



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

**CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio**

Aplicación de la ley en el tiempo.

La Ley número 29618 fue publicada en el diario oficial "El Peruano" el día 24 de noviembre de 2010, es decir, después de la interposición de la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio, cuya fecha de ingreso fue el 28 de febrero de 2001, por tanto, no resulta aplicable al caso de autos, toda vez que configuraría un supuesto de aplicación de una norma de modo retroactivo, hipotético rotundamente negado por el artículo III del Título Preliminar del Código Civil.

Lima, ocho de marzo de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil doscientos cincuenta y nueve - dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Es objeto de examen, el recuso de casación interpuesto por la demandada Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE en Liquidación¹ contra la sentencia de vista de fecha veinte de marzo de dos mil quince², que confirma la sentencia de primera instancia de fecha dos de mayo de dos mil catorce³ que declara fundada en parte la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, respecto al inmueble ubicado en la manzana G-2 del Asentamiento Humano Santa María, distrito de San Juan de Lúrgancho, con un área de tres mil trescientos cuatro punto noventa y dos metros cuadrados (3,304.92 m²), con exclusión de la Tienda número dieciocho de propiedad de Reyna Ramos

¹ Folios 2499.

² Folios 2457.

³ Folios 2278.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio

Garay.

2.- ANTECEDENTES:

DEMANDA

2.1. El veintiocho de febrero de dos mil uno, la Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo Santa María interpone demanda⁴ sobre prescripción adquisitiva de dominio a fin que se le declare propietaria del inmueble ubicado en la manzana G-2 del Asentamiento Humano Santa María, distrito de San Juan de Lurigancho, con un área de tres mil trescientos cuatro punto noventa y dos metros cuadrados (3,304.92 m²), inscrito a favor de ENACE en la Partida número PO2089937. Refiere que desde el uno de diciembre de mil novecientos ochenta y seis tomaron posesión de dicho inmueble, en el cual los moradores de la zona, con la aceptación de los pobladores del Asentamiento Humano, construyeron el Mercado Modelo Santa María, verificando previamente que se trataba de un inmueble transferible a terceros, es decir, de dominio privado del Estado. Indica que el tres de setiembre de mil novecientos ochenta y ocho iniciaron sus actividades como la persona jurídica denominada: "Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo Santa María", conforme se señala en su Estatuto, inscribiéndose en Registros Públicos el quince de febrero de mil novecientos noventa. Señala que debido a los ingresos que se obtuvieron de la actividad comercial del mercado, se realizaron construcciones, contratación de servicios básicos y pago de tributos como impuesto predial, entre otros. Su posesión ha sido permanente, pacífica y pública, siendo ello conocido por toda la población y autoridades permanentes, quienes en todo momento asisten al mercado.

⁴ Folios 72.



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

**CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio**

2.2. A través de la Resolución número noventa y dos⁵ de fecha diecisiete de junio de dos mil siete, se resuelve retrotraer el proceso hasta la etapa de calificación, declarando nulo todo lo actuado, ello en mérito a lo dispuesto en la Resolución número dos⁶ emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

2.3. Mediante Resolución número noventa y cuatro⁷ de fecha tres de setiembre de dos mil nueve, se admite a trámite la demanda.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.4. Por escrito de fecha veintitrés de noviembre de dos mil nueve⁸, la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - ENACE contesta la demanda solicitando que se declare infundada o improcedente. Precisa ser una empresa de propiedad del Estado de derecho público, siendo que en mil novecientos ochenta y nueve procedió a la adjudicación de puestos del mercado a favor de terceros, quienes pagaron por los mismos, por lo que no es cierto que la actora haya tenido la posesión desde el año mil novecientos ochenta y seis, menos aún que haya actuado como propietaria. Manifiesta que se realizaron contratos de compraventa con los nuevos adjudicatarios, incluso hasta el año mil novecientos noventa y uno, por lo que se ha interrumpido en varias oportunidades el plazo de diez años de posesión. Añade que los nuevos propietarios han tratado de ocupar sus puestos, sin embargo los asociados de la actora no lo han permitido, ocasionándose enfrentamientos, por lo que la posesión no ha sido pacífica.

⁵ Folios 1270.

⁶ Folios 1263.

⁷ Folios 1309.

⁸ Folios 1329.



