



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 162-2024
LIMA NORTE**

Artículo 950 del Código Civil.

Sumilla: Si bien la recurrente señala que existiría inconsistencia entre el área declarada en el auto avalúo del año 1997 y la solicitado en la demanda, se debe analizar si el cumplimiento íntegro de los requisitos establecidos para dicho mecanismo legal, logran desvirtuar la diferencia mencionada, a partir de lo conocido a través de los medios probatorios actuados durante el transcurso del proceso. En ese sentido, la Resolución de Alcaldía N.º 122-2014 - AL/MDSRQ delimitó formalmente el área del terreno, concluyéndose que correspondía con el petitorio de la demanda. Aunado a ello, la Sala Superior plantea, debido a la naturaleza agrícola de las áreas delimitadas, que estas tuvieron una variación en el tiempo, lo que resulta también un argumento justificable, toda vez que los demandantes están postulando una posesión ejercida durante casi veinte años.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva de dominio, predios rústicos, tierras agrícolas.

Lima, seis de mayo de dos mil veinticinco.

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

I. VISTA: La causa número ciento sesenta y dos – dos mil veinticuatro – Lima Norte, con el expediente principal; en audiencia pública virtual de la fecha; efectuada la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia casatoria:

1. Materia de recurso de casación

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **Maura Alicia Torres Prado**¹, de fecha 9 de marzo de 2021, contra la sentencia de vista de fecha 25 de enero de 2021², emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revocó la apelada de fecha 14 de enero de 2020³, que declaró infundada la demanda, y, reformándola, la declararon fundada.

¹ Página 1329 del expediente principal.

² Página 1272 del expediente principal.

³ Página 1139 del expediente principal.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.° 162-2024
LIMA NORTE**

2. Delimitación de la controversia

El asunto en controversia radica en establecer si ha operado la prescripción adquisitiva de dominio, respecto del predio denominado Parcela N.° 23-A, Unidad Catastral N.° 00022, cuya área es de 17,413.00 m², ubicado en el sector Zapán, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, a favor de los demandantes.

3. ANTECEDENTES

3.1. Demanda

Víctor Félix Guardia Espinoza y Eulogia Dionicia Illacanqui Cuba de Guardia, interpusieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio, contra Maura Alicia Torres Prado (sucesora procesal de Marcelino Torres Baquerizo y Juana Prado Cisneros viuda de Torres), Julia Lozano Porta, Elmer Teodoro Munive Lozano (por la sucesión de Manuel Teodoro Munive Uzco), Anatolia Cirila Lozano Porta, Gumercindo Lozano Porta, y a la Cooperativa Agraria de Producción Tahuantinsuyo Ltda. 84 Lima, a fin que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio, del predio denominado Parcela N° 23-A, Unidad Catastral N° 00022, cuya área es de 17,413.00 m², ubicado en el sector Zapán, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, afirmando haber ejercido la posesión en forma continua, pacífica, pública, y comportándose como propietarios durante el tiempo que prescribe la ley, esto es por más de 10 años.

3.2. Sentencia de primera instancia

Mediante resolución de fecha 14 de enero de 2020, el Juzgado Mixto – sede Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró infundada la demanda, precisando el *A quo* que, de los Formularios HR y PR de Declaración Jurada de Autovalúo correspondientes a los años 1997, 2002, 2003, 2004 y 2013 del predio, se advierte que el área



