

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

<p><b>SUMILLA:</b> La prescripción exige justo título y buena fe, y que esta última se quiebra cuando no se tiene la diligencia mínima para la celebración de los actos jurídicos. En ese sentido, cuando la transferencia que se le otorga al comprador es manifiestamente opuesta a los datos de los Registros Públicos, lo que se descarta es la existencia de buena fe, por lo que no cabe la posibilidad de amparar la demanda.</p>
--

Lima, catorce de mayo

de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: en discordia**; vista la presente causa en la fecha, luego de verificada la votación con arreglo a ley, con el voto del Señor Juez Supremo **LÉVANO VERGARA**, emite la siguiente sentencia; y asimismo, **habiéndose dejado oportunamente** en Relatoría de esta Sala Suprema los votos emitidos por los Señores Jueces Supremos **ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA Y PROAÑO CUEVA**, obrantes de fojas ciento seis a ciento veinte, así como a fojas ciento sesenta y siete del cuadernillo de casación; **los mismos que no suscriben la presente**, de conformidad con los artículos 141, 142, 148 y 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dejándose constancia de los mismos para los fines pertinentes de acuerdo a ley.-----

**I. RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Marcial Carranza Rojas y Flormira Cieza de Carranza** (página 38 del cuadernillo de casación) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecisiete, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete (página 682) expedida por la Quinta

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual que confirmó la sentencia contenida en la Resolución número veinticuatro, de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince (página 322) la cual declaró infundada la demanda.

-----

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** -----

----

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veintisiete de marzo de dos mil dieciocho (página 76 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **i) Infracción del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil e incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú;** alegando que la sentencia no se ha pronunciado sobre los agravios denunciados, citando como errores lo siguiente: la posesión ejercida es de buena fe, por tanto el presente es un caso de prescripción corta; la sentencia no reconoce expresamente que también habría operado la prescripción larga; la sentencia señala que el inmueble habría estado en posesión mediata de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana y señala que la demanda de desalojo contra el inquilino César Elsibert Vidal Huamán interpuesta el once de octubre de dos mil cinco, habría interrumpido la continuidad de la posesión de los demandantes, el proceso de desalojo contra los demandantes tampoco interrumpe la prescripción porque esta ya habría operado; la sentencia realiza una evaluación equivocada de los medios probatorios presentados para acreditar la posesión ejercida por los demandantes. Precisa que, existe una falta de pronunciamiento de los agravios del recurso de apelación, habiéndose indicado que según la Ley número 29618 los bienes del Estado son imprescriptibles, sin tener en cuenta que un agravio alegó que en el año dos mil nueve ya había operado la prescripción, cuando aún no estaba vigente la referida Ley; asimismo, el proceso de desalojo no interrumpe la prescripción corta por cuanto ya había operado en el año dos mil cuatro. Agrega que, la invocación de la Ley número 29618 para justificar la

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

desestimación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, resulta una motivación aparente, cuando debió pronunciarse sobre cada uno de sus requisitos y sobre todos los agravios del recurso de apelación. **ii) Infracción del artículo III del Título Preliminar del Código Civil y artículo 103 de la Constitución Política del Perú;** alegando que se infringen las normas citadas, por cuanto se ha aplicado la Ley número 29618 de manera retroactiva, pese a que tiene vigencia desde el veinticinco de noviembre de dos mil diez, y en el caso de autos la prescripción larga operó en el año dos mil nueve y la corta en el año dos mil cuatro. Precisa que, si no tramitó la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el año dos mil nueve, ello no puede ser motivo para que se le aplique retroactivamente la referida ley, en tanto el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio es potestativo. **iii) Infracción del artículo 950 e inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil;** sustentando que la buena fe que se requiere en el artículo 950 del Código Civil es subjetiva, la cual es la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño y podía transmitir su dominio; mas no la buena fe en sentido objetivo como indica la Sala en su cuarto párrafo del considerando octavo. Precisa que, el conocimiento de que el bien se encuentra inscrito en los Registros a nombre de otra persona y que pese a ello adquiere el bien no puede ser prueba de mala fe, más aún que el Registro no es constitutivo del derecho de propiedad. Alega que, según la norma cuya infracción denuncia, el plazo de prescripción conforme establece el artículo 950 e inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil, se interrumpe cuando se notifique con una demanda de restitución del predio al poseedor que solicita la Prescripción Adquisitiva de Dominio; sin embargo, en el caso de autos, tal como indica la Sala, quien ha sido el demandado del desalojo es César Elsibert Vidal Huamán quien fue desalojado; es decir, el demandante recurrente no ha sido demandado en dicho proceso, por lo tanto no pudo operar la interrupción de la posesión. Precisa que, el hecho que exista el Proceso número 51238-2006 sobre desalojo seguido a un tercero ajeno a las partes de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, no le quita la calidad de poseionario pacífico, sería así

