

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*Se incurre en una infracción al apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el literal b) del fundamento jurídico 44 del II Pleno Casatorio Civil, si se sostiene que la posesión no es pacífica por el solo hecho de haber ingresado a la posesión de forma violenta (a través de una invasión del predio).*

Lima, quince de mayo de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número dos mil seiscientos noventa y ocho del año dos mil diecisiete, 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 casación<sup>1</sup> interpuesto por la demandante **Nery Consuelo Rojas Gutiérrez**, contra la sentencia de vista de fecha trece de enero de dos mil diecisiete<sup>2</sup> que confirma la resolución número dieciséis del veinte de enero de dos mil dieciséis<sup>3</sup>, que declara infundada la demanda contra la Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro, sobre prescripción adquisitiva de inmueble, con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DE LA DEMANDA**

---

<sup>1</sup> Obra de páginas 641/649

<sup>2</sup> Obra a páginas 531/542

De la demanda: <sup>3</sup> Inserta de páginas 168/177

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Mediante escrito de fecha dieciséis de diciembre de dos mil catorce<sup>4</sup>, **doña Nery Consuelo Rojas Gutiérrez** interpone demanda de prescripción adquisitiva señalando como pretensión principal: que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble sito en la Mz. P Lote 16 del – Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, Distrito de San Martín de Porres, Lima, inscrita en la Partida Registral N° P01173328 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima; y como pretensión accesorio: se disponga la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos de Lima y la cancelación del asiento registral respecto al anterior propietario Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro, siendo los fundamentos de la demanda los siguientes:

- Señala que se encuentra en posesión del inmueble desde el once de febrero del mil novecientos noventa hasta la actualidad, de manera continua, pacífica, pública y como propietaria.
  
- Señala que entró a poseer el bien aportando una cuota voluntaria para los gastos administrativos a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, la misma que se constituyó sobre unos terrenos baldíos abandonados sin saber a quién le pertenecía, ya que entonces no se había presentado ninguna propietaria y desde entonces tiene la posesión continua, pacífica, pública y como propietaria.
  
- Desde el veintidós de abril de mil novecientos noventa y ocho el inmueble sub litis aparece a nombre de la asociación demandada, pero ésta jamás ha sido propietaria, *empero* para fines de inscripción y formalización por COFOPRI fue inscrita en calidad de propietaria sin haber tenido nunca la posesión.

---

<sup>4</sup> Página 44.

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- Alega que como poseedora titular del bien inmueble ha efectuado pagos de luz, agua, y otros, así como el pago de las obligaciones prediales ante la Municipalidad de San Martín de Porres, siendo que su posesión ha sido continua, pública y pacífica.
- Mediante convenio entre la Municipalidad de Lima y COFOPRI procedieron a formalizar la propiedad a petición de los pobladores del AAHH Los Olivos de Pro, la cual fue concluido en el año dos mil y que la Municipalidad de San Martín de Porres ya tenía empadronado a los pobladores del asentamiento humano, en mérito a ello es que COFOPRI llegó a inscribir en los Registros Públicos el respectivo plano perimétrico y plano trazado y lotización del AAHH en la partida matriz; por lo que la recurrente no se encuentra en ninguna relación de posesionaria ilegal.
- La demandada en todo momento ha reconocido el derecho de posesión y la buena fe de los pobladores del AAHH Los Olivos de Pro Sector C, donde se encuentra la propiedad materia del proceso, sin embargo jamás ha solicitado la restitución del bien.

**2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

- La asociación demandada refiere que es falso que la demandante haya venido ocupando el bien como propietaria en forma continua, pública y pacífica desde hace más de veinticinco años consecutivos, pues lo cierto es que la demandante conjuntamente con otras personas invadieron y usurparon un área de mayor extensión de propiedad de la demandada, dando lugar a denuncias conforme al Acta de Constatación de fecha veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno.

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- Es falso que la demandante haya venido ocupando como propietaria el bien desde el año mil novecientos noventa pues no acredita tener pruebas del caso, tan sólo ofrece como medios probatorios las constancias de empadronamiento que no hacen mención al bien sub litis ni prueban el requisito de plazo y pacificidad, asimismo los recibos de Sedapal del dos mil catorce y Edelnor del año mil novecientos noventa y siete y dos mil catorce y la declaración jurada de autoavalúo del año dos mil catorce, resultan insuficientes para acreditar que la demandante se haya venido conduciendo como si fuera verdadera propietaria del bien sub en controversia y mucho menos acredita que su ingreso u ocupación del inmueble a usucapir se haya efectuado de manera pacífica en el año que alega.
  
- Resulta improcedente la demanda al existir actas de acuerdo donde los integrantes del AAHH Los Olivos de Pro Sector C reconocen como propietarios a la asociación demandada, obligándose a pagar el valor del precio de los lotes de terrenos que poseen todos los miembros y socios integrantes del mencionado asentamiento humano, y que como consecuencia de la suscripción de las Actas de Acuerdo de fechas dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho y primero de marzo del dos mil los pobladores de dicho asentamiento humano a través de su Junta Directiva al encontrarse participando en un procedimiento de conciliación, han reconocido al titular registral como propietario (esto es, la demandada al haber adquirido la propiedad del bien a cuenta de sus beneficios sociales como trabajadores agrícolas de la Urb. Pro), por lo que, con tal actitud los pobladores del citado AAHH han demostrado que no se encontraban ejerciendo la posesión del predio como propietarios, en consecuencia no existía en la parte accionante el *animus domini*.

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- Refiere que no se cumple el requisito de pacificidad pues, desde un inicio la demandante tenía conocimiento que la asociación demandada era propietaria, y no reúne el requisito de *animus domini* para solicitar la usucapión.

**3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Se fijaron como puntos controvertidos:

- Determinar si la demandante NERY CONSUELO ROJAS GUTIÉRREZ cumple con los requisitos de ley, esto es, la posesión continua, pacífica y pública como propietaria del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, Mz. P, Lote 16, Distrito de San Martín de Porres.
- Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar a la demandante propietaria por prescripción del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, Mz. P Lote 16 Distrito de San Martín de Porres.
- Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde ordenar la cancelación del registro de propiedad del demandado e inscripción registral del inmueble materia de usucapión a favor de la demandante.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juez emite sentencia declarando infundada la demanda, bajo el argumento que el bien inmueble sub litis se ubica en el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector, el mismo que se constituyó mediante invasión sobre terreno de propiedad privada, esto es, sobre Propiedad de Urbanizadora Pro S.A., quien luego cedió su titularidad a la asociación demandada conforme se acredita con el acta de entrega; a la accionante en su condición de miembro integrante del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, le resultan exigibles los

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

acuerdos que se arriben en las asambleas generales de pobladores, como se evidencia de su afirmación vertida en su escrito de demanda en la que se reconoce su condición de moradora del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro. Luego con las actas de acuerdo, acta de conciliación y oficio se evidencia que el referido Asentamiento Humano Los Olivos Pro Sector C reconoce el derecho de propiedad que ostenta la demandada Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro sobre los terrenos que invadieron los integrantes del referido asentamiento humano. Asimismo, de acuerdo a la copia legalizada de carta notarial y del acta de conciliación extrajudicial por inasistencia de una de las partes se evidencia que la demandada en su condición de propietaria del bien materia de autos, ha venido requiriendo a la parte demandante la restitución del predio. Si bien la demandante viene ostentando la posesión del predio materia de prescripción y de dicha posesión se observa que se ha cumplido el plazo de diez años exigible, también es cierto que no cumple con la posesión pacífica, sino más bien se han generado conflictos, en el que la demandada en su condición de propietaria ha venido ejercitando su derecho de titular del predio de mayor extensión en el que se encuentra comprendido el lote en cuestión, y el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, del cual la demandante es integrante y moradora, ha reconocido haber invadido el predio de mayor extensión, con lo que se concluye que aun cuando el hecho de la posesión fue conocida por terceros según actos públicos desarrollados por la actora ante instituciones públicas y privadas no se cumple con el presupuesto de pacificidad que exige el numeral 950 del Código Civil. Así también la posesión como propietario tampoco está probada, pues la demandante en su condición de moradora e integrante del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C ha reconocido que su posesión no se ha desarrollado a título de propietaria sino más bien ha reconocido que la demandada ha tenido tal condición.

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**5. SENTENCIA DE VISTA**

Mediante resolución del trece de enero de dos mil diecisiete, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, confirma la sentencia apelada que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio bajo los siguientes fundamentos:

- Del documento “Acta de Entrega” queda establecido que la demandada Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, siempre estuvo en posesión sobre el área total del terreno que le pertenecía y como quiera que esta propiedad fue invadida por quienes se constituyeron más adelante en los moradores del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, del cual forman parte los demandantes, siendo que también el área materia de la presente usucapión que se solicita, es parte integrante del área total, la asociación emplazada optó por reclamar su restitución, máxime si no era un terreno abandonado como lo han sostenido los demandantes.
- Como se infiere de la carta notarial y el acta de conciliación extrajudicial N° 232-2014, la Asociación emplazada extrajudicialmente requirió a la demandante la restitución del bien materia de prescripción, con lo que una vez más se demuestra que la demandante nunca ocupó pacíficamente el inmueble sub litis.
- No se advierte que la demandante haya estado en posesión del bien como propietaria pues, los Directivos del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, al que pertenece la demandante, han reconocido a la demandada como titular del predio sub litis, los mismos que fueron ratificados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante Nery Consuelo Rojas Gutiérrez por las siguientes causales:

- **Infracción normativa de los artículos: 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Perú; 188 del Código Procesal Civil; y, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, alega que, la decisión de la Sala Civil transgrede la normatividad procesal al sostener que, la posesión de la demandante no cumple con el presupuesto de pacificidad, porque ante los reclamos de la demandada, los representantes del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, suscribieron acuerdos de compraventa en los que aceptaron la adquisición de los lotes de terreno de manera individual por cada uno de los poseedores (fojas noventa y seis a ciento diecinueve, entre los representantes del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro y la Urbanización Pro S.A., suscribieron acuerdos de compraventa de los lotes de terreno el dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho y primero de marzo de dos mil); asimismo, la Sala Civil, sostiene que, se tiene la carta y el acta de conciliación N° 232-2014, de fojas ciento setenta a ciento setenta y uno, en las que la demandada requirió a la demandante la restitución del predio, por lo que la demandante no ocupó pacíficamente el inmueble; además sostiene que, *la falta de representatividad no afecta la validez de los acuerdos* puesto que existe un proceso relacionado a la nulidad de acto jurídico contra COFOPRI y la Asociación demandada (ante el Tercer Juzgado Civil de Lima, expediente N° 5922 -2012); es así que, la Sala Civil no ha argumentado las razones por las cuales considera que la falta de representatividad no afecta la validez de los acuerdos; por lo que, la decisión de la Sala Civil infracciona las normas denunciadas; puesto que, las actas de acuerdo de fojas noventa y seis a ciento diecinueve carecen de las



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

formalidades de representación legal, ya que para la suscripción se requería de un poder especial de representación legal con arreglo al artículo 167 del Código Civil; los acuerdos acotados fueron celebrados por la simple voluntad de sus representantes, era necesaria la debida comunicación de los acuerdos (resultan aplicables los fundamentos jurídicos 77 y 81 del V Pleno Casatorio), no se inscribieron o publicaron en la Partida Registral del Registro de Personas Jurídicas de los suscribientes o ejecutarse el acuerdo, las actas de acuerdo no se ejecutaron. Precisa que, la carta notarial y el acta de conciliación, acciones realizadas por la demandada en dos mil catorce, que refiere la Sala Civil, no incide ni interfiere el plazo de la usucapión que ya había operado en exceso; pues se reconoció la posesión de la demandante desde 1997, hasta antes de la interposición de la demanda. Argumenta que, la Sala Civil infracciona el artículo 188 del Código Procesal Civil, pues ha realizado una indebida valoración de la prueba, puesto que el Acta de Constatación corresponde al cerro Pro ubicado en el distrito de Los Olivos, distinto al predio sub Litis; y, no ha valorado la inscripción registral de la propiedad que data de veintidós de abril de mil novecientos noventa y ocho, en mérito al acta de acuerdo de dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete, desde ahí la demandada tenía expedito el ejercicio de su derecho de propiedad judicial o extrajudicialmente para la recuperación de la propiedad, lo que no fue demostrado en el presente proceso.

- **Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil**, aduce que la Sala Civil sostiene que, la demandante no cumple con el requisito de pacificidad y menos se conduce como propietaria, pues el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C Parcela C ante la junta directiva de la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro (demandada) ha *reconocido* el derecho de propiedad del predio sub Litis de la demandada, mediante la suscripción de los documentos de fojas noventa y seis a ciento diecinueve.

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Precisa que, ello transgrede e infracciona el artículo 950 del Código Civil, toda vez que, el reconocimiento de la condición de propietario en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio no constituye un acto contrario al *animus domini*, al haber ejercido la demandante todos los derechos inherentes a un propietario por el plazo que exige la ley, lo que demostró objetivamente desde mil novecientos noventa y siete; es decir, el reconocimiento del derecho de propiedad no interrumpe el elemento de pacificidad de la demandante, por cuanto este se determina cuando el poseedor mantiene un comportamiento que suscita en los demás la apariencia de dueño.

- **Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el literal b del fundamento jurídico 44 del II Pleno Casatorio Civil**, pues alega que, la Sala Civil sostiene que la demandante ingresó a la propiedad por invasión y que por ello la posesión de la demandante no cumple con el presupuesto de pacificidad; con lo cual se aparta de lo resuelto por el Pleno Casatorio, debiendo haberse considerado de forma correcta que, la propiedad aun obtenida violentamente pasa a ser pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas, dichos actos de violencia purgan en un año que es el plazo para ejercer las acciones posesorias por el afectado. Agrega que, la Sala Suprema en correcta aplicación de la normatividad deberá emitir un pronunciamiento en el sentido que las referidas actas de acuerdos no interrumpen el elemento de la pacificidad de la posesión de la demandante desde 1989. Agrega que, existen pronunciamientos o sentencias contradictorias en las Salas Civiles de Lima Norte, toda vez que los moradores del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C parcela C, presentaron demandas de prescripción adquisitiva de dominio contra la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, y en primera instancia los jueces declaran infundada la demanda, pero al apelarse tal decisión, la Sala Civil Transitoria de Lima Norte revoca la sentencia del Juez y reformándola declara fundada la demanda; sin embargo, la Sala Civil

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Permanente de Lima Norte, confirma la sentencia del Juez que declaró infundada la demanda.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

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

**SEGUNDO.-** En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por la recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de 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.

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**TERCERO.-** En el caso de autos, la demandante Nery Consuelo Rojas Gutiérrez solicita como pretensión principal que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva del inmueble sito en la Manzana P Lote 16 del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, Parcela C, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P01173328 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (SUNARP) a nombre de la demandada Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro; y como pretensión accesoria la cancelación del asiento registral inscrita a favor de la demandada disponiéndose la inscripción de su derecho de propiedad por prescripción.

**CUARTO.-** Con base a lo antes anotado, es necesario precisar que el artículo 950 del Código Procesal Civil establece 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 la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, que se trate de una posesión continua, pacífica y pública.

**QUINTO.-** En relación al requisito de pacificidad, que es lo que se cuestiona en este proceso, esta no implica sobre la forma de cómo se ingresó a poseer el bien sino como se permaneció en la posesión, de allí que el Segundo Pleno Casatorio Civil en el literal b del fundamento 44 se ha expuesto que: *“La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, **aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.**”* (negrita nuestra)

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**SEXTO.-** En la resolución emitida por la Sala Civil se puede advertir que, para sustentar la decisión de confirmar la desestimatoria de la demanda de autos, ha expresado, en esencia que la posesión de la demandante sobre el bien materia de litis no cumple con el requisito de pacificidad por cuanto se acredita que la asociación demandada siempre estuvo en posesión del bien (sobre el área total que le pertenecía) y que ésta fue invadida por quienes luego se constituyeron en moradores del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, del cual forma parte la demandante, es decir el asentamiento humano se forma luego de la invasión que fueron objeto los terrenos; así también se infiere que la asociación emplazada extrajudicialmente requirió a la demandante la restitución del predio de litis, con lo que se demuestra que la demandante nunca ocupó pacíficamente el bien materia de usucapión.

**SÉTIMO.-** La fundamentación expuesta por la instancia de mérito, no ha considerado la conversión de posesión violenta de la demandante en pacífica, la cual se materializó por el Libre Acuerdo de Partes para la Venta de Lotes a los moradores del Asentamiento Humano, como consecuencia de la aplicación de la Ley N° 26264<sup>5</sup> de fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y tres, es por ello que la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro con el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C convinieron en la necesidad de culminar la formalización de la propiedad, de este modo, mediante Acta de dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete (fojas noventa y seis / noventa y siete) inscrita en la Ficha Registral N° P01173260, se acordó que la Asociación demandada y Urbanizadora Pro S.A. transfieran su propiedad a favor del Asentamiento

---

<sup>5</sup> *“Artículo 7.- