



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio se deben cumplir con los requisitos exigidos por ley: que se trate de una posesión continua, pacífica y pública como propietario, con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión; y respecto al requisito de pacificación, no se perturba por el inicio o existencia de procesos judiciales en torno al bien materia de prescripción, ya que, 'ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza', por ende, tales actos, no perjudican la pacificación; sino que son actos de interrupción de la prescripción, y que afectan realmente al requisito de la *continuidad de la posesión*, puesto que, cuando se exige la restitución de la posesión en algún proceso se genera una interrupción de la prescripción, más no se afecta la pacificación.

Lima, nueve de noviembre de dos mil veintitrés.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número seis mil setecientos cuatro del año dos mil diecinueve, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I.- ASUNTO:**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por la demandada **CONSTRUCTORA BUZZIOS SAC<sup>1</sup>**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta y siete del dieciséis de septiembre del dos mil diecinueve<sup>2</sup>, que resolvió **confirmar** la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y seis, de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho<sup>3</sup>, que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

**II.- ANTECEDENTES:**

**II. 1.- DEMANDA:**

Mediante escrito del quince de enero de dos mil trece<sup>4</sup>, **Lucila Zarate Ochante y Efrain Condori Quispe**, interponen demanda contra Constructora Buzzios SAC y Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro, a fin de que se les declare propietarios del lote de terreno ubicado en la Mz. O Lote 14, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C Parcela C, del distrito de San Martín de Porres.

**Fundamentos:**

- Refieren los recurrentes que adquirieron por posesión directa el lote de terreno ubicado en la mz. O lote 14 del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C Parcela C, distrito de San

---

<sup>1</sup> Página 1292.

<sup>2</sup> Página 1274.

<sup>3</sup> Página 1139.

<sup>4</sup> Página 88.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N°6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Martín de Porres, de forma pacífica, pública, permanente y personal, usando el predio como propietarios; pues según el certificado de posesión, las circunstancias de la toma de posesión se realiza cuando decenas de pobladores toman posesión pacífica en forma progresiva a partir de los años 80, de los terrenos rústicos, en ese entonces de propiedad de la Hacienda Pro, cuyos terrenos se encontraban desocupados y en estado de abandono; es así que los demandantes hasta la fecha ejercen posesión continua como propietarios, es decir desde hace más de 22 años, habiendo cumplido ampliamente el plazo de los 10 años establecidos por el Código Civil, específicamente en su artículo 950.

- Los recurrentes ejercen posesión pública más de 22 años en el referido lote, con conocimiento de las autoridades municipales, tal como lo demuestra con los documentos ofrecidos como medios probatorios en su demanda.
- La propiedad registral del terreno materia de la demanda forma parte de un área mayor cuyos propietarios registrales, en los últimos 10 años, son la Asociación de trabajadores de la Haciendo Pro, de conformidad con la Partida Registral N° 1176455; hasta 2010-2012 lo es la Constructora Buzzio SAC, quien adquirió recientemente un área menor. Sin embargo, actualmente, el predio ubicado en la mz. O lote 14 del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C Parcela C,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N°6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

distrito de San Martín de Porres, inscrito en la Partida Registral P01173307 de RRPP, SUNARP, conforme se acredita con el medio probatorio Nº 24 de la demanda.

- En el predio materia de prescripción adquisitiva no existen construcciones previas a la toma de posesión de propiedad del demandado, las mejoras existentes son de propiedad de los recurrentes, las cuales fueron ejecutadas después de la toma de posesión, cuya antigüedad es de más de 22 años.

**II. 2.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Por escrito de fecha once de noviembre de dos mil trece<sup>5</sup>, el codemandado **Constructora Buzzio S.A.C.** se apersona al proceso, contestando la demanda niega y contradice la misma, argumentando lo siguiente:

- Lo expresado por los demandantes no es sino una suma copiosa de falsedades y creaciones ilusas, que pretenden deliberadamente apropiarse de propiedad ajena, la misma que la empresa ha adquirido debidamente y de forma ajustada a ley.
- La empresa adquiere mediante compra venta, elevada a escritura pública con fecha 05 de octubre del 2010, de sus anteriores propietarios Carlos Abraham Ramírez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tuppia, respecto del bien inmueble

---

<sup>5</sup> Página 226.