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

**CASACIÓN 2814-2017  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

si el demandante de la Prescripción Adquisitiva de Dominio fuera el demandado de dicho proceso. -----

**III. CONSIDERANDO:** -----

----

**PRIMERO.-** Del examen de autos se desprende que **Marcial Carranza Rojas y Flormira Cieza de Carranza** interponen demanda (página 78), contra la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana y la Municipalidad Metropolitana de Lima para que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de la República número 4580, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima el mismo que corre inscrito en el Tomo 0069 a fojas 151, Balnearios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el cual aparece registrado como lote de terreno situado en la Ciudad de Miraflores de la provincia y departamento de Lima, constituido por la Manzana 112 de la Urbanización Surquillo, con frente a la Avenida Lima, con un área de quinientos nueve punto sesenta y cuatro metros cuadrados (509.64 m<sup>2</sup>). Refieren encontrarse en posesión del citado inmueble desde el año mil novecientos noventa y nueve, en mérito al Contrato de Compraventa de fecha veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, celebrado con Alejandro Gregorio Dionisio Norabuena, fecha desde la cual vienen ejerciendo posesión a título de propietarios, de manera pública, pacífica y continua por trece años, con justo título y buena fe. -----

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, mediante la Resolución número uno, de fecha siete de diciembre de dos mil doce (página 85) y luego de haberse corrido traslado a las partes; la **Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana** se apersona al proceso (página 120) contesta la demanda señalando básicamente que el inmueble *sub litis* ha estado en posesión mediata de su parte, habiéndolo dado en alquiler a César Elsibert Vidal Huamán, contra quien interpuso demanda de desalojo el año dos mil cinco emitiéndose sentencia a su favor en ambas instancias jurisdiccionales y

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

declarándose finalmente improcedente el recurso de casación interpuesto por la parte contraria, efectuándose el lanzamiento mediante acta de fecha veintitrés de setiembre de dos mil siete. Añade igualmente haber interpuesto contra los demandantes demanda de desalojo por ocupación precaria la misma que ha sido declarada fundada siendo confirmada por el Superior en grado y declarándose improcedente el recurso de casación interpuesto por el accionante, con lo cual, según refiere, los demandantes no han cumplido con los requisitos que exige el artículo 950 del Código Civil con la finalidad de obtener la titularidad del referido bien por prescripción adquisitiva de dominio. --

-----

**TERCERO.**- Valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos por las partes, por sentencia de primera instancia el Juez del **Vigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, mediante Resolución número veinticuatro, de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince (página 322) declaró infundada la demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio al establecer el *A quo* que los demandantes no cumplen con los requisitos de la prescripción corta que se encuentra en la segunda parte del artículo 950 del Código Civil pues el inmueble sub materia se encuentra inscrito a nombre de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, en el Tomo 69, Fojas 151, Partida número 07004631 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2012 del Código Civil, los demandantes estaban en la obligación de conocer que la persona que les iba a vender el inmueble, no era en realidad el titular del referido bien inmueble; asimismo, el juez de la causa establece que los accionantes tampoco cumplen con los requisitos de la prescripción larga descrita en la primera parte del artículo 950 del Código Civil debido a que cuando se produjo el lanzamiento de fecha veintiséis de setiembre de dos mil siete, derivado del proceso sobre desalojo seguido por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana contra César Elsibert Vidal Huamán, sobre el predio sub materia, los demandantes no se

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

encontraban en posesión del inmueble por lo que no cumplían con los requisitos de posesión continua y pacífica que hace referencia el citado artículo toda vez que el juzgado en ejecución de sentencia hizo entrega del inmueble completamente vacío a la demandante en dicho proceso, tanto más si del proceso sobre desalojo por ocupación precaria seguido contra los hoy demandantes, la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana obtuvo igualmente sentencia judicial firme a su favor, lo que determina en consecuencia la no existencia de posesión pacífica de los accionantes sobre el referido bien. -----

