



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

No existe incongruencia extra petita en el fallo, si el juez ordena que se cancele la inscripción registral en la que aparece como propietario del inmueble el demandado, ya que esta situación se encuentra estrechamente vinculada a la declaración de propietario por prescripción adquisitiva al actor, siendo una lógica consecuencia de esta a la luz de lo que dispone el artículo 952 del Código Civil.

Lima, seis de junio de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil trescientos cuarenta y cinco del año dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por la demandada [REDACTED] **por derecho propio y en representación de sus poderdantes**, contra la sentencia de vista² contenida en la resolución número siete de fecha siete de enero de dos mil dieciocho, en el extremo que revocó la sentencia de primera instancia de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecisiete³, que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; y reformándola declararon fundada la demanda y mandaron que se cancele el título de dominio inscrito a favor de los demandados y que se proceda a la inscripción del derecho declarado.

II. ANTECEDENTES

¹ Obra de páginas 814/824.

² Obra de páginas 750/760.

³ Obra de páginas 602/617.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

1. DEMANDA:

Se demanda la prescripción adquisitiva de dominio a fin que los demandantes sean declarados propietarios del inmueble ubicado en manzana L, lote 8, Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano (UPIS) María Parado de Bellido – distrito de Ate Vitarte- provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02224045 que nace del antecedente Registral P02223264, con el pago de costas y costos. Siendo los fundamentos de la demanda los siguientes:

- Los recurrentes vienen ocupando en forma continua, pacífica y pública el inmueble materia de prescripción desde el año mil novecientos noventa y uno, conforme se acredita con la constancia de posesión expedida por la Municipalidad de Ate (N° 1675-2008), los pagos al Impuesto Predial, Certificado de Posesión expedido por la Dirección General de Gobierno Interior, Convenio de Pago, entre otros documentos que determinan fehacientemente la posesión que tiene desde mil novecientos noventa y uno.
- La posesión se efectuó por la necesidad de vivienda conjuntamente con otras personas, por lo cual, se posesionaron sobre predios en estado de abandono; previo a ello se había fundado la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano (UPIS) “María Parado de Bellido” - distrito de Ate Vitarte, lo que antiguamente se denominaba Ex Fundo Barbadillo; es por ello que solicitaron a la asociación que les proporcione un lote donde puedan posesionarse y ocuparlo, la misma que se efectivizó en el año mil novecientos noventa y uno; posteriormente se integraron a la asociación con la única finalidad de defender sus intereses y obtener servicios básicos. La Asociación se fundó en el año mil novecientos ochenta y ocho, pero fue reconocida formalmente en el año mil novecientos noventa y uno conforme a la Resolución de Sub Gerencia N° 505-2011 expedida por la Municipalidad de Ate con fecha diez de



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

agosto de dos mil once, ratificada mediante Resolución de Alcaldía N° 1672-1992 de fecha quince de septiembre de mil novecientos noventa y dos.

- La propiedad en primer orden le perteneció a [REDACTED], conforme a la Ficha Registral N° 149923, posteriormente fue adquirido por [REDACTED] mediante Escritura Pública de fecha diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, título que fue presentado en Registros Públicos el veintiuno de marzo de dos mil; posteriormente el tres de junio de dos mil dos la propiedad fue transmitida por Sucesión Intestada a los herederos universales de [REDACTED] [REDACTED], así mismo el accionante indica que ninguna de las personas que aparecen como titulares del predio ante Registros Públicos han reclamado como suyos los lotes que hoy ocupa y entre ellos el de materia de litigio, solamente interpusieron una reclamación judicial en el año dos mil tres, reclamando un lote donde se ubican las áreas comunales de la Asociación como resulta el Local Comunal (Exp. 705-2005) y Panadería Comunal (Exp. 413-2006) que no fueron amparados por el Órgano Jurisdiccional competente, quedando claro que no sufrió perturbación alguna en la posesión, la cual se desarrolló de forma pacífica.
- Desde la fecha de posesión pacífica producida en el año mil novecientos noventa y uno a la fecha de interposición de la demanda (dos mil doce) han transcurrido más de veinte años que no ha sufrido perturbación alguna a la propiedad.
- En el año dos mil diez COFOPRI intervino en la independización y lotización de los predios ocupados, esto les sirve para identificar registralmente el área y lote que se ocupa, correspondiéndole al demandante la Partida Registral N° P02224045 que tiene como antecedente Registral P02223264.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- Posteriormente los emplazados iniciaron sendos procesos administrativos con la finalidad de deslegitimar a la Asociación más no al recurrente como persona natural, las mismas que han sido declaradas infundadas y desestimadas por las autoridades competentes, conforme se advierte en la Resolución de Sub Gerencia N° 281 del dieciocho de noviembre de dos mil ocho emitido por la Municipalidad de Ate Vitarte.

2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA:

Los demandados [REDACTED], **en nombre propio y en representación de sus poderdantes y codemandados Guillermo, María Andrea y [REDACTED]**, contestan la demanda en los siguientes términos:

- La demanda es inadmisibles porque no cumple con adjuntar título alguno que ampare su dicho de poseer el terreno como propietario del terreno ubicado en: la Asociación de Pobladores de **Asentamiento Humano UPIS “María Parado de Bellido” manzana “L”, lote 8, distrito de Ate Vitarte**, tampoco presenta la declaratoria de fábrica referida a la edificación a la que hace referencia.
- Han omitido hacer referencia a la edificación y a la correspondiente Declaratoria de Fábrica, como evidencian las vistas fotográficas presentadas.
- La demanda es infundada, pues no ha existido ni existe la posesión pacífica, pues existen denuncias penales, acción de nulidad de acuerdo conciliatorio; de modo que el plazo prescriptorio ha sido reiteradamente interrumpido por causa imputable a los propios invasores y a la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano UPIS “María Parado de Bellido”, Asociación a la que pertenecen a los demandantes [REDACTED] y [REDACTED], tal como ella misma lo admite, afirma y sostiene en forma reiterada en su



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

demanda y lo corroboran los documentos que presenta como fundamento y prueba en la contestación de la demanda.

- La parte demandante está actuando de mala fe, pues pretende que se les declare propietarios, incumpliendo los alcances de la conciliación de fecha treinta de abril de dos mil tres, trillando el derecho de dominio y de propiedad que bien sabe y le consta que asiste a los demandados y eludiendo el pago a la que se han comprometido a través de la Asociación a la que pertenecen y de sus representantes.
- Se encuentra corroborado lo actuado en los siguientes expedientes: **(i)** Expediente fenecido N° 453-2003 seguido por [REDACTED] y otro contra la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano UPIS “María Parado de Bellido” sobre impugnación de acuerdo conciliatorio; demanda que fue declarada infundada; **(ii)** Expediente fenecido N° 456-2003, sobre impugnación judicial de acuerdo seguido por [REDACTED] [REDACTED] contra la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano UPIS “María Parado de Bellido”, ampliada contra su persona y representados, contra COFOPRI y otros; **(iii)** Expediente N° 454-2008 sobre nulidad de acto jurídico y otros, seguidos por la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano UPIS “María Parado de Bellido”, contra su persona y sus poderdantes; proceso concluido al declararse fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de parte del demandante.
- Los demandantes afirman y admiten integrar la Asociación de Pobladores, la misma que ha tenido y tiene protagonismo directo en las acciones judiciales indicadas, quedando probado con su propio dicho y/o confesión de parte que ha mediado la prosecución de reiterados procesos judiciales que afectan al inmueble sub-materia, por lo que, la demandante no puede alegar posesión pacífica como lo hace; siendo que, la prescripción invocada por la demandante no ha operado a estas alturas, por tanto la demanda deviene de infundada.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Se fijaron como puntos controvertidos:

- Determinar si el demandante se encuentra en posesión pacífica, pública y continua como propietario y si cumple el plazo previsto por ley para que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio, respecto del inmueble ubicado en la manzana L, lote 8, de la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano UPIS “María Parado de Bellido” – distrito de Ate Vitarte, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02224045 que nace de su antecedente Registral P02223264.
- Determinar si procede declararle propietario al demandante vía prescripción adquisitiva de dominio, respecto del inmueble antes citado

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez emite sentencia declarando **infundada** la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- **En cuanto a la temporalidad**; la Asociación es la que figura como contribuyente de la municipalidad desde mil novecientos noventa y uno a mil novecientos noventa y ocho del área de mayor extensión; siendo que el demandante habría comenzado a tributar desde mil novecientos noventa y nueve en adelante conforme el documento más antiguo respecto a autovaluos que obra a fojas cuarenta y ocho, así también se cuenta con la constancia a fojas cincuenta y tres y el convenio de pago a fojas cincuenta y dos emitida por Luz del Sur, en la que figura que en el año mil novecientos noventa y seis el demandante contrato la instalación de un medidor; por lo que, estando al artículo 898 del Código Civil, en cuanto a que el poseedor puede adicionar el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente y al haber quedado establecido con la constancia a fojas cuarenta y uno, que los miembros de la Asociación de la cual forma



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

parte el demandante tomaron en conjunto el área de mayor extensión en el año mil novecientos noventa y uno, es desde esa fecha que se debe reputar que el demandante posee el bien.