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

**CASACIÓN N°6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

ubicado en el AA. HH. Los Olivos de Pro Sector C Mz. O Lote 14, inscrita en la Partida Electrónica N° PO1173307; sin embargo, los accionantes pretenden apropiarse mediante prescripción adquisitiva de dominio, cuando los mismos no ejercen la posesión de manera continua, pacífica y pública, pues inclusive los anteriores propietarios han venido solicitando de manera sistemática la restitución del inmueble en mención, por lo que la supuesta posesión ejercida fue materia de interrupción, no cumpliendo con las formalidades y presupuestos que señala la norma sustantiva.

- Los accionantes no han podido acreditar el plazo de 10 años que estipula la ley, no habiendo cumplido siquiera con adjuntar en su demanda los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien, de los últimos diez años.
- Resulta inconcebible que durante todo el tiempo que los accionantes sostienen ser poseedores, hayan transitado hasta tres propietarios con inscripción registral, como son la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, Carlos Abraham Ramírez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tuppia, que requieren al invasor con carta notarial de fecha 24 de abril del 2008, invitándolos a conciliar con solicitud de fecha 16 de junio del 2008, y la empresa codemandada Constructora Buzzio S.A.C., la misma que adjunta al proceso la documentación correspondiente que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

acredita que la prescripción fue interrumpida en múltiples oportunidades.

- Es así que la demanda de prescripción adquisitiva de dominio incoada por los demandantes fue formulada indebidamente, sin tomar en consideración las interrupciones sufridas.
- La demanda se articula con la presencia de dos demandantes, empero el demandante Efraín Condori Quispe no aparece en ningún medio probatorio, en ningún tributo de afectación al inmueble materia de *litis*, por lo que no acreditar bajo qué propósito reclama un derecho en ninguna parte del presente proceso, genera confusión y ambigüedad, perturbando así el derecho de defensa de la empresa codemandada.

**II. 3.- REBELDÍA:**

Por resolución número diez de fecha cuatro de marzo del año dos mil catorce<sup>6</sup> se declaró **rebelde** a la codemandada Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro.

**II. 4.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Mediante Resolución veinte del siete de abril de dos mil quince<sup>7</sup> se fija los puntos controvertidos siguientes:

---

<sup>6</sup> Página 301.

<sup>7</sup> Página 437.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*“Establecer, si los demandantes reúnen o no los requisitos legales que establece el artículo 950º del Código Civil, para adquirir por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, el lote de terreno ubicado en la Mz. O, Lote 14 Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, del distrito de San Martín de Porres”.*

Así como se admitió como medio probatorio de oficio la Inspección Judicial en el bien sub *litis*, la misma que se realizó con fecha veintitrés de junio del 2015<sup>8</sup>.

**II.5.- PRONUNCIAMIENTOS DE INSTANCIAS:**

**II. 5.1.- El A quo por sentencia contenida en la resolución numero veintiséis de fecha diecinueve de enero de dos mil dieciséis<sup>9</sup> emite sentencia declarando infundada la demanda.**

**II. 5.2.- Por sentencia de vista del diecinueve de abril de 2017<sup>10</sup>, el Ad quem declarada NULA la sentencia apelada, ordenando se emita nuevo pronunciamiento. Señala que:**

- De conformidad con lo expuesto, puede verse que el Juez de primera instancia ha omitido dicho procedimiento, lo que invalida su sentencia, por tanto resulta pertinente que dicha instancia disponga que se remitan los actuados al Ministerio Público a fin

---

<sup>8</sup> Página 487.

<sup>9</sup> Página 549.

<sup>10</sup> Página 1048.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N°6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de que emita su dictamen de ley; y posteriormente expida sentencia.

- Asimismo, con el fin de esclarecer el asunto controvertido, haciendo uso de la facultad conferida en el artículo 194 del Código Procesal Civil, de oficio se ordenó la actuación de una inspección judicial (fs. 440), en la cual se verifica que el inmueble materia de litis tiene dos ingresos de forma independiente, por el lado derecho la codemandante Lucila Zarate Ochante ocupa un área de 3 m de ancho por 20 m de largo, y por el lado izquierdo don Fredy Zarate Ochante (hermano de la codemandante Lucila Zarate Ochante) ocupa un área de 3 m. de ancho por 15 m. de largo; ***sin embargo***, en forma inexplicable no se valora ni analiza la calidad de la posesión de la demandante y de su hermano don Fredy Zarate Ochante que se describe en el citado medio probatorio (fs. 487 a 488).