**CUARTO.**- Apelada la sentencia de primera instancia, la **Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, mediante la Resolución número diecisiete, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete (página 682) confirmó la sentencia apelada al establecer que los demandantes no han logrado acreditar conforme al artículo 950 del Código Civil los requisitos de la prescripción corta invocada sobre el inmueble materia de prescripción, pues en el supuesto que los accionantes hubieran poseído el inmueble desde el año mil novecientos noventa y nueve, dicha posesión quedó interrumpida con los actos de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Lima mediante la celebración del Contrato de Arrendamiento con el señor César Elsibert Vidal Huamán el año dos mil tres y posterior proceso de desalojo en su contra iniciado en el año dos mil cinco, que culminó con el lanzamiento el día veintiséis de setiembre del año dos mil siete. Además considera que no se presenta los requisitos de la prescripción larga pues a partir del veinticinco de noviembre de dos mil diez, por expresa disposición de la Ley número 29618, los bienes de dominio privado del Estado fueron declarados imprescriptibles. -----

-----

**QUINTO.**- Que, de las infracciones por las cuales ha sido declarado procedente el recurso de casación, así como de lo resuelto por las instancias de mérito, se advierte que en el presente caso, se debate sobre el pedido formulado por los recurrentes, quienes afirman que el contrato que celebraron con Alejandro

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

**CASACIÓN 2814-2017  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Gregorio Dionisio Norabuena, con fecha veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, les otorga justo título para ganar la prescripción adquisitiva corta.-----

-----

**SEXTO.**- Sobre tal hecho debemos señalar que la prescripción exige justo título y buena fe, y que esta última se quiebra cuando no se tiene la diligencia mínima para la celebración de los actos jurídicos. En ese sentido, cuando la transferencia que se le otorga al comprador es manifiestamente opuesta a los datos de los Registros Públicos, lo que se descarta es la existencia de buena fe, por lo que no cabe la posibilidad de amparar la demanda por este supuesto.-----

**SÉTIMO.**- Por otra parte, en lo que concierne a la prescripción larga, ella exige posesión continua; es tal hecho lo que no ha sido acreditado, porque si bien es cierto en el proceso de desalojo contra César Elsibert Vidal Huamán no intervinieron los recurrentes, por lo que no se puede tomar como un hecho interruptorio de la prescripción, en cambio, tal evento acredita que en la fecha de lanzamiento y, por lo menos durante el proceso de desalojo, quien poseía era otra persona y no los demandantes; de hecho, en el Acta de Lanzamiento (página ciento diecisiete) se hace la precisión que el inmueble se entrega a la demandante completamente desocupado, eso es que los demandantes no se encontraban al veintiséis de setiembre de dos mil siete en el inmueble que pretenden usucapir.-----

**OCTAVO.**- Como quiera que la prescripción exige continuidad en la posesión y este hecho no ha sido acreditado, debe desestimarse el recurso de casación, más aún si los otros elementos probatorios no abonan a su favor, en tanto si bien los impugnantes notificaron de su posesión a la Municipalidad respectiva, no es menos cierto que las declaraciones juradas solo han sido canceladas a partir del año dos mil once, lo que demuestra su renuencia a comportarse como verdadero propietario.-----

-----

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Por tales fundamentos, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Marcial Carranza Rojas y Flormira Cieza de Carranza** (página treinta y ocho del cuaderno de casación); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete (página seiscientos ochenta y dos); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Marcial Carranza Rojas y otra contra la Municipalidad Metropolitana de Lima y otra, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo Calderón Puertas por impedimento del Señor Juez Supremo Ordóñez Alcántara.-

**S.S.**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**PROAÑO CUEVA**

**LÉVANO VERGARA**

Ymbs / Maam

**EL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO PROAÑO CUEVA, ES COMO SIGUE:--**

**ME ADHIERO AL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS CABELLO MATAMALA Y CALDERÓN PUERTAS**, en todos sus extremos, esto es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Marcial Carranza Rojas y Flormira Cieza de Carranza a fojas treinta y ocho del cuadernillo formado en esta Sala Suprema; por consiguiente, **NO SE CASE** la sentencia de vista de fojas seiscientos ochenta y dos, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Marcial

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Carranza Rojas y otra contra la Municipalidad Metropolitana de Lima y otra, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y *se devuelvan*.