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

**CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio**

2.5. Por Resolución número noventa y ocho⁹ se decide notificar a los ciento treinta y tres adquirentes de lotes de mercado y diecinueve adquirentes de tiendas comerciales; habiéndose identificado a algunas personas, se resuelve integrar como litisconsortes necesarios pasivos a Rebeca Brasil Belling Salas, Santiago Conde Muñoz, María Quispe Galindo, Máximo Aquino Barrientos, Epifanio Felipe Dueñas Chuchón, Teodosia Fernández Huashuayo de Dueñas, Agustín Jove Chipana y Noe Rodecindo Ñahunlla Alata.

2.6. Rebeca Brasil Belling Salas mediante escrito de fecha cinco de mayo de dos mil diez¹⁰ se apersona al proceso y contesta la demanda solicitando sea declarada improcedente.

2.7. Epifanio Felipe Dueñas Chuchón y Teodosia Fernández Huashuayo de Dueñas¹¹ se apersonan al proceso y contestan la demanda, no obstante, mediante resolución de fecha veintiséis de junio de dos mil trece¹² se resuelve declarar fundada la solicitud de exclusión del proceso.

2.8. Por Resolución número ciento veinte¹³ se decide declarar la rebeldía de Santiago Conde Muñoz, María Quispe Galindo, Máximo Aquino Barrientos, Agustín Jove Chipana y Noe Rodecindo Ñahunlla Alata; designar como curador procesal de los posibles adjudicatarios de los ciento treinta y tres puestos y diecinueve tiendas comerciales, al doctor Willian Antonio Llatance Portocarrero; e integrar al proceso en calidad de litisconsorte a Reyna Ramos Garay.

⁹ Folios 1351.

¹⁰ Folios 1389.

¹¹ Folios 1436.

¹² Folios 1961.

¹³ Folios 1699.



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

**CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio**

2.9. Por escrito de fecha veinticuatro de abril de dos mil trece¹⁴, Reyna Ramos se apersona al proceso y contesta, argumentando que adquirió la propiedad de la Tienda número dieciocho de Epifanio Felipe Dueñas Chuchón y Teodosia Fernández Huashuayo de Dueñas, y que en la actualidad ejerce la posesión de manera continua, pacífica y pública como propietaria, circunstancia que es conocida por sus compañeros comerciantes.

2.10. El Curador procesal Willian Antonio Llatance Portocarrero con fecha siete de mayo de dos mil trece contesta la demanda¹⁵.

PUNTOS CONTROVERTIDOS

2.11. Que, mediante Resolución número ciento cuarenta y cuatro de fecha nueve de diciembre de dos mil trece¹⁶, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- a) Determinar la procedencia o no de la prescripción adquisitiva de dominio, a fin que se declare propietaria a la actora del inmueble sub litis.
- b) Determinar si la posesión ha sido continua, pacífica y pública desde el uno de diciembre de mil novecientos ochenta y seis.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

2.12. El Juez del Tercer Juzgado Mixto Transitorio de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de fecha dos de mayo de dos mil catorce¹⁷, resuelve declarar fundada en parte la demanda, en consecuencia, declara que la Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo Santa María adquirió por prescripción adquisitiva la propiedad del inmueble

¹⁴ Folios 1886.

¹⁵ Folios 1901.

¹⁶ Folios 2078.

¹⁷ Folios 2278.



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

**CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio**

ubicado en la manzana G-2 del Asentamiento Humano Santa María, distrito de San Juan de Lurigancho, con un área de tres mil trescientos cuatro punto noventa y dos metros cuadrados (3,304.92 m²), con exclusión de la Tienda número dieciocho de propiedad de Reyna Ramos Garay. Determina que la posesión de la actora se encuentra acreditada desde mil novecientos ochenta y seis, según se señala en la Constatación Policial de folios treinta, con las declaraciones testimoniales de folios dos mil ciento treinta y cuatro y siguientes, con los pagos de impuesto predial de folios treinta y uno y siguientes, inspección judicial de folios dos mil ciento noventa y cinco y siguientes, la cual evidencia la existencia de construcciones de material noble y servicios de agua luz y teléfono; además de la Constancia de Posesión que obra a folios dos mil cuatrocientos veinticuatro. Que, si bien ENACE transfirió en mil novecientos ochenta y nueve algunos puestos del mercado a terceros, sólo Reyna Ramos Garay ha probado encontrarse en posesión de su tienda, actuando como propietaria. No se ha acreditado que ENACE o alguno de los adjudicatarios hayan solicitado la restitución de los demás puestos, como tampoco la existencia de actos violentos en la posesión de la actora, como es el caso de Rebeca Belling Salas quien manifiesta ser propietaria del lote número diecinueve, sin embargo no existe en autos documento alguno que permita evidenciar la defensa de sus derechos inherentes a la propiedad.