**II. 6.- DICTAMEN FISCAL:**

Por escrito del veinticuatro de julio de dos mil diecisiete<sup>11</sup>, el Fiscal Provincial de Lima Norte, opina que debe declararse fundada la demanda.

---

<sup>11</sup> Página 1066.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**II. 7.- SEGUNDA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

El A quo por resolución número 46 del veinticinco de octubre de dos mil dieciocho<sup>12</sup>, declara **FUNDADA** la demanda. Argumenta que:

- Respecto a la **posesión pacífica**: la parte demandante señala que desde el 11 de enero de 1990 se encuentran en posesión pacífica del bien materia de litis de un área de 122.69m<sup>2</sup>, conforme la Constancia de Posesión N° 888-2009-SGCHU-GDU-MDSMP, de fecha 04 de diciembre del 2009. Además, como señala la parte demandante y no habiendo sido negado por la Constructora Buzzios S.A.C., no se ha acreditado que la Asociación quien ha sido propietaria del inmueble desde su lotización conforme el Asiento 00001 de la Partida N° P01173307, haya interpuesto alguna denuncia, demanda o algún tipo de acto que tenga como fin la desocupación del inmueble; por el contrario, **a fojas 6 y 7**, el A.H Los Olivos de Pro Sector C, consigna a la parte demandante Lucila Zarate Ochante (titular) y Efrain Condor Quispe (subtitular) en el Padrón de morador de la Manzana O, Lote 14, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima. **A fojas 15 a 17**, obran recibos emitidos por el AA.HH. Los Olivos de Pro Sector C a favor de la parte demandante consignándose la Manzana O, Lote

---

<sup>12</sup> Página 1139.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

14, del año 1996, 1997 y 2006, es decir, ha reconocido y consentido la posesión del inmueble materia de litis por parte de los demandantes. **Por tanto**, está acreditada la posesión pacífica del demandante durante el plazo de diez años.

- Con respecto a la **posesión continua**, en efecto de las pruebas documentales obrantes en *autos*, contrastadas con la inspección judicial que obra en *autos*, así como las declaraciones testimoniales antes acotadas; se puede colegir que la posesión que ostentan en el inmueble *sub-litis*, es continua desde la fecha de la ocupación, que data de hace más de diez años. Sin que la parte demandada haya probado o demostrado lo contrario.
- En relación a la **posesión pública y como propietaria**: conforme se ha verificado esencialmente de la inspección judicial llevado a cabo en el inmueble materia de usucapión, así como las declaraciones testimoniales y de las pruebas documentales precedentemente compulsadas, se ha determinado que el inmueble materia de usucapión, está constituido de un terreno de un área de 122.69m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana O, Lote 14 del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima. Encontrándose delimitada en sus áreas conforme a los planos de ubicación de fojas 38 y 39, terreno que se encuentra situado en la Manzana O, Lote 14, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima (altura de la Av.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Canta Callao y la Av. Central del Asentamiento Humano Arq. Enrique Milla Ochoa, distrito de Los Olivos), que corre inscrita en la Partida Registral N° P01173307 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. **Siendo así**, queda demostrado con las pruebas compulsadas precedentemente, que la parte demandante viene ejerciendo la posesión del inmueble materia de usucapión, en forma continua, pacífica y pública como propietario. Asimismo, habiendo concurrido conjuntamente en la demanda Lucila Zarate Ochante (titular); y Efrain Condor Quispe (subtitular), sin que alguna de las partes se hayan opuesto; hecho corroborado con la constancia de posesión de fecha 25 de agosto del 2012, emitida por el AA.HH. Los Olivos de Pro Sector C, donde se deja expresa constancia que doña Lucila Zarate Ochante (titular); y Efraín Condor Quispe (subtitular) son poseicionarios e integrantes directo por hecho del Asentamiento en la Manzana O, Lote 14 del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, distrito de San Martin de Porres, provincia y departamento de Lima, desde el 11 de enero de 1990 (fs. 30); asimismo, conforme al acta de inspección judicial, en la cual se verifica que el inmueble materia de *litis* tiene dos ingresos de forma independiente, por el lado derecho la codemandante Lucila Zarate Ochante ocupa un área de 3 m de ancho por 20 m. de largo, y por el lado izquierdo don Fredy Zarate Ochante (hermano de la codemandante Lucila Zarate Ochante) ocupa un área de 3 m de ancho por 15 m de largo; hechos corroborados, por las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

declaraciones testimoniales de testigos, que los accionantes no han tenido problema alguno de perturbación de la posesión del inmueble sub-litis, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial. Siendo que éste último no se opuso al presente proceso iniciado por su hermana, de lo que se puede colegir que se encuentra en posesión en su condición de familiar de la accionante, sin que se haya demostrado lo contrario sea por dicha persona o los demandados.

**II. 8.- SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA:**

Mediante **resolución N° 57** del dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve<sup>13</sup>, el *Ad quem* falla **confirmando** la sentencia apelada; bajo los siguientes argumentos:

- Respecto al **primer, segundo y tercer agravio**, de *autos* se tiene que, para acreditar la posesión pública y continua durante 10 años, los demandantes han presentado y aportado medios probatorios por el que se desprende que el demandante comenzó a ejercer la posesión de forma continua, pública, pacífica y como propietario sobre el inmueble materia de *litis* desde el año 1990, año en el que comenzó a ocupar el bien, hecho que no ha sido desvirtuado por la codemandada Constructora Buzzios S.A.C. Por lo referido, este agravio debe ser desestimado.
- Respecto a la pacificación, es menester tener en cuenta que el Segundo Pleno Casatorio (Cas. N.º 2229-2008-Lambayeque) ha

---

<sup>13</sup> Página 1274.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

delimitado dicho concepto como la ausencia de violencia de hecho. En ese sentido, siguiendo a autorizada doctrina nacional, este Colegiado considera que la posesión pacífica no significa que esta sea incontrovertida, así “actos tales como la puesta en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimiento e incluso la interposición de una acción reivindicatoria no tienen relación con el carácter de pacificidad”<sup>14</sup>. Estos actos, en realidad, estarían destinados a afectar la continuidad de la posesión, al interrumpir el plazo prescriptorio en aplicación analógica del artículo 1996 del Código Civil. Considerando el Colegiado que solo los litigios judiciales interrumpen el plazo prescriptorio de la posesión (y por tanto afectan la continuidad de la misma), en aplicación analógica del artículo 1996, inciso 3 del Código Civil, criterio que ha sido ampliamente asumido por doctrina nacional y por la jurisprudencia. Sin embargo, los requerimientos extrajudiciales no producen interrupción del plazo prescriptorio, no siendo posible aplicar analógicamente el artículo 1996, inciso 2 del Código Civil, en cuanto, en la prescripción extraordinaria, no existe una relación jurídica obligatoria nacida de acto jurídico entre el propietario demandado y el poseedor usucapiente. De allí que la carta notarial remitida a la codemandante (fs. 211-212) no produzca efecto

---

<sup>14</sup> Gonzales Barrón, Gunther La prueba de la prescripción adquisitiva en La prueba en el proceso civil, p.34; disponible en <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/203758004c4722ee95c8d77b99635ed1/PARTE+3.pdf?MOD=AJPERES>



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

interruptor alguno, máxime si fue remitida con fecha 25 de abril del 2008, fecha en el que los codemandantes ya habían adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, tomando en cuenta que comenzaron su posesión en el año 1990, como se ha indicado en los párrafos anteriores. No obstante lo anterior, si bien es cierto que el proceso tramitado en el Expediente N.º 510-90 al que se hace referencia (fs. 37), versa sobre usurpación, de ello no se desprende que dicho expediente haya tenido como parte a los ahora demandantes, a efectos de colegir que se haya producido la interrupción del plazo prescriptorio, tomando en cuenta que para que ello se produzca debe haberse producido el emplazamiento válido (art. 438.4 del CPC), en este caso, a los usucapientes. En esa línea argumentativa, de autos no se advierte que la codemandada Constructora Buzzios S.A.C. haya ofrecido medio probatorio alguno por el que se acredite la interrupción de la continuidad del plazo prescriptorio de los demandantes.