**S.**

**PROAÑO CUEVA**

**EL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ROMERO DÍAZ, DE LA BARRA BARRERA Y CÉSPEDES CABALA, ES COMO SIGUE:=====**

**I. RECURSO DE CASACIÓN:** -----

----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Marcial Carranza Rojas y Flormira Cieza de Carranza** (fojas 38 del cuadernillo de casación) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecisiete, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete (fojas 682) expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual que confirmó la sentencia contenida en la Resolución número veinticuatro, de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince (fojas 322) la cual declaró infundada la demanda. ---

-----

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** -----

----

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veintisiete de marzo de dos mil dieciocho (fojas 76 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **i) Infracción del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil e incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú;** alegando que la sentencia no se ha pronunciado sobre los agravios denunciados, citando como errores lo siguiente: la posesión ejercida es de buena fe, por tanto el presente es un caso de

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

prescripción corta; la sentencia no reconoce expresamente que también habría operado la prescripción larga; la sentencia señala que el inmueble habría estado en posesión mediata de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana y señala que la demanda de desalojo contra el inquilino César Elsibert Vidal Huamán interpuesta el once de octubre de dos mil cinco, habría interrumpido la continuidad de la posesión de los demandantes, el proceso de desalojo contra los demandantes tampoco interrumpe la prescripción porque esta ya habría operado; la sentencia realiza una evaluación equivocada de los medios probatorios presentados para acreditar la posesión ejercida por los demandantes. Precisa que, existe una falta de pronunciamiento de los agravios del recurso de apelación, habiéndose indicado que según la Ley número 29618 los bienes del Estado son imprescriptibles, sin tener en cuenta que un agravio alegó que en el año dos mil nueve ya había operado la prescripción, cuando aún no estaba vigente la referida Ley; asimismo, el proceso de desalojo no interrumpe la prescripción corta por cuanto ya había operado en el año dos mil cuatro. Agrega que, la invocación de la Ley número 29618 para justificar la desestimación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, resulta una motivación aparente, cuando debió pronunciarse sobre cada uno de sus requisitos y sobre todos los agravios del recurso de apelación. **ii) Infracción del artículo III del Título Preliminar del Código Civil y artículo 103 de la Constitución Política del Perú;** alegando que se infringen las normas citadas, por cuanto se ha aplicado la Ley número 29618 de manera retroactiva, pese a que tiene vigencia desde el veinticinco de noviembre de dos mil diez, y en el caso de autos la prescripción larga operó en el año dos mil nueve y la corta en el año dos mil cuatro. Precisa que, si no tramitó la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el año dos mil nueve, ello no puede ser motivo para que se le aplique retroactivamente la referida ley, en tanto el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio es potestativo. **iii) Infracción del artículo 950 e inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil;** sustentando que la buena fe que se requiere en el artículo 950 del Código Civil es subjetiva, la cual es la creencia

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de que la persona de quien recibió la cosa era dueño y podía transmitir su dominio; mas no la buena fe en sentido objetivo como indica la Sala en su cuarto párrafo del considerando octavo. Precisa que, el conocimiento de que el bien se encuentra inscrito en los Registros a nombre de otra persona y que pese a ello adquiere el bien no puede ser prueba de mala fe, más aún que el Registro no es constitutivo del derecho de propiedad. Alega que, según la norma cuya infracción denuncia, el plazo de prescripción conforme establece el artículo 950 e inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil, se interrumpe cuando se notifique con una demanda de restitución del predio al poseedor que solicita la Prescripción Adquisitiva de Dominio; sin embargo, en el caso de autos, tal como indica la Sala, quien ha sido el demandado del desalojo es César Elsibert Vidal Huamán quien fue desalojado; es decir, el demandante recurrente no ha sido demandado en dicho proceso, por lo tanto no puede operar la interrupción de la posesión. Precisa que, el hecho que exista el Proceso número 51238-2006 sobre desalojo seguido a un tercero ajeno a las partes de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, no le quita la calidad de poseionario pacífico, sería así si el demandante de la Prescripción Adquisitiva de Dominio fuera el demandado de dicho proceso. -----