- **Respecto a la posesión pacífica;** esta no se cumple, por cuanto la constancia de posesión 1675-2008, obrante a fojas doscientos treinta y siete, en la que se da cuenta que el demandante habría estado en posesión del predio en forma pacífica, pública y permanente desde el año mil novecientos noventa y uno; no causa convicción ya que el documento es de fecha once de agosto del dos mil ocho; por lo que, cabe la pregunta **¿cómo le consta al funcionario que da fe en forma retroactiva que desde mil novecientos noventa y uno la posesión que ejerce el demandante es pública, pacífica e ininterrumpida?**“, más aun si la misma municipalidad en la constancia de folios cuarenta y uno, refiere que entre mil novecientos noventa y uno y mil novecientos noventa y ocho, la que declaraba los autoavaluos era la Asociación.
- El demandante alega que su posesión no ha sido perturbada desde mil novecientos noventa y uno, y que los propietarios recién han reclamado en el año dos mil tres, el área del local comunal y la panadería; sin embargo, dicha afirmación no es correcta; pues como se advierte de las pruebas aportadas por el demandado, a folios ciento ochenta y cuatro corre el acta de una diligencia de inspección judicial de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y tres, en la que da fe de la existencia de un proceso penal de usurpación del terreno de litis (área matriz) con el acta de folios ciento ochenta y cinco a ciento ochenta y seis; lo antes citado se corrobora con la copia de la denuncia fiscal número 219-92 de folios ciento ochenta y siete, en el que se da cuenta que el anterior propietario [REDACTED], denuncia a quienes resulten responsables por el delito contra el patrimonio – usurpación agravada, respecto del terreno de mayor extensión dentro del cual se encuentra el predio de litis; denuncia que se corrobora



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

asimismo con el documento de folios ciento ochenta y ocho a ciento noventa y uno y escrito de alegatos de folios ciento noventa y dos a ciento noventa y tres de fecha veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y nueve. El Ministerio Público dio trámite a la denuncia, y fue judicializado (folios ciento noventa y cinco, ciento noventa y seis, ciento noventa y ocho a doscientos cuatro), en el que incluso se advierte mandato de ubicación y captura contra los dirigentes implicados en la usurpación del terreno de la parte demandada; de lo que se concluye que desde la fecha en que los miembros de la citada Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano María Parado de Bellido, a la que pertenece el demandante tomaron posesión del predio de mayor extensión de propiedad del demandante en mil novecientos noventa y uno hasta mil novecientos noventa y nueve, el propietario hizo la defensa legal de su propiedad ante la autoridad pertinente; por ende, no se puede alegar que la Asociación o sus miembros han venido poseyendo pacíficamente sin perturbación el predio de litis.

- Si bien el demandante refiere que a él como persona natural los propietarios nunca lo han demandado o denunciado; se debe tener en cuenta que hasta mil novecientos noventa y ocho la Asociación era la que declaraba los autoavaluos, por ende, los propietarios no estaban en posibilidad de conocer el nombre de cada uno de los Asociados que ocupaban determinada área del terreno, que para entonces, no tenía lotización aprobada, por lo cual, la denuncia de los propietarios se hizo contra los dirigentes y contra quienes resulten responsables.
- Las declaraciones de los testigos que obran a folios cuatrocientos veintidós y cuatrocientos treinta y ocho a cuatrocientos treinta y nueve, son tomadas con la reserva del caso, pues también son miembros de la Asociación a la que pertenece el demandante; siendo que el testigo [REDACTED] ha demandado Prescripción Adquisitiva de Dominio contra los ahora demandados.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- Los actuales propietarios también han defendido su derecho al extremo que con fecha treinta de abril de dos mil tres, con intervención de COFOPRI y una gran parte de los miembros de la citada Asociación de Pobladores Asentamiento Humano (UPIS) María Parado de Bellido, suscribieron un acta de conciliación, en la que se reconoce a los demandados como propietarios del predio matriz dentro de los cuales se encuentra el predio que ocupa el demandante y se comprometieron a comprar la propiedad a los demandados como legítimos propietarios que son, e incluso se fijó el precio de US\$ 15.00 dólares por metro cuadrado a pagar.

5. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución número siete del siete de enero del dos mil dieciocho –entre otros puntos- **revocó** la sentencia apelada y **reformándola** declararon **fundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio y **mandaron** que se cancele el título de dominio inscrito en la Partida N° P02224045 y se proceda a la correspondiente inscripción del derecho declarado en la sentencia a nombre de los actores; sin costas y costos. Se indicó los siguientes fundamentos:

- **En cuanto al requisito de pacificidad.**- La interposición de una demanda o denuncia no significa, por ningún motivo que la posesión no se haya realizado de forma pacífica, tanto más si no obra en el expediente ningún otro medio de prueba por el cual se pueda acreditar la falta de dicho requisito. Se debe tener en cuenta lo señalado en Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, el mismo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales en su artículo 12 inciso 2) a ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación.

- **Respecto a la continuidad de la posesión;** de la revisión de los actuados se puede concluir que los demandantes poseen el inmueble desde el año mil novecientos noventa y seis, siendo que a la fecha de interposición de la demanda han transcurrido más de diez años de posesión continua. En cuanto a los procesos Exp. 453-2003; Exp. 454-2008 y 456-2003; estos no interrumpen el plazo prescriptorio ya que en ellos los demandantes no han formado parte, asimismo, en dichos procesos no se controvierte o contradice la posesión que ellos ejercen.
- **La posesión pública y a título de propietario,** se acredita con: (i) La Constancia de Posesión N° 1675-2008 (fojas treinta y siete), de fecha once de agosto de dos mil ocho, en el cual se expone que los demandantes ejercen la posesión del bien materia de litis, de manera pacífica, pública y permanente desde el año mil novecientos noventa y uno; (ii). La constatación de posesión (fojas treinta y ocho) emitida por la Gobernación de Ate, de fecha cuatro de noviembre de dos mil once; (iii). El certificado de posesión N° 106-2012/MDA-GDU-SGPU C (fojas treinta y nueve) de fecha cinco de junio de dos mil doce, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate; (iv). La copia de DNI (fojas seis) del demandante [REDACTED], siendo su dirección la Asociación María Parado de Bellido manzana L, lote 8 de igual forma la copia del DNI (fojas siete) de la demandante [REDACTED] con la misma dirección; (v). La declaración Jurada de Autoavalúo, correspondiente al año dos mil cinco, en la que se declara que los demandantes han adquirido el bien inmueble objeto de prescripción el primero de enero de mil novecientos noventa y dos (fojas cuarenta y cinco); (vi). La constancia de usuario emitido por la empresa Luz Del Sur (fojas cincuenta y dos) de fecha veinticinco de setiembre de mil novecientos noventa y seis, en la que se consigna al demandante, como



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

titular del suministro N° 1104270-8, en el predio materia de prescripción;
(vii) Contrato de prestación de servicios públicos de telefonía fija celebrado por la empresa Telefónica del Perú con el demandante el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y siete (fojas setenta);
(viii) Las declaraciones testimoniales de [REDACTED]
(fojas trescientos treinta y ocho – trescientos cuarenta y uno) en las que afirman que el inicio de la posesión data del año mil novecientos noventa y uno, adquiriendo el servicio básico de energía eléctrica el año mil novecientos noventa y seis; y, (ix). Un recibo de SEDAPAL con el número de suministro 6171630-4, de fecha diez de octubre de dos mil once, a nombre del demandante.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada [REDACTED] por derecho propio y en representación de sus poderdantes por las siguientes causales:

- a) Infracción normativa de los artículos 2 inciso 23), 139 incisos 3), 5) y 14) de la Constitución Política del Estado, artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; artículos I, VII, IX del Título Preliminar, 505 incisos 2) y 4) del Código Procesal Civil.** Señala que la Sala Superior revoca la apelada sin que la demanda cumpla con los requisitos exigidos por ley, tales como presentar y/o adjuntar los planos visados y con la memoria descriptiva respecto a las edificaciones; asimismo, señala que tampoco se ha cumplido con el número de testimoniales que exige la norma.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Refiere que la Sala Superior ha emitido un fallo *extra petita*, por cuanto ha dispuesto la cancelación registral del título de dominio inscrito en la Partida N° P0222405, sin que esto haya sido peticionado por los demandantes.