- Así también, si bien es cierto que en el artículo 4 de la Ley N.º 24513, se señala que “[t]ratándose de los Pueblos Jóvenes a los que se refiere el artículo 2 asentados en terrenos de propiedad privada, autorízase la expropiación de dichos terrenos”, y que “[p]or Resolución de Alcaldía se dispondrá la ejecución de la expropiación, la que estará a cargo de la Municipalidad Provincial”; sin embargo, en *autos* no obran medios probatorios con los que se acredite que la propiedad del inmueble materia de *litis* haya pasado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

a la esfera patrimonial del Estado vía expropiación y mucho menos, que éste haya ejercido posesión sobre el bien en cuestión. En ese contexto, los ocupantes del inmueble materia de *litis* ciertamente no eran servidores de la posesión (art. 897 del Código Civil), en tanto no conservaban la posesión en nombre del Estado o en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas, en tanto la parte demandada no ha acreditado que los demandantes hayan estado ocupando el bien en la expectativa de adquirir el derecho de propiedad con posterioridad a la expropiación del bien a favor del Estado, máxime si esta no se produjo. Por el contrario, de su fundamentación fáctica se desprende que se han conducido como propietarios, sin reconocer un mejor derecho de dueño en el Estado, lo cual no ha sido desvirtuado por la parte demandada.

- Estando al cuarto agravio, si bien es cierto que el empadronamiento no es un acto que debería estar publicitado en la partida registral del inmueble materia de *litis* (fs. 58-61), sí cabe mencionar que, por lo referido anteriormente, la parte demandada no ha acreditado que se haya llevado a cabo la expropiación a favor del estado del bien materia de *litis* y, en consecuencia, el procedimiento subsiguiente a ello, conforme viene establecido en los artículos de la Ley N.º 24513. Por lo referido, este agravio también debe ser desestimado.
- Atendiendo al quinto agravio, cabe indicar que la prescripción adquisitiva constituye un mecanismo permitido por ley por el que un



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

sujeto, habiendo ejercido posesión por un plazo y con las calidades referidas por ley, adquiere un título dominial por el cual puede desplazar al anterior propietario (incluso a nivel registral) del bien sobre el cual se ejerció posesión. Ciertamente esta hipótesis no constituye una afectación ilegal del derecho de propiedad, sino que se trata del ejercicio legal de un derecho.

**II. 9.- DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Por escrito del veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve<sup>15</sup>, la parte demandada **Constructora Buzzios S.A.C.** interpone recurso de casación; y esta Suprema Sala mediante resolución de fecha nueve de julio de dos mil veinte<sup>16</sup>, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada, por las siguientes infracciones:

- i) **Infracción normativa material del artículo 950, del Código Civil.** Alegando, en resumidas cuentas, que la Sala Superior, pese a verificar que existió una denuncia por usurpación sobre el inmueble materia de *litis* y pese a que hubo requerimientos por parte de los propietarios, considera que ello no interrumpe el plazo de prescripción, pues la pacificación es uno de los requisitos imprescindibles para obtener la propiedad por prescripción.
- ii) **Infracción normativa material del artículo 897, del Código Civil.** Aduciendo que la Sala *Ad quem*, no consideró que el

---

<sup>15</sup> Página 1292.

<sup>16</sup> Página 119 de cuaderno de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

demandante permaneció en el inmueble *sub litis* en cumplimiento de las órdenes e instrucciones del Estado, instrucciones que se encuentran contenidas en el artículo 4, de la Ley N.º 24513, además de haberse quedado en el lugar, salvándose del proceso de usurpación por su condición de beneficiario de la ley y de la resolución que declaró de necesidad pública la creación del Asentamiento Humano, y de no haber sido por la intervención del Estado, los demandantes hubieran sido desalojados con la denuncia por usurpación, siendo que ser beneficiario significaba que su relación con el Estado era de dependencia, pues su posesión dependía de las acciones realizadas por el Estado a su favor.

**iii) Infracción normativa del artículo 4 de la Ley N.º 24513, Ley que declara de necesidad y utilidad y preferente interés nacional del saneamiento, físico legal de asentamientos humanos.** Alegando que, la sentencia de vista impugnada, desconoce las obligaciones que adquirieron los demandantes como beneficiarios de la Ley N.º 24513, siendo que, gracias a esta Ley, se mantuvieron en el inmueble, pero la sentencia de vista evita que los demandantes cumplan con la norma, siendo ésta la condición para su permanencia en el inmueble *sub litis*.

**iv) Infracción normativa del artículo 70, de la Constitución Política del Estado.** Pues la sentencia de vista impugnada, no toma en cuenta que los demandantes permanecieron en el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

inmueble *sub litis* bajo la condición de que el Estado realizaría el proceso expropiatorio y el pago de justiprecio, sin embargo, con la sentencia impugnada, se pretende desconocer tal compromiso del Estado, del pago del justiprecio y se tiene como “beneficiario” a los demandantes como si estos fueran los titulares, concediéndoles la propiedad del inmueble pese a existir un compromiso incumplido establecido en las Leyes N.º 24513 y N.º 25314, afectando directamente el derecho a la propiedad de la recurrente.

**v) Infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado.** Pues la sentencia de vista expone varias contradicciones entre sus argumentos y sus conclusiones, no guardando relación y en muchos casos es contradictoria, manifestado así una motivación aparente, descuidando que la decisión final debe ser el resultado de un análisis razonable entre los medios probatorios, la doctrina y las normas en que ampara su decisión.

**vi) Infracción normativa del artículo 125, de la Constitución Política de 1970.** Alegando que la Constitución Política de 1970 era la que se encontraba vigente al momento en que se emitieron las Leyes N.º 24513 y N.º 25314 y la Resolución Municipal N.º 0513-92, siendo que dichas normas fueron creadas para respetar el artículo 125, de la Constitución en mención, respecto del derecho constitucional a la propiedad, y por lo cual se dispuso que



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

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

se inicie un proceso de expropiación y el pago de la indemnización justipreciada sobre los asentamientos situados en terrenos de propiedad privada y la resolución municipal, justamente en cumplimiento a este artículo constitucional, es que declaró de necesidad pública la creación del asentamiento humano donde se encuentra el inmueble materia de *litis*.

**III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han vulnerado el derecho a la debida motivación y la valoración de los medios probatorios, así como las normas materiales denunciadas.

**IV.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.-** Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**SEGUNDO.-** En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por la recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de apelación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

**TERCERO.-** El recurso de casación ha sido declarado procedente por  *infracciones normativas procesales y materiales*, siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a la debida motivación de las resoluciones judiciales y la valoración de los medios probatorios, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción.

**CUARTO.-** En principio, el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continental pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal.

*“En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)"<sup>17</sup>.*

*Este derecho, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa"<sup>18</sup>.*

**QUINTO.-** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo

---

<sup>17</sup> Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con\\_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art12.pdf)

<sup>18</sup> Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las Garantías del Debidio Proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, pág. 17.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

Por tanto, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se da cuando en el desarrollo de este, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

**SEXTO.-** En cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional estableció que “*El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios.*

*En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos”.*

A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido “que **el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso**”<sup>19</sup>. (resaltado agregado).

**SÉPTIMO.-** La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la

---

<sup>19</sup> EXP. N.º 03433-2013-PA/TC Lima Servicios Postales del Perú S.A. - SERPOST S.A. Representado(a) por Ojeda Cisneros – Apoderada judicial.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta nuestro artículo 950 del Código Civil, cuyo texto señala:

*«La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe».*(resaltado agregado).

La interpretación de la disposición normativa reproducida permite fijar las siguientes reglas: **1.** si una persona posee un bien en mérito de un justo título y de buena fe, en forma continua, pacífica y pública como propietario durante un plazo no menor de cinco años, adquiere la propiedad del bien poseído (*usucapión ordinaria o corta*); y, **2.** si una persona posee un bien de manera continua, pacífica y pública como propietario durante un plazo no menor de diez años, adquiere la propiedad del bien poseído (*usucapión extraordinaria o larga*).

**OCTAVO.-** Por su parte, en el Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el 22 de agosto de 2009, que trató precisamente sobre la materia de prescripción adquisitiva de dominio, se expresó en el considerando 43 lo siguiente: “*En suma, 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*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*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)".*

**NOVENO.-** En esa línea normativa y jurisprudencial, procediendo a analizar las infracciones procesales, respecto al **inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**, sostiene la parte recurrente que "la sentencia de vista expone varias contradicciones entre sus argumentos y sus conclusiones, no guardando relación y en muchos casos es contradictoria, manifestado así una motivación aparente"; y de la sentencia impugnada no se verifica que la misma haya sido desarrollada de forma contradictoria entre sus fundamentos expuestos, o que contenga una motivación aparentes, puesto que, desde los numerales 4.6 al 4.17 el *Ad quem* ha absuelto los agravios planteados por el recurrente es su escrito de apelación, analizando y valorando en forma conjunta todos los medios probatorios admitidos en *autos*, a fin de dar las razones sólidas que le han llevado a confirmar la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

sentencia apelada, así el *Ad quem* ha analizado que en la presente acción se configuren los requisitos exigidos por ley, esto es, se trate de una posesión continua, pacífica y pública como propietario; motivos por los cuales, la sentencia impugnada se encuentra debidamente motivada, de forma congruente, así como al valorar todos los medios de pruebas no se ha vulnerado el debido proceso, apreciándose que lo que la recurrente pretende cuestionar es el criterio asumido por el *Ad quem* a fin de motivar la sentencia impugnada, lo cual, de modo alguno en enmarca dentro de la vulneración al debido proceso o de la debida motivación de las resoluciones; debiendo de desamparar la infracción analizada.

**DÉCIMO.-** Procediendo a analizar las infracciones materiales, respecto al **artículo 950 del Código Civil**, se debe tener en cuenta que de los argumentos del recurrente se desprende que cuestiona el *elemento de la pacificación* a mérito de que existió una denuncia por usurpación sobre el inmueble materia de *litis*, así como los requerimientos notariales por parte de los propietarios.

En relación al *requisito de la pacificación*, conforme a lo indicado en el considerando 44, literal b) del II Pleno Casatorio Civil: “*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*”, entendiéndose que, **el requisito de**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

**pacificidad no se perturba por el inicio o existencia de procesos judiciales en torno al bien materia de prescripción**, ya que, ‘*ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza*’<sup>20</sup>, por ende, tales actos, no perjudican la pacificación; sino que son actos de interrupción de la prescripción, y que afectan realmente al requisito de la **continuidad de la posesión**, puesto que, **cuando se exige la restitución de la posesión en algún proceso se genera una interrupción de la prescripción, más no se afecta la pacificación**.

Consecuentemente, conforme lo ha analizado el *Ad quem* en los numerales 4.10 y 4.11 de la sentencia de vista impugnada, el *elemento de la pacificación* no se ve perturbado por requerimientos extrajudiciales, así como tampoco dicho requerimiento produce interrupción del plazo prescriptorio, dado que, no existe una relación jurídica obligatoria nacida de acto jurídico entre el propietario demandado recurrente y el poseedor usucapiente, por lo cual, la carta notarial remitida a la codemandante no produce efecto interruptor alguno, más aún, si fue remitida con fecha 25 de abril del 2008, fecha en el que los codemandantes ya habían adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, tomando en cuenta que comenzaron su **posesión en el año 1990**, esto es, cuando ya había transcurrido más de diez años de

---

<sup>20</sup> Conforme lo señala Gonzales Barrón: “Los actos tales como la puesta en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimiento e incluso la interposición de una acción reivindicatoria no tienen relación con el carácter de pacificación”. La prueba de la prescripción adquisitiva. En: [http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art\\_juridicos/La\\_prueba\\_en%20la%20usucpcion.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/La_prueba_en%20la%20usucpcion.pdf)



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

posesión del bien inmueble por la parte demandante y cuando ya había operado el lapso de tiempo señalado por ley para la prescripción del bien inmueble; además de considerarse que la parte actora ha venido realizando actuaciones inherentes al titular de la propiedad, demostrando un comportamiento como propietaria del bien inmueble materia de posesión; aunado a ello, respecto al proceso sobre usurpación, Expediente N.º 510-90, no se desprende que dicho expediente haya tenido como parte a los ahora demandantes, a efectos de colegir que se haya producido la interrupción del plazo prescriptorio, tomando en cuenta que para que ello se produzca debe haberse originado el emplazamiento válido a los usucapientes, motivo por los cuales, el *Ad quem* concluyó que la codemandada Constructora Buzzios S.A.C no haya ofrecido medio probatorio alguno por el que se acrecrite la interrupción de la continuidad del plazo prescriptorio de los demandantes, conclusión que también asume esta Sala Suprema, conforme a lo precedentemente expuesto; debiendo por tanto rechazarse la infracción analizada.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Ahora bien, en relación a las infracciones del **artículo 897 del Código Civil** y el **artículo 4 de la Ley N.º 24513**, conforme a lo desarrollado por el *Ad quem* en los considerandos 4.12 al 4.14, y 4.16 de la sentencia impugnada, si bien la referida Ley autorizaba la expropiación de dichos terrenos, y que por resolución de Alcaldía se dispondría la ejecución de la expropiación; *sin embargo*, en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*autos* no obran medios probatorios con los que se acremente que la propiedad del inmueble materia de *litis* haya pasado a la esfera patrimonial del Estado vía expropiación y mucho menos, que éste haya ejercido posesión sobre el bien en cuestión, y prueba de ello es que de la partida registral N° P01173307 de los Registros de Propiedad Inmueble, donde corre inscrito el bien materia de *litis*, se corrobora que el bien fue inicialmente de propiedad de la Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, luego fue transferida a Carlos Abraham Ramírez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tuppia, quienes lo vendieron a la Constructora Buzzios S.A.C. Motivo por los cuales no podría considerarse que los demandantes conservaban la posesión en cumplimiento de las órdenes e instrucciones del Estado Peruano, o que eran beneficiarios y que su relación con el Estado era de dependencia, como lo alude la recurrente, debiendo por tanto también rechazarse las infracciones analizadas.

**DÉCIMO SEGUNDO.- Respecto a la infracción del artículo 70 de la Constitución Política de 1993 y el artículo 125 de la Constitución Política de 1970,** conforme a lo desarrollado precedentemente, si bien, la parte demandante permaneció en el bien materia de *litis*, en mérito a la Ley 24513 se autorizaba «*la expropiación de dichos terrenos, y que por resolución de Alcaldía se dispondrá la ejecución de la expropiación, al haberse declarado de necesidad y utilidad públicas de preferente interés social, el saneamiento físico legal, de los Asentamientos*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*Humanos hasta la entrega de contratos individuales de propiedad a las familiar ocupantes de los mismos*», sin embargo, de modo alguno con la sentencia impugnada se está pretendiendo desconocer el compromiso del Estado, el pago del justiprecio, toda vez que dicho procedimiento, en el caso concreto, no se ejecutó, así no es responsabilidad de los demandantes, dado que por la presente acción no se discute dicho procedimiento de expropiación a mérito del compromiso establecido en las Leyes N.º 24513 y N.º 25314 por el Estado Peruano, sino que, mediante la presente acción se dilucida la prescripción adquisitiva solicitada por la parte actora, y con la cual, no se afecta el derecho a la propiedad de la recurrente, pues, conforme lo ha indicado el *Ad quem* en el considerando 4.17 de la sentencia de vista, “*la prescripción adquisitiva constituye un mecanismo permitido por ley por el que un sujeto, habiendo ejercido posesión por un plazo y con las calidades referidas por ley, adquiere un título dominial por el cual puede desplazar al anterior propietario (incluso a nivel registral) del bien sobre el cual se ejerció posesión. Ciertamente esta hipótesis no constituye una afectación ilegal del derecho de propiedad, sino que se trata del ejercicio legal de un derecho*”. Debiendo por tanto rechazarse las infracciones analizadas.

**DÉCIMO TERCERO.-** Consecuentemente, estando a las consideraciones expuestas, no se verifica que al expedirse la sentencia impugnada se haya vulnerado el derecho fundamental al debido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, o que infrinja las normas materiales denunciadas por la recurrente, puesto que, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia se ha probado que la demandante ha cumplido con los requisitos establecidos por ley para amparar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, apreciándose que los argumentos de la recurrente están orientados a la revaloración de los medios probatorios y al criterio adoptado por las instancias de mérito; sin embargo, el recurso de casación no se constituye en una tercera instancia donde se pueda pretender una revaloración de los medios probatorios y modificar las cuestiones fácticas establecidas por las instancias de mérito, lo cual se encuentra proscrito en sede casatoria, pues, sólo debe pronunciarse sobre aspectos de derecho o vicios puntuales invocados o denunciados en el recurso de casación, por lo que, lo pretendido en este estado del proceso no puede ser amparado; debiendo por tanto rechazarse las infracciones denunciadas y declarar infundada la casación planteada.

**IV. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 397 del Código Procesal Civil<sup>21</sup>, declararon:

---

<sup>21</sup> Artículo y texto vigente al momento de interponerse el recurso de casación y de aplicación por temporalidad.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N° 6704-2019  
LIMA NORTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- a) INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, **Constructora Buzzios SAC**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta y siete del dieciséis de septiembre del dos mil diecinueve.
- b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Lucila Zarate Ochante y Efrain Condori Quispe, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene la señora jueza Suprema Llap Unchón De Lora.-

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**DE LA BARRA BARRERA**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

**FLORIÁN VIGO**

CMC/evj