**III. CONSIDERANDO:** -----

----

**PRIMERO.**- Del examen de autos se desprende que **Marcial Carranza Rojas y Flormira Cieza de Carranza** interponen demanda (fojas 78), contra la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana y la Municipalidad Metropolitana de Lima para que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de la República número 4580, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima el mismo que corre inscrito en el Tomo 0069 a fojas 151, Balnearios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el cual aparece registrado como lote de terreno situado en la Ciudad de Miraflores de la provincia y departamento de

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Lima, constituido por la Manzana 112 de la Urbanización Surquillo, con frente a la Avenida Lima, con un área de quinientos nueve punto sesenta y cuatro metros cuadrados (509.64 m<sup>2</sup>). Refieren encontrarse en posesión del citado inmueble desde el año mil novecientos noventa y nueve, en mérito al Contrato de Compraventa de fecha veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, celebrado con Alejandro Gregorio Dionisio Norabuena, fecha desde la cual vienen ejerciendo posesión a título de propietarios, de manera pública, pacífica y continua por trece años, con justo título y buena fe. -----

**SEGUNDO.**- Admitida a trámite la demanda, mediante la Resolución número uno, de fecha siete de diciembre de dos mil doce (fojas 85) y luego de haberse corrido traslado a las partes; la **Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana** se apersona al proceso (fojas 120) contesta la demanda señalando básicamente que el inmueble *sub litis* ha estado en posesión mediata de su parte, habiéndolo dado en alquiler a César Elsibert Vidal Huamán, contra quien interpuso demanda de desalojo el año dos mil cinco emitiéndose sentencia a su favor en ambas instancias jurisdiccionales y declarándose finalmente improcedente el recurso de casación interpuesto por la parte contraria, efectuándose el lanzamiento mediante acta de fecha veintitrés de setiembre de dos mil siete. Añade igualmente haber interpuesto contra los demandantes demanda de desalojo por ocupación precaria la misma que ha sido declarada fundada siendo confirmada por el Superior en grado y declarándose improcedente el recurso de casación interpuesto por el accionante, con lo cual, según refiere, los demandantes no han cumplido con los requisitos que exige el artículo 950 del Código Civil con la finalidad de obtener la titularidad del referido bien por prescripción adquisitiva de dominio. --

-----  
**TERCERO.**- Valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos por las partes, por sentencia de primera instancia el Juez del **Vigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, mediante Resolución número veinticuatro, de fecha veinticinco de mayo

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de dos mil quince (fojas 322) declaró infundada la demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio al establecer el *A quo* que los demandantes no cumplen con los requisitos de la prescripción corta que se encuentra en la segunda parte del artículo 950 del Código Civil pues el inmueble sub materia se encuentra inscrito a nombre de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, en el Tomo 69, Fojas 151, Partida número 07004631 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2012 del Código Civil, los demandantes estaban en la obligación de conocer que la persona que les iba a vender el inmueble, no era en realidad el titular del referido bien inmueble; asimismo, el juez de la causa establece que los accionantes tampoco cumplen con los requisitos de la prescripción larga descrita en la primera parte del artículo 950 del Código Civil debido a que cuando se produjo el lanzamiento de fecha veintiséis de setiembre de dos mil siete, derivado del proceso sobre desalojo seguido por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana contra César Elsibert Vidal Huamán, sobre el predio sub materia, los demandantes no se encontraban en posesión del inmueble por lo que no cumplían con los requisitos de posesión continua y pacífica que hace referencia el citado artículo toda vez que el juzgado en ejecución de sentencia hizo entrega del inmueble completamente vacío a la demandante en dicho proceso, tanto más si del proceso sobre desalojo por ocupación precaria seguido contra los hoy demandantes, la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana obtuvo igualmente sentencia judicial firme a su favor, lo que determina en consecuencia la no existencia de posesión pacífica de los accionantes sobre el referido bien. -----

-----

**CUARTO.-** Apelada la sentencia de primera instancia, la **Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, mediante la Resolución número diecisiete, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete (fojas 682) confirmó la sentencia apelada al establecer que los demandantes no han logrado acreditar conforme al artículo 950 del Código Civil los requisitos de la