APELACIÓN DE SENTENCIA

2.13. Con fecha cinco de junio de dos mil catorce¹⁸, la Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE en Liquidación interpone recurso de apelación contra la precitada sentencia.

¹⁸ Folios 2302.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

2.14. Los Jueces de la Sala Civil Descentralizada y Permanente de san Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, el veinte de marzo de dos mil quince, emiten la sentencia de vista¹⁹ que confirma la decisión de primera instancia. Sostienen que la actora cumple con los requisitos legales que establece el artículo 950 del Código Civil, sin embargo, discrepan con lo afirmado en la sentencia de primera instancia, en cuanto a que la posesión se inició desde mil novecientos ochenta y seis, pues la constatación policial sólo recoge el dicho de uno de sus miembros, debiéndose considerar la posesión desde el año mil novecientos ochenta y ocho, fecha en que la actora se constituyó como Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo Santa María; dicho término de inicio de la posesión no afecta el derecho de la demandante en este proceso.

3.- RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - ENACE interpone recurso de casación el veintiocho de abril de dos mil quince²⁰.

Esta Suprema Sala, por resolución de fecha tres de agosto de dos mil quince ha declarado procedente el recurso por las siguientes causales:

a) Infracción Normativa de los artículos 1 de la Ley número 27304 y 950 del Código Civil. Señala que la actora no se ha comportado como propietaria, toda vez que la recurrente en mil novecientos ochenta y nueve dispuso de parte del predio sub litis, adjudicando puestos del mercado a terceros, resultando por tanto falso que aquella haya tenido posesión desde mil

¹⁹ Folios 2457.

²⁰ Folios 2499.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio

novecientos ochenta y seis, siendo que tales adjudicaciones interrumpen el plazo prescriptorio, más aún si se ha continuado regularizando la propiedad de los lotes adjudicados. Agrega, que la posesión de la actora no ha sido pacífica pues ingresó al inmueble por invasión, suscitándose enfrentamientos con los miembros de la actora y los adjudicatarios. Añade, que resulta irrelevante que como Asociación se haya constituido en mil novecientos ochenta y ocho, pues ello no determina la posesión respecto al inmueble. Manifiesta que debe tenerse en cuenta, que conforme a las testimoniales, las edificaciones han sido realizadas recién hace ocho años, no habiéndose constatado la antigüedad de los servicios básicos o que su titular sea la actora y que la demandante sólo ocupa una pequeña oficina dentro del inmueble sub litis.

b) Infracción normativa de los artículos 1 y 2 de la Ley número 29618. Sostiene que conforme a dichas normas los bienes del Estado de dominio privado son imprescriptibles, siendo que la recurrente es una empresa de propiedad del Estado de derecho público, propietaria de parte del inmueble sub litis, por lo que corresponde la aplicación de tales normas aún cuando no hayan sido invocadas por las partes, resultando en consecuencia la citada parte imprescriptible.

4.- MATERÍA JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces Superiores han transgredido o no lo establecido en los artículos 950 del Código Civil y 1 de la Ley N° 27304; y 1 y 2 de la Ley N° 29618; en tanto, estas normas se han denunciado en el recurso de casación como infringidas en la sentencia de vista.

5.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

5.1. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio

modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente), que se ha precisado en la Casación número 4197-2007/La Libertad²¹ y la Casación número 615-2008/Arequipa²²; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso por las causales declaradas procedentes.

5.2. Que, tratándose de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, resulta pertinente citar el Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaído en la Casación número 2229-2008/Lambayeque publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el veintidós de agosto de dos mil nueve, que en su fundamento cuarenta y tres define la prescripción adquisitiva de dominio de la siguiente manera: "(...) **la usucapión** viene a ser el 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 extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)".

²¹ Diario Oficial "El Peruano". Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, págs. 21689 a 21690.

²² Diario Oficial "El Peruano". Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, págs. 23300 a 23301.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio

5.3. Por su parte, la Ley número 27304 - Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado Ocupados por Mercados, fue publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el doce de julio del año dos mil, prescribiendo como objeto: *"Artículo 1: 1.1 La presente Ley regula el proceso de adjudicación de los lotes o edificaciones de propiedad del Estado o de cualquier entidad o fondo estatal, inclusive aquellos en proceso de liquidación, que se encuentran siendo utilizados para el funcionamiento de mercados. Asimismo, se encuentran dentro de los alcances de la presente Ley los lotes afectados en uso a favor de cualquier entidad estatal o municipal o personas jurídicas de derecho privado que se encuentren siendo utilizados para el funcionamiento de mercados. 1.2 No se encuentran comprendidos en esta Ley los lotes o edificaciones ocupados por mercados, de propiedad de los municipios provinciales o distritales o de las Cajas Municipales de Crédito, cuyo marco legal aplicable es el contemplado por las Leyes N° 26569, 27001 y su reglamentación, ni aquellos mercados ubicados en cualquiera de las posesiones informales a las que hace referencia el literal a) del Artículo 3 del Decreto Supremo N° 009-99-MTC, Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal".*