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 162-2024
LIMA NORTE**

declarada en cada uno, no coincide con la que es materia de usucapión: 14,413.00 m², por lo tanto, no producen certeza en el juzgador, no pudiendo por ello ser considerados como válidos para el cómputo del plazo de prescripción. Ante ello, sólo fueron merituados como pertinentes, los correspondientes a los años 1998, 1999, 2001, 2012, 2013, 2015, que hacen un total de 6 años probados. Asimismo, analiza el mérito de la Carta Notarial de fecha 09 de enero del año 2013, remitida por Juana Prado Cisneros viuda de Torres, quien requiere al demandante Víctor Félix Guardia Espinoza y su esposa Eulogia Dionicia Illacanqui Cuba de Guardia, abandonar y realizar la entrega del inmueble *sub litis*; por tanto, el Formulario HR y PR de Declaración Jurada de Autovalúo correspondiente al año 2015, no puede ser meritado, al haberse requerido la entrega del bien inmueble *sub iudice*, no siendo por tanto pacífica la posesión, al haberse controvertido de manera extrajudicial, siendo por tanto computables sólo 5 años; en consecuencia, el Juzgado considera que no se cumple con acreditar la posesión continua por más de 10 años. Por otro lado, los accionantes ofrecen el mérito del recibo de fecha 20 de setiembre de 1990 por concepto de pago de agua correspondiente al año 1990, sin embargo, también han referido que la fecha de adquisición del predio fue en el año 1996, precisando que conjuntamente con su familia, tomaron posesión efectiva del predio *sub litis*, en virtud del contrato privado de compra-venta del año 1996 celebrado con los vendedores, el cual manifiestan haber extraviado; en tal sentido, si tomó posesión del predio en el año 1996, no se explica porque pagó en el año 1990.

3.3. Sentencia de segunda instancia

Mediante resolución de fecha 25 de enero de 2021, la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, revocó la sentencia de primera instancia y, reformándola, declararon fundada la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 162-2024
LIMA NORTE**

demanda interpuesta por Víctor Félix Guardia Espinoza y Eulogia Dionicia Illacanqui Cuba de Guardia, sobre prescripción adquisitiva, por tanto, les declaró propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del predio denominado Parcela N° 23-A, Unidad Catastral N° 000 22, cuya área es de 17,413.00 m², ubicado en el sector Zapán, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, el mismo que se encuentra comprendido dentro de un predio de mayor extensión, constituido por parte del predio rural Tahuantinsuyo Zapán, número de parcela 23, Código Catastral N° 10522, Proyecto Tahuantinsuyo – Valle Chillón, que corre inscrito en la Partida Registral N° P01013265, del Registro de Predios de Lima y parcialmente en otra de mayor extensión, constituida por parte del predio rural Tahuantinsuyo – Zapán Proyecto Tahuantinsuyo, que corre inscrito en la Partida Registral N° P01013150 del Registro de Predios de Lima.

La Sala Superior argumentó que el Juzgado de primera instancia comete un error de apreciación, al considerar para el cómputo del plazo de prescripción, solo los períodos 1998, 1999, 2001, 2012 y 2013, al existir ciertas diferencias con el área a prescribir en la documental de auto avalúo de los años 1997, 2002, 2004 y 2013. Considera que se debió tomar en cuenta que la posesión ha sido lograda a través de los años, y que no se trata de áreas perfectamente delimitadas por su naturaleza agrícola, ya que han sido finalmente establecidas mediante la medición en planos perimétricos aprobados por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives. Además, lo que queda en evidencia con dichos pagos, es que los demandantes sí ejercieron posesión sobre el predio materia de prescripción, siendo que los pagos se realizaron año a año, es decir, en los años declarados y no después. Por otro lado, no se hace necesario acreditar la posesión mes a mes, sino solo los períodos determinados, pues los períodos intermedios se presumen estuvieron en posesión.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 162-2024
LIMA NORTE**

constante los poseсионarios, habiéndose acreditado en autos que los demandantes poseen dicho bien desde el año 1996 a 2015 (fecha de presentación de la demanda).

Así también, el *Ad quem* analiza la carta notarial de fecha 9 de enero del año 2013, remitida por Juana Prado Cisneros viuda de Torres, sin embargo, no quiebra la pacificidad de la prescripción, ya que como reiterada jurisprudencia ha señalado, ello se produciría con el inicio de un proceso judicial, ya que las cartas o requerimientos extrajudiciales, no quiebran la pacificidad de la prescripción. La Sala Superior también concluyó que los demandantes se han conducido por más de 10 años como propietarios, al realizar los pagos año a año a la Municipalidad de Santa Rosa de Quives, y además han tenido la autorización para el uso de agua con fines agrícolas, pagando las cuotas año a año; y, en la inspección judicial, se ha acreditado que se encuentran en posesión, usan y disfrutan del bien materia de prescripción, por tanto, se conducen en forma pública como propietarios.