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

prescripción corta invocada sobre el inmueble *sub litis*, pues en el supuesto que los accionantes hubieran poseído el inmueble desde el año mil novecientos noventa y nueve, dicha posesión quedó interrumpida con los actos de propietaria de la Sociedad de Beneficencia de Lima mediante la celebración del Contrato de Arrendamiento con el señor César Elsibert Vidal Huamán el año dos mil tres y posterior proceso de desalojo en su contra iniciado en el año dos mil cinco, que culminó con el lanzamiento el día veintiséis de setiembre del año dos mil siete. Además considera que no se presenta los requisitos de la prescripción larga pues a partir del veinticinco de noviembre de dos mil diez, por expresa disposición de la Ley número 29618, los bienes de dominio privado del Estado fueron declarados imprescriptibles. -----  
-----

**QUINTO.**- En el presente caso, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción de normas de derecho material y procesal, teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por la causal de infracción normativa material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la infracción normativa de naturaleza procesal. -----  
-----

**SEXTO.**- Analizando el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal, es necesario señalar, en principio, que la parte impugnante denuncia la infracción del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil e incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, referidos al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales. Al respecto, debe precisarse que el debido proceso está concebido como la

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

**CASACIÓN 2814-2017  
LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

correcta observancia de todas las garantías, principios y normas de orden público que regulan el proceso como instrumento adecuado para la emisión de las decisiones jurisdiccionales, entre las garantías que debe observarse en relación al debido proceso se considera la adecuada motivación de las resoluciones judiciales, la misma que debe analizarse en el presente caso a fin de determinar si en efecto la decisión impugnada se encuentra adecuadamente motivada o no. -----

**SÉTIMO.**- Examinada la decisión de la Sala Superior impugnada en casación, se aprecia que la misma expresa las razones de hecho y de derecho mínimas que apoyan la decisión adoptada y además responde a las alegaciones formuladas por las partes dentro del proceso. Asimismo se debe precisar que, en el presente caso, los términos en que viene denunciada la causal procesal declarada procedente, constituyen en rigor aspectos de fondo que, en todo caso, corresponden ser analizadas al momento de absolver las causales materiales denunciadas, debiendo, por tanto, declararse infundado el recurso de casación por las causales de infracción normativa de orden procesal, sustentada en la violación del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil e incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Siendo esto así, procede a continuación, examinar las causales de infracción de las normas de derecho material denunciadas. -----

-----

**OCTAVO.**- La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo – con independencia de que antes lo fuese otra persona-, porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

suyo quien antes lo tuviera sobre la misma.<sup>1</sup> -----  
-----

**NOVENO.**- En ese sentido, la prescripción adquisitiva de dominio se constituye en una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la 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 el artículo 950 del Código Civil cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años<sup>2</sup>. -----

**DÉCIMO.**- En efecto, del precepto legal precitado se tiene que para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio el usucapiente esencialmente deberá acreditar el cumplimiento de determinados requisitos respecto a la posesión del bien que se detenta, tanto para la prescripción corta de cinco años, como para la larga de diez años; esto significa en consecuencia que la **posesión** será **continua** cuando se ejerza de manera permanente sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien; y el segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor; **posesión pública**, que significa que esta posesión se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien; y, **posesión pacífica** que implica que la posesión no haya sido adquirida y no se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación; finalmente, se entiende que el poseedor deberá actuar con *animus domini* sobre el bien, lo que significa que no se trata de creerse propietario sino que debe comportarse como tal. -----  
-----

**DÉCIMO PRIMERO.**- Procediendo a analizar los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio demandada, debemos partir en primer lugar por evaluar

<sup>1</sup> ALBALADEJO, Manuel. "La Usucapión". CRPME, Madrid. 2004, página 16.

<sup>2</sup> Casación número 3133-2007-Lima. 13 de setiembre del 2007.

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

el requisito de posesión continua. En el presente caso, se advierte que las instancias de mérito han considerado que no concurre el requisito de posesión continua al haberse interrumpido el plazo prescriptorio con la actuación judicial recaída en el Expediente número 51238-2005 derivado del proceso sobre desalojo interpuesto por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana contra César Elsibert Vidal Huamán. -----

-----

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Sobre el particular, los suscritos disienten de dicho razonamiento, toda vez que en primer lugar la interrupción debe estar referida a los actos que se ejerce contra el poseedor del bien, mas no contra un tercero. En ese sentido, si bien se advierte la existencia de un proceso judicial sobre desalojo instaurado por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana contra César Elsibert Vidal Huamán, no obstante, no se advierte que dicho proceso judicial se hubiese llevado a cabo contra los hoy demandantes sino contra un tercero, por lo que no se acredita la existencia de interrupción judicial en la posesión cuando es evidente que los demandantes nunca fueron parte procesal, ni material en dicha causa, no habiéndose aportado por lo demás medio probatorio alguno que acredite que el accionante hubiese tomado conocimiento de dicho proceso judicial. -----