5.4. Ahora bien, atendiendo a los fundamentos del recurso de casación expuestos en el **acápito a)**, se verifica que la parte recurrente dedica lo esencial de su recurso a expresar las razones por las cuales considera que lo previsto en las disposiciones legales invocadas ha sido vulnerado en la sentencia objeto de impugnación, omitiendo explicar en qué modo la subsanación de estas denuncias repercutiría o modificaría en algún modo el sentido de lo resuelto, pues no demuestra que su pretensión podría verse beneficiada con el criterio que defiende ante esta Suprema Sala.

5.5. Ello es así, teniendo en cuenta que la Asociación demandante hasta la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio

fecha se encuentra en posesión del inmueble sub litis de manera pública, no existiendo medio probatorio alguno que demuestre lo contrario o la existencia de actos violentos para su adquisición y ejercicio; menos aún que la entidad demandada ENACE haya buscado la desocupación y restitución del bien; lo cual se encuentra corroborado, principalmente, con las testimoniales a folios dos mil ciento treinta y cuatro y siguientes, que abonan a la antigüedad de la posesión de la actora; la inspección judicial realizada en autos, donde se evidencia que el acotado bien cuenta con edificaciones de material noble, y que posee servicios de luz, agua y teléfono; así como los pagos de los tributos municipales a folios treinta y uno a cuarenta y siete; cumpliendo de esta forma con los requisitos legales que refiere el artículo 950 del Código Civil, los cuales han concurrido copulativamente en el lapso del tiempo requerido, toda vez que la fecha de presentación de la demanda data del veintiocho de febrero de dos mil uno.

5.6. En ese sentido, se advierte que lo realmente cuestionado por la impugnante es la situación fáctica establecida en sede de instancia, así como la valoración de los medios de prueba efectuada por los Jueces de mérito, pretendiendo forzar a esta Sala Suprema a emitir un nuevo pronunciamiento sobre el fondo del asunto, lo que no se condice con los fines del recurso extraordinario de casación, esto es, la interpretación del derecho objetivo y la unificación de los criterios de la Corte Suprema. Por tanto, los agravios deducidos no pueden ser amparados.

5.7. Por otro lado, al resolver los agravios expuestos en el **acápito b)**, se debe precisar, para el caso concreto, que la Ley número 29618 - Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio

Estado, fue publicada en el diario oficial "El Peruano" el día veinticuatro de noviembre de dos mil diez, es decir, después de la interposición de la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio, cuya fecha de ingreso fue el veintiocho de febrero de dos mil uno, por tanto, no resulta aplicable al caso de autos, toda vez que configuraría un supuesto de aplicación de una norma de modo retroactivo, hipotético rotundamente negado por el artículo III del Título Preliminar del Código Civil.

5.8. Además, no se puede sostener que todos aquellos poseedores asentados sobre bienes de dominio privado del Estado que al veinticuatro de noviembre de dos mil diez hubiesen ya cumplido el plazo requerido para solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio deben ceñirse a lo establecido en la precitada Ley, ello aparentaría imputar a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio un carácter constitutivo del derecho, lo cual resulta contradictorio pues no se reconoce como elemento constituyente de la posesión cualificada la de ser anticipadamente declarada por instancia alguna²³.

5.9. Que, en tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse el motivo de las infracciones normativas alegadas, el recurso de casación debe ser desestimado en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en el artículos 397 del Código Procesal Civil.

6. DECISIÓN:

Por estos fundamentos, declararon: **INFUNDADO** el recuso de casación interpuesto por la demandada Empresa Nacional de Edificaciones en

²³ <http://works.bepress.com/amertz/193/download>.



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

**CASACIÓN N° 2259-2015
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva De Dominio**

Liquidación - ENACE²⁴; en consecuencia, **NO CASARON** sentencia de vista de fecha veinte de marzo de dos mil quince²⁵, expedida por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo Santa María contra la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - ENACE y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Tello Gilardi**.-

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CARLDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Mga/Lrr.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

02 JUN. 2016

²⁴ Folios 2499.

²⁵ Folios 2457.