Indica que la Sala Superior ha vulnerado el principio de congruencia, dado que ha omitido pronunciarse sobre: las edificaciones existentes, la resolución automática, la autoridad de cosa juzgada del acuerdo conciliatorio; y propicia la indefensión de los propietarios demandantes, esto al confirmar la negativa de admitirle, actuar y valorar los expedientes fenecidos no obstante haberse aportado las copias de los mismos y sin explicar por qué renuncia a usar las facultades de oficio que le otorga la ley.

Argumenta que la Sala Superior admitió que la posesión es pacífica, pese a existir acciones judiciales que interrumpen el plazo prescriptorio y evidencian la imposición violenta de los usurpadores a la fecha, quienes se niegan a cumplir los alcances de la conciliación extrajudicial y los efectos de la resolución automática; siendo que dicha instancia exige que haya habido violencia, agresión y atentados que frustren la posesión pacífica. Asimismo, refiere que para considerar la continuidad en la posesión y existencia de la misma en forma pública y a título de propietario, no se ha considerado la conciliación extrajudicial.

b) Infracción normativa de la Ley N° 26872 – Ley de Conciliación y su Reglamento Decreto Supremo N° 001-98-JUS y la Ley N° 27398.

Refiere que las normas denunciadas otorgan la calidad de cosa juzgada al acuerdo conciliatorio extrajudicial celebrado ante COFOPRI el 30 de abril de 2003, aprobada y ratificada en Asamblea General del 08 de mayo de 2003 celebrada por los demandantes como integrantes del



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Asentamiento Humano – hoy Asociación de Pobladores del AA.HH (UPIS) María Parado de Bellido; empero dicho acuerdo conciliatorio no es mencionado por la Sala Superior negándole tácitamente el efecto de cosa juzgada.

- c) Infracción normativa de los artículos 923, 1428 y 1429 del Código Civil.** Alega que en la sentencia de vista se atenta contra los efectos legales de la institución jurídica de la resolución de pleno derecho, regulado en los artículos 1428 y 1429 del Código Civil. Señala que la resolución de pleno derecho ha sido materia de acuerdo expreso en la conciliación extrajudicial, siendo que dicha resolución marca la fecha de inicio del plazo prescriptorio, no siendo correcto que dicho plazo corra desde 1996, ya que no se ha tenido en cuenta que el compromiso de venta es de fecha 16 de agosto de 2013, tal como se aprecia en la carta notarial N°36219, la cual ha sido ignorada.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncia.

V. 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



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

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.

SEGUNDO.- En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por el 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 casación, 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.

TERCERO.- Según se ha precisado precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como a infracciones normativas de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias, pues resulta evidente que de estimarse alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CUARTO.- La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión en propiedad. En efecto, el artículo 950 del Código Civil, establece los requisitos de la *usucapión* de bien inmueble, precisando que 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.

Entonces, para que se constituya la prescripción adquisitiva se requiere de la posesión como elemento de justicia, y de un largo periodo de tiempo como elemento de seguridad. Por último, también debe presentarse la inacción del propietario, quien no reclama jurídicamente la devolución del bien poseído por un tercero, y que constituye un elemento de sanción, pues la actitud negligente, abstencionista e improductiva del dueño justifica la pérdida del dominio aun en contra de su voluntad. Por tal motivo, los medios de prueba vienen a ser los instrumentos utilizados por las partes para trasladar los hechos a la presencia del Juez⁴.

QUINTO.- Respecto a la **primera causal denunciada**, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, 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 lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción. Al respecto, se debe señalar que, el debido proceso establecido en el artículo 139°, numeral 3), de la

⁴ Gonzales Barrón, Gunther. La prueba en el proceso de prescripción adquisitiva. En: La prueba en el proceso civil. Lima: Gaceta Jurídica, Dialogo con la jurisprudencia, año 2010, Pag. 12 y 15.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Constitución comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, en concordancia con el artículo 139°, numeral 5), de la Constitución Política del Perú, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión. Además, la exigencia de motivación suficiente constituye una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales citados líneas arriba.