-----

**DÉCIMO TERCERO.**- Asimismo, si bien se advierte que la demandada Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana ha interpuesto demanda de desalojo contra los accionantes, conforme se verifica del Expediente número 19580-2011, también lo es que dicho proceso judicial no interrumpe igualmente la posesión continua sobre el inmueble sub materia toda vez que a la fecha en que se interpone la demanda de desalojo contra los accionantes (dos mil once), estos ya habían cumplido en exceso el plazo de diez años que exige la primera parte del artículo 950 del Código Civil, si tomamos en consideración que la posesión ejercida por los demandantes se inició a partir del año mil novecientos noventa y nueve, conforme además así lo reconocen las instancias de mérito,

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

por lo que a la data en que se interpone la presente demanda de prescripción adquisitiva (catorce de noviembre de dos mil doce), resulta evidente que los usucapientes han cumplido con el requisito de posesión continua. Abona a lo expuesto, lo establecido en el acápite 5.6 de la doctrina jurisprudencial vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil, según el cual de declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión sobre usucapición, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble. --

-----

**DÉCIMO CUARTO.**- De otro lado, en cuanto al requisito de posesión pacífica, como se tiene dicho en líneas precedentes, esta se cumple cuando la posesión se ha obtenido y mantenido sin violencia, fuerza o intimidación, ello significa en consecuencia que la pacificidad se vincula únicamente con hechos, mas no con la existencia de controversias judiciales relativas a derechos; aserto que se confirma con lo señalado en el Segundo Pleno Casatorio Civil cuando se establece que: *“La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, por lo que, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas”*. -----

-----

**DÉCIMO QUINTO.**- En ese estado de cosas, resulta ser un hecho incontrovertible en el presente caso que los accionantes han entrado en posesión sobre el inmueble *sub litis* a partir del año mil novecientos noventa y nueve a mérito del Contrato de Compraventa que celebraron con Alejandro Gregorio Dionicio Norabuena de fecha veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, no advirtiéndose que la posesión se hubiese ejercido de manera violenta o se haya mantenido a partir de dicha fecha mediante el uso de la fuerza o a través de actos intimidatorios. Sobre este particular cabe precisar que si bien el referido contrato de compraventa ha sido suscrito con

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

persona que no aparece en el Registro como titular del predio, no obstante, a consideración de los suscritos, ello no desvirtúa ni altera la posesión pacífica toda vez que los demandantes han ejercido la posesión en la creencia que eran los propietarios del mismo, no habiéndose por lo demás aportado medio probatorio que desvirtúe dicha afirmación por lo que la buena fe se presume en este caso a favor de los accionantes; en consecuencia, el requisito de posesión pacífica se verifica igualmente a favor de los accionantes. -----

**DÉCIMO SEXTO.**- En cuanto al requisito de posesión pública, se advierte de los presentes actuados que el inmueble materia de prescripción adquisitiva ha sido poseído de manera pública pues la ocupación del mismo por parte de los demandantes ha sido de conocimiento de la Autoridad Municipal de Miraflores conforme se verifica de la Constancia de fojas 24, la que si bien no reconoce ni otorga derecho de propiedad, sin embargo, se desprende del contenido de dicho documento que la Municipalidad Distrital de Miraflores ha dejado constancia que desde el año mil novecientos noventa y nueve, los accionantes se encontraban registrados en la base de datos como propietarios del inmueble sub materia. Asimismo, de la declaración testimonial prestada en la Audiencia de Pruebas que obra de fojas 257 a 260 y de fojas 266 a 268, se llega a acreditar que la posesión del inmueble por parte de los accionantes ha sido y es de carácter público. -----

**DÉCIMO SÉTIMO.**- Asimismo, en relación al requisito de posesión como propietario, es menester señalar que dicho requisito se acredita con los diferentes actos que como propietarios ejercieron los demandantes que en este caso se verifican de la propia Constancia de la Municipalidad de Miraflores que da cuenta que los accionantes se encuentran registrados en la base de datos de dicha Municipalidad como propietarios (fojas 24), así como las modificaciones efectuadas por los accionantes sobre el predio sub materia conforme se verifica de la autorización solicitada ante la Municipalidad de Miraflores para efectos de realizar trabajos de modificación que obra a fojas 470 y la posterior respuesta que emite la Sub Gerencia de Obras Privadas de