II. CONSIDERANDO:

Primero: Causales denunciadas

Se ha declarado **procedente**⁴ el recurso de casación, por las siguientes causales:

- i) **Infracción normativa consistente en la contravención del artículo 197 del Código Procesal Civil, del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, artículos 50, inciso 6 y 122, inciso 4 del Código Procesal Civil.**
- ii) **Infracción normativa por inaplicación de los artículos 2, inciso a), 4, 24 del Decreto Legislativo N.º 653 – Ley de**

⁴ Página 218 del cuaderno de casación – auto calificadorio de fecha 21 de octubre de 2024.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 162-2024
LIMA NORTE**

**Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario y de los
artículos 21 y 24, inciso b) del Decreto Legislativo N.º 048-
91-AG - Reglamento de la Ley de Promoción de las
Inversiones en el Sector Agrario.**

Segundo: Análisis de cada causal

2.1. En el auto calificadorio se detallan los fundamentos medulares que sustentan las dos causales esgrimidas por la recurrente, siendo que, respecto de la causal detallada en el **literal i)**, se afirma que la infracción se configuraría debido a que la Sala Superior, a través de una indebida valoración de las pruebas aportadas, ha establecido determinados hechos como relevantes para resolver el conflicto de intereses, sin embargo, tales hechos no guardan relación de identidad con las pruebas aportadas, contraviniendo el principio de congruencia procesal. En el caso concreto, como pruebas ofrecidas por la demandante, los Formularios HR y PR de Declaración Jurada de Auto Avalúo correspondientes al año 1997, el área declarada en cada PR (predio rústico), es de 14,413.00 m² y, estando al petitorio de la demanda, los actores pretenden que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio, de un área de 17,413.00 m², existiendo una incongruencia de 3,000.00 m² en el área de extensión; sin embargo, la Sala Superior ha considerado que no se trata de áreas perfectamente delimitadas por su naturaleza agrícola, y en tal virtud, lo concluido allí carecería de sustento legal, pues no se expresa argumentación jurídica del porqué no se exige la delimitación real del predio rústico.

2.2. Sobre el particular, cabe señalar que, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, el artículo 950 del Código Civil prescribe expresamente que: *“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 162-2024
LIMA NORTE**

años”, por lo que, si bien la recurrente señala que habría una inconsistencia entre el área declarada en el Autovalúo del año 1997 y lo solicitado en la demanda, se debe evaluar si el cumplimiento íntegro de los requisitos establecidos para dicho mecanismo legal, logran desvirtuar la diferencia mencionada, a partir de lo conocido a través de los medios probatorios formulados durante el transcurso del proceso.

En ese sentido, este Colegiado Supremo aprecia que, tanto el *A quo* como el *Ad quem*, han citado la Resolución de Alcaldía N.º 122-2014-AL/MDSRQ, que autorizó la visación de la medición de los planos perimétricos y de ubicación del bien materia de *litis*, por parte de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives. De este hecho, se desprende que sí se delimitó formalmente el área del terreno, concluyéndose correspondía con el petitorio de la demanda. Aunado a ello, la Sala Superior plantea que, debido a la naturaleza agrícola de las áreas delimitadas, estas tuvieron una variación en el tiempo, lo que resulta también un argumento justificable, toda vez de que los demandantes están postulando una posesión ejercida durante casi veinte años.

Por otro lado, en el expediente judicial principal, se encuentra el Acta de Inspección Judicial realizada con fecha 28 de octubre de 2016, respecto a la parcela N.º 23-A, U.C.00022, inscrita en la Escritura Pública del 18 de octubre de 1996, diligencia en la cual se constató una construcción de esteras, en su interior una cocina hecha en forma artesanal, una cocina a gas, mesa, sillas y todo lo que refiere a una vivienda, apreciándose un terreno de 45 metros aproximadamente y de largo 396 metros. Asimismo, obran fotografías de las cuales se puede observar diversas partes del predio, que muestran una edificación rústica y sembríos, correspondientes al año 2015, sin que la parte demandada haya formulado tacha o nulidad



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 162-2024
LIMA NORTE**

del conjunto de elementos probatorios que acreditan la posesión continua, pacífica y pública de la parte demandante, de lo que se colige que la recurrente no ha logrado desmentir lo vertido durante el proceso judicial.

2.2. Sobre la causal señalada en el **acápito ii)**, se advierte que la parte recurrente plantea que la infracción se configura porque el juez deja de aplicar, al caso controvertido, las normas sustanciales y especiales que debió aplicar. En este caso, sostiene que el artículo 19 del Decreto Legislativo N.º 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, establece que toda adjudicación de tierras rústicas a cualquier persona natural o jurídica se efectuará a título oneroso, mediante contrato de compra venta, lo que la parte actora no habría demostrado, pues solo aduce haber extraviado el contrato de compra venta.

Así también, la recurrente argumenta se habría incumplido lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto Supremo N.º 048-91-AG, Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, que establece es el Gobierno Regional, el único órgano competente para efectuar la adjudicación de tierras rústicas, y el artículo 24 del mismo cuerpo normativo que en su inciso b) establece que el adjudicatario no debe ser propietario de tierras; sin embargo, los demandantes tendrían a su nombre un inmueble ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, conforme se acredita con copia de la Partida Electrónica P1034554 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

No obstante ello, este Colegiado Supremo coincide con lo expresado con la Sala Superior, a propósito del cuestionamiento del extravío del contrato de compra venta, habiendo puntualizado: *“en la declaración jurada de 1997 se aprecia que se consigna un contrato de fecha 25 de octubre de 1996 en la notaría Ventocilla Bahomonte y el transferente es Marcelino Torres Baquerizo, situación que coincide con la versión de la parte demandante que el contrato de*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 162-2024
LIMA NORTE**

adquisición fue extraviado, pues lo que se aprecia es que los hechos descritos por la parte demandante coinciden con la pruebas aportadas”, argumento que da credibilidad a lo aseverado por la parte demandante. En la misma línea, la controversia del presente proceso, radica en establecer si ha operado la prescripción adquisitiva de dominio, es decir, si se han cumplido los requisitos especificados para que se configure dicho mecanismo legal, especificados en el Código Civil.

De tal modo, como señala el *Ad quem*, los demandantes se han conducido por más de 10 años en forma pública como propietarios, al realizar los pagos año a año a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives, además de gestionar la autorización para el uso de agua con fines agrícolas, pagando las cuotas año a año por dicho concepto. Respecto al supuesto incumplimiento de lo establecido en el Decreto Supremo N.º 048-91-AG, Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, debemos recordar que, por el principio de jerarquía normativa consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política del Estado, una norma con rango de ley como es el Código Civil, prevalece sobre las normas de inferior jerarquía, como lo es el citado reglamento, debiendo regir lo dispuesto para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio para la resolución del presente proceso. Por tanto, se estima que la parte demandante cumple con los requisitos de posesión pacífica, pública, continua y con ánimo de propietario, no advirtiéndose las infracciones normativas alegadas por la recurrente, por lo que debe declararse infundado el recurso.

III. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Maura Alicia Torres Prado**, de fecha 9 de marzo de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 162-2024
LIMA NORTE**

2021; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 25 de enero de 2021; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Víctor Félix Guardia Espinoza y otra contra la Cooperativa Agraria de Producción Tahuantinsuyo LTDA y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, *los devolvieron*. **Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Álvarez Olazábal.**

S.S.

CALDERÓN PUERTAS

ESPINOZA ORTIZ

GROSSMANN CASAS

ÁLVAREZ OLAZÁBAL

PLACENCIA RUBIÑOS

Dmt/cmp