Asimismo, es menester señalar que en virtud al principio de congruencia procesal, el Juez debe dictar sus resoluciones de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes, y en el caso de la apelación, corresponde al Superior resolver, en función a los agravios, los errores de hecho y de derecho que sirven de sustento a la pretensión impugnatoria que haya expuesto la recurrente, toda vez que la infracción a este principio -previsto en la segunda parte del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil- determina la emisión de sentencias incongruentes.

SEXTO.- Ahora bien, el artículo 505 del Código Procesal Civil establece los requisitos especiales de procedencia, para el caso sobre la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, indicándose en el numeral 2 y 4 lo siguiente: *“2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa*



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.”, “4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.”. Asimismo, es preciso señalar que la norma procesal impone al Juez utilizar tres filtros en el decurso del proceso para verificar la existencia y desarrollo válido de la relación jurídica procesal, así como para elaborar y emitir juicios de admisibilidad y de procedibilidad sobre la demanda y la pretensión en las oportunidades correspondientes; dichos filtros son: **1)** la calificación de la demanda, en el que el Juez examina si esta cumple con los requisitos de forma o extrínsecos requeridos para su interposición, pudiendo ejercer la facultad de rechazarla liminarmente si se encuentra incurso en cualquiera de las causales específicas contenidas en el artículo 427 del Código Procesal Civil; **2)** la resolución de excepciones, en el que el Juez absuelve la denuncia respecto a la carencia o defecto de los presupuestos procesales, o la falta manifiesta de las condiciones de la acción; y el saneamiento del proceso en el que el Juez examina todos los demás presupuestos procesales y condiciones de la acción que no hayan sido cuestionados vía excepción, así como que no existan otras causales de nulidad insubsanables que afecten el debido proceso; **3)** excepcionalmente, al momento de emitir sentencia, en la cual emitirá una sentencia inhibitoria se detecta la ausencia o defecto insubsanable de una condición de la acción.

En el caso de autos, se aprecia que los demandantes habrían cumplido con los requisitos exigidos por la norma citada, no habiendo existido deficiencia en la presentación de la demanda, pues como se ha indicado es en la etapa de calificación de la demanda, que el Juez de la causa examinó si esta cumple con los requisitos de forma o extrínsecos requeridos para su interposición, pudiendo haber ejercido la facultad de rechazarla liminarmente si se



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

encontraba en cualquiera de las causales específicas contenidas en el artículo 427 del Código Adjetivo. Asimismo, se advierte que la parte recurrente no habría cuestionado sobre dicho punto; por lo que, no cabe emitir pronunciamiento sobre ello.

SETIMO.- En cuanto a que la Sala Superior habría emitido un fallo *extra petita*, al haber dispuesto la cancelación registral del título de dominio inscrito en la Partida N° P02224045; al respecto, debe indicarse que estaremos ante un fallo de tal cualidad cuando el órgano jurisdiccional resuelve una pretensión que no fue postulada en la demanda o se desnaturaliza el pedido. En el caso sub examine, la parte demandante solicitó en su demanda que se les declare judicialmente como propietarios por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en manzana “L”, lote 8, Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano (UPIS) María Parado de Bellido – distrito de Ate Vitarte, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02224045, que tiene como antecedente registral P0222364; sobre el tema en cuestión, el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil señala “*La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño*”; siendo ello así, el *ad quem* no habría emitido un fallo *extra petita*, ya que al haber amparado la demanda de prescripción adquisitiva, esta supone que se ordene la cancelación del título de dominio inscrito en la Partida N° P02224045 que se encuentra a favor de los demandados, adquiriendo con ello seguridad jurídica en cuanto la parte demandante es titular del bien materia de la sentencia judicial. Por lo que el extremo resuelto resulta ser una consecuencia lógica de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio que como ya se dijo busca convertir al poseedor en propietario y si el bien está inscrito debe procederse a cancelar la inscripción del anterior propietario.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

OCTAVO.- Por otro lado, este Supremo Tribunal ha establecido, a través de la Sentencia Casatoria N° 1992-2003-Tacna, que el requisito de la pacificidad como presupuesto para acreditar la presente acción (prescripción adquisitiva de dominio), significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás; siendo de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece de autos que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en su contra y en el cual se discuta del bien sub litis.