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

dicha Municipalidad de fojas 471 por el que la Corporación toma conocimiento de las obras de refacción y acondicionamiento que se efectuaron sobre el citado inmueble. Otro aspecto que abona en favor de los accionantes en su intención de poseer como propietarios, se encuentra en el hecho de haber tomado posesión del predio en virtud de un título traslativo de dominio como es el Contrato de Compraventa de fecha veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, el que si bien no ha sido otorgado por su titular registral, sin embargo, los accionantes han ejercido la posesión en la creencia que su transferente era el verdadero titular, lo que no ha sido desvirtuado en estos autos, por lo que la buena fe se presume en este caso a favor de los usucapientes. Asimismo, si bien las Declaraciones Juradas de Impuesto Predial adjuntadas por los accionantes han sido expedidas en el año dos mil once, no obstante, dicha situación no enerva la posesión que como propietarios han venido ejerciendo los accionantes desde que dichas Declaraciones Juradas deben en todo caso contrastarse con los demás medios probatorios aportados al proceso y que han sido descritos y analizados en la presente resolución, los que determinan en su conjunto que los demandantes han poseído el predio *sub litis* con el ánimo de propietarios. -----

-----

**DÉCIMO OCTAVO.**- De otro lado, se advierte que la Ley número 29618, ha sido publicada el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, para regular situaciones jurídicas que se hubiesen configurado a dicha fecha y para las que correspondan al futuro; en ese sentido, no puede tener efectos retroactivos por prohibición de lo dispuesto en el artículo 103 de la Constitución Política del Perú, no resultando de aplicación al caso en concreto la citada ley toda vez que como se tiene señalado, el inicio del plazo de prescripción debe computarse a partir del año mil novecientos noventa y nueve en que los demandantes entraron en posesión del referido inmueble, en ese sentido, la prescripción adquisitiva de dominio habría sido ganada por los accionantes en el año dos mil nueve, conforme a lo dispuesto en la primera parte del artículo 950 del

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Código Civil; en ese sentido, a la fecha en que entró en vigencia la precitada norma (veinticinco de noviembre de dos mil diez), los accionantes ya habían cumplido con los requisitos de posesión continua, pública y pacífica con *animus domini* por espacio de diez años que exige la norma material en comento. -----

-----  
**DÉCIMO NOVENO.**- De las consideraciones precedentemente expuestas, se concluye por consiguiente que los demandantes han dado cabal cumplimiento a las exigencias previstas en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil al haber acreditado la posesión del bien materia de prescripción adquisitiva de modo continuo, pacífico y público como propietarios durante un plazo superior a los diez años, por lo que corresponde revocar la sentencia apelada que declaró infundada la demanda y reformándola se declare fundada, debiéndose declarar el derecho de propiedad de los accionantes sobre el citado inmueble al haberse configurado la infracción normativa de la citada norma de derecho material. -----

Por tales consideraciones, y en atención a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, **NUUESTRO VOTO** es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Marcial Carranza Rojas y Flormira Cieza de Carranza** (fojas 38 del cuadernillo de casación); en consecuencia **SE CASE** la sentencia la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecisiete, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete (fojas 682) expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y **actuando como sede de instancia: SE REVOQUE** la sentencia apelada contenida en la Resolución número veinticuatro, de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince (fojas 322), que declaró infundada la demanda; y, **REFORMANDO** se declare **fundada** la demanda de fojas 78; en consecuencia, se declare a los accionantes Marcial Carranza Rojas y Flormira Cieza de Carranza propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble materia de *litis* ubicado en la Avenida Paseo de la República número

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

**CASACIÓN 2814-2017**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

4580, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de quinientos nueve punto sesenta y cuatro metros cuadrados (509.64 m<sup>2</sup>), el mismo que corre inscrito en el Tomo 0069 a fojas 151 en la Partida número 07004631 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Marcial Carranza Rojas y otra contra la Municipalidad Metropolitana de Lima y otra, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y se *devuelvan*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

UCC / MMS /

KMP