor extensión donde está contenido el bien materia de prescripción que tiene 112.02 m², y que es de propiedad de la demandada.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Procediendo al análisis de la primera causal denunciada, iniciaremos por indicar que el artículo 505 del Código Procesal Civil establece los requisitos adicionales que se deben presentar en las materias que son tramitadas en el proceso abreviado, tal como lo es la propuesta en la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, señalan, específicamente, los incisos 2 y 3 del mencionado dispositivo, lo siguiente:

***“Artículo 505.-** Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:*

- 1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.*
- 2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

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

SEGUNDO.- Fundamenta la parte recurrente que la Sala Superior le exigió cumplir con requisitos no contemplados en la norma citada, como que el bien materia de prescripción deba identificarse igual en la partida registral donde se señala que se encuentra ubicado. Al respecto, de la revisión de la resolución impugnada, no figura que se haya requerido al demandante lo que indica. Ni tampoco se puede desprender ello de forma tácita como también se esgrime en el recurso de casación.

TERCERO.- En el proceso, la demandante ha solicitado que se la declare propietaria del inmueble ubicado en la manzana A, lote 7 de la Asociación de Vivienda Daniel Alcides Carrión II, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima”, indicando que este se encuentra dentro de un área de mayor extensión, la cual se encuentra inscrita en la Partida N.º 49016762. Y, por medio de la recurrida, se ha declarado improcedente la demanda, esencialmente sustentando advertir defectos que impiden determinar la existencia de una relación jurídica procesal válida, precisando no existir elementos para concluir que el bien inmueble, que es materia de prescripción, sea el mismo que el que está consignado en la Partida N.º 49016762.

CUARTO.- Estando a las razones expuestas en la resolución impugnada, lo que se indica en el recurso sobre que la Sala Superior ha referido o sugerido que el bien materia de prescripción deba identificarse igual en la partida



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

registral carece de base cierta, debiendo desestimarse, por tanto, la causal denunciada.

QUINTO.- Cabe señalar que, si bien este Colegiado Supremo no comparte la totalidad de los fundamentos expuestos por la Sala de mérito, no corresponde casar la sentencia por este hecho, en tanto, el fallo expedido fue el correcto. Esto en observancia de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil. No obstante, se procederá, conforme lo exige hacer el mismo dispositivo citado, a realizar la rectificación correspondiente de los extremos pertinentes en las consideraciones siguientes.

SEXTO.- Del caso se desprende que la parte demandante ha solicitado la declaración de propiedad, vía prescripción adquisitiva, respecto a un bien del cual señala exiguamente que estaría contenido en aquel inscrito en la partida 49016762, que indica que es de mayor extensión, sin añadir o referir mayores detalles que vinculen su posesión respecto de aquel bien que figura inscrito en la partida señalada, que es donde finalmente se hubiera hecho efectivo un eventual fallo judicial.

SÉTIMO.- En ese contexto, conviene reparar en lo que comprende la legitimidad para obrar. Precisa Viale Salazar, en relación a tal condición de la acción, que: *“para encontrarse una persona legitimada para actuar en el proceso, sólo requerirá afirmar ser el sujeto autorizado por la ley para*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*pretender la tutela judicial de un determinado derecho material*¹⁵. Y, citando a Vescovi recoge que: *“la legitimidad para obrar se refiere a la posición de un sujeto respecto al objeto litigioso que le permite obtener una providencia eficaz*”¹⁶.

OCTAVO.- De otra parte, esta Sala Suprema, en la Casación 589-2010, Lima, señaló que: *“para tener legitimidad para obrar activa (del demandante) no es necesario ser titular de un derecho, sino expresar una posición habilitante para demandar, toda vez que la titularidad del derecho es una cuestión de fondo que deberá ser dilucidada en la sentencia, en tanto que la posición habilitante es una condición procesal mínima para establecer la existencia de una relación jurídica procesal válida”*.

NOVENO.- La legitimidad para obrar del demandante, entonces, se entiende presente o verificada con la afirmación de encontrarse en una posición habilitante para demandar.

DÉCIMO.- Ahora, la ley autoriza demandar a aquel que adquirió un bien por prescripción y pretende ser declarado propietario. Y, en el caso en particular, de lo fundamentado en la demanda, no se verifica la afirmación categórica de haber adquirido por prescripción parte del bien inscrito en la partida registral 49016762, que evidentemente conllevaba una exposición pormenorizada.

¹⁵ VIALE SALAZAR, Fausto. Legitimidad para obrar. Derecho PUCP, N.º 48, 1994, p. 36.

¹⁶ Ibidem, p. 32.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

DÉCIMO PRIMERO.- No basta que la demandante haya señalado de manera general que el área de su posesión se encuentra contenida en la partida que es de un bien de mayor extensión. Para entender cumplida la indicación sobre su posición habilitante para demandar, que corresponde a su legitimidad para obrar, debía expresar en la demanda aquellos elementos descriptivos que permitan desprender con suficiencia que su posesión en efecto se refiere al bien inscrito en la partida registral señalada; lo que no se efectuó. Por lo demás, no pasa desapercibido que en la demanda tampoco figura el ofrecimiento de medios probatorios destinados a acreditar lo que sostuvo de manera escueta.

DÉCIMO SEGUNDO.- Es por todo lo referido que, la demandante carece evidentemente de legitimidad para obrar, condición procesal mínima para establecer la existencia de una relación jurídica procesal válida, incurriendo así en la causal de improcedencia de la demanda prevista en el inciso 1 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO TERCERO.- Precisamente, la siguiente causal de casación se refiere a que la resolución impugnada no indicó el inciso del artículo 427, por el que se declaró improcedente la demanda. Sobre ello, con lo anteriormente expuesto han quedado subsanados los defectos de motivación existentes en dicha resolución de vista, entre los cuales está la precisión de la causal de improcedencia correspondiente; por lo que, estando al ya mencionado segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar lo denunciado, al no poderse casar la sentencia por tal hecho, al ajustarse la parte resolutive a derecho y hecha la rectificación pertinente.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

DÉCIMO CUARTO.- Propone además la parte impugnante que se ha infringido el artículo 370 del Código Procesal Civil, el cual establece que “*El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado (...)*”. De acuerdo al recurrente, aún cuando la otra parte no apeló, se ha modificado la resolución impugnada en perjuicio suyo, en tanto, con lo resuelto por la segunda instancia no ha obtenido una declaración sobre el fondo del asunto, sino que se declaró la improcedencia de la demanda.

DÉCIMO QUINTO.- Al respecto, se debe señalar primero que, el citado dispositivo recoge el principio de prohibición de reforma en peor, que garantiza que la apelación presentada ante una decisión que le es perjudicial a esa parte, no le vaya a perjudicar aún más o, ser más desfavorable en la instancia superior. Bajo esa premisa, el principio señalado no se verifica vulnerado en el caso, pues la reforma realizada por la Sala Superior, que varió el sentido de lo decidido por el órgano de primera instancia, no le fue más perjudicial al recurrente. Ello atendiendo a que el que se declare infundada la demanda resultaba un fallo más gravoso que el que se declarase improcedente la misma; en efecto, un pronunciamiento de improcedencia, como el efectuado en el presente proceso, no genera cosa juzgada, contrario a lo que ocurre con la declaración de infundabilidad que sí ocasiona tal estado. Por tales razones, corresponde desestimar la infracción normativa propuesta.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

DÉCIMO SEXTO.- Se añade en el recurso que con lo decidido se violentó el principio de preclusión procesal, y ello propiamente no corresponde a una causal casatoria invocada expresamente; de cualquier modo, lo señalado no toma en cuenta que es posible pronunciarse en sentencia, excepcionalmente, sobre la validez de la relación procesal, a mérito de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 121 del Código Procesal Civil, como ha ocurrido en el caso.

DÉCIMO SÉTIMO.- Mediante la última causal denunciada, sobre infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil, la recurrente cuestiona la valoración de una partida registral. En cuanto a ello corresponde tener presente que la declaración de improcedencia de la demanda, que contiene la resolución impugnada, es un sentido decisorio que no se basa en el análisis de las pruebas recaudadas, pues esto es propio únicamente de un pronunciamiento de fondo. Además, aunque se hubiese emitido en el caso una decisión de fondo, resulta claro que la revaloración probatoria es contraria a los fines del recurso de casación, cuya naturaleza de control es eminentemente jurídica.

VI. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **María Selena Acharte Gómez**, en fecha quince de julio de dos mil diecinueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diez de junio de dos mil diecinueve. Y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 4901 – 2019
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

"El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por la recurrente en contra de la Asociación de Vivienda 20 de Marzo, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviene como ponente la Señora Jueza Suprema **Llap Unchón de Lora**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

Gkbc/Bers