Entonces, sobre los expedientes acompañados⁵, se llegó a establecer que no constituyen procesos que interrumpan el plazo prescriptorio de los demandantes, y, por ende la posesión pacífica, al no haber intervenido a título personal o tener la condición de demandantes o emplazados en tales procesos; pues, si bien es cierto en todas ellas la citada Asociación, de que la que forman parte los actores, ha tenido participación activa ocupando distintas posiciones, sea como titular del derecho discutido o en calidad de emplazada, también es verdad que ninguna tuvo como pretensión la de controvertir o contradecir la posesión que los accionantes ejercen sobre el predio materia de litis, no habiendo estado tampoco referidas a la restitución o devolución del inmueble que poseen como propietarios. Al respecto, la Sala Superior refirió lo siguiente: “[...] *no constituyen procesos que interrumpen el plazo prescriptorio de los demandantes, ello por cuanto estos no forman parte del proceso, ni tampoco estos procesos controvierten o contradicen la posesión que estos ejercen sobre el predio materia de litis.*”, es por ello, que advirtieron que los demandantes vienen poseyendo el bien en litigio de manera ininterrumpida; por lo que, “*la posesión del bien inmueble materia de litis por parte de los*

⁵ i) **Expediente N° 453-2003** seguido por [REDACTED] y [REDACTED] contra la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano (UPIS) María Parado de Bellido, sobre impugnación de acuerdo; ii) **Expediente N° 454-2008** seguido por la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano (UPIS) María Parado de Bellido, contra La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI sobre nulidad de acto jurídico; y iii) **Expediente N° 456-2003** seguido por [REDACTED], con la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano (UPIS) María Parado de Bellido, sobre impugnación judicial de acuerdo.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

demandantes [REDACTED] y [REDACTED]
se ha dado desde el año 1996; por lo tanto, realizando la contabilización de los años, a la fecha de la interposición de la demanda, han transcurrido, en efecto, más de diez años de posesión continua.”

NOVENO.- Igualmente, es menester acotar que el artículo 188 del Código Procesal Civil establece que “*Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.*”, no obstante conforme a lo previsto en el artículo 197 del Código acotado en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, siendo que los jueces no tienen la obligación de referirse a todos los medios de prueba aportados en sus resoluciones, sino a las que en forma suficiente y razonada dan sustento a su decisión. Es así que, la Sala Superior señaló que los demandantes habrían acreditado la posesión pública y a título de propietarios, en virtud de los siguientes documentos: **i)** la constancia de posesión N° 1675-2008 de fecha once de agosto de dos mil ocho, **ii)** la constatación de posesión emitida por la Gobernación de Ate, de fecha cuatro de noviembre de dos mil once, **iii)** el certificado de posesión N° 206-2012/MDA-GDU-SGPUC del cinco de junio de dos mil doce, **iv)** la copia de DNI de los demandantes, **v)** la declaración jurada de autovalúo, correspondiente al año dos mil cinco, **vi)** la constancia de usuario emitido por la empresa Luz del Sur de fecha veinticinco de setiembre de mil novecientos noventa y seis, **vii)** un contrato de prestación de servicios públicos de telefonía fija celebrado con la empresa Telefónica del Perú de fecha veintisiete de enero de mil novecientos noventa y siete, **viii)** las declaraciones testimoniales de [REDACTED], **ix)** un recibo de SEDAPAL de fecha diez de octubre de dos mil once.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

En consecuencia, el Colegiado Superior realizó una valoración conjunta y racional de los medios probatorios presentados adjuntados por las partes, sustentando su decisión en los medios de prueba que consideraba suficientes para el resultado del caso, ello de conformidad con lo dispuesto en las normas señaladas líneas arriba. Siendo ello así, no se aprecia afectación al debido proceso ni a la motivación de las resoluciones judiciales; por cuanto, la decisión emitida, ofrece una adecuada justificación interna y externa; y en ese sentido, se concluyó que los demandantes habían cumplido con los requisitos para adquirir la propiedad del inmueble que reclaman vía prescripción adquisitiva de dominio⁶ de acuerdo con lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, esto es, que la posesión haya sido realizada como si fuera propietaria, de manera pacífica, continua, pública y según el plazo de ley, cuyo período contabilizado desde el año de mil novecientos noventa y seis ha superado los diez años, de manera que adquirió el derecho reclamado, conforme lo indicó el Colegiado Superior *“desde dicha fecha, en la que se ha podido apreciar que no recaen sobre la posesión ejercida por los demandante, ningún tipo de acto perturbatorio de la misma que interrumpan la posesión, tanto más si se ha definido que los demandantes, incluso, han tramitado y adquirido a título de propietarios los servicios de agua y luz”*.

DÉCIMO.- Bajo dicha premisa, la resolución recurrida no infringe las normas denunciadas ni contraviene las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, al contrario se encuentra sujeta al mérito de lo actuado y el derecho aplicado al caso, no verificándose infracción al principio de congruencia procesal, al derecho a probar, al derecho de defensa, ni ningún incumplimiento de las formalidades previstas en el Código Procesal Civil; por lo que, corresponde desestimar la causal denunciada por la recurrente.

⁶ La prescripción adquisitiva de dominio es uno de los varios modos de adquirir la propiedad que establece el Código Civil. Se trata de un modo originario de adquirir el dominio de bienes, tanto, muebles como inmuebles, por medio de la posesión, pero no es una posesión cualquiera sino cualificada.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

DÉCIMO PRIMERO.- Respecto a la **segunda y tercera infracción denunciadas**, corresponde señalar que el acuerdo conciliatorio es fiel expresión de la voluntad de las partes y del consenso al que llegaron para solucionar sus diferencias, no obstante, el acta de conciliación que contiene dicho acuerdo, está sujeta a las formalidades previstas en el artículo 16 de la Ley N° 26872 bajo sanción de nulidad⁷.

En el caso de autos, la parte recurrente refiere que no se habría tenido en cuenta el Acta de Conciliación de fecha treinta de abril de dos mil trece⁸ celebrado ante la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI por el Asentamiento Humano (UPIS) María Parado de Bellido y los copropietarios del terreno que ocupa una posesión informal, conformada por la sucesión del Señor [REDACTED], representados por la señora [REDACTED]. Al respecto, si bien es cierto el citado acuerdo conciliatorio podría vincular a los demandantes al haber sido ratificado en Asamblea General de fecha ocho de mayo de dos mil tres⁹ de la Asociación de Pobladores Asentamiento Humano UPIS María Parado de Bellido, ya que tienen la condición de asociados de esta; empero, no obra en autos, tanto en el principal como en los acompañados, declaración o prueba idónea que acredite la intervención de los actores de forma individual en el procedimiento conciliatorio seguido ante COFOPRI, menos su participación en la adopción de los acuerdos y posterior suscripción del acta, a lo que se agrega que la materia conciliable no estuvo referida al derecho de posesión que ejercen sobre el inmueble materia de litis o a la restitución de éste, pues, no se encuentra comprendido dentro de los inmuebles objeto de transferencia en dicho procedimiento; coligiéndose de ello, que el contenido de la nombrada acta de

⁷ Artículo 3° del Reglamento de la Ley de Conciliación.

⁸ Obrante a fojas 211/216.

⁹ A fojas 691/695.



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

conciliación no es vinculante para los accionantes, por lo que la resolución del compromiso de venta formulada mediante carta N° 362 19 de fecha dieciséis de agosto de dos mil trece, no puede ser opuesta a aquellos, deviniendo en innecesario analizar si aquella se efectuó bajo los alcances de los artículos 1428 y 1429 del Código Civil; en consecuencia, corresponde desestimar las causales denunciadas.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por tanto, en vista que se han absuelto las infracciones denunciadas por la casacionista, tenemos que el recurso de casación postulado no logra revertir lo resuelto por la Sala Superior; por lo tanto los Jueces Supremos integrantes de la Sala Suprema Civil Permanente consideran que el presente recurso extraordinario de casación debe ser desestimado. La posición asumida en la presente resolución tiene antecedentes en las siguientes ejecutorias: **1)** casación número 2311-2018 Lima Este, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República el dos de mayo de dos mil diecinueve; y, **2)** la casación 2297-2018 Lima Este, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República el veinticinco de abril de dos mil diecinueve.

VI. DECISIÓN

Por tales consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

- a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada [REDACTED] **por derecho propio y en representación de sus poderdantes**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número siete de fecha siete de enero de dos mil dieciocho.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED]



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

**CASACIÓN N° 2345-2018
LIMA ESTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

██████████ y otro, sobre **Prescripción Adquisitiva de Dominio**; y los devolvieron. Ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

MHR/bhm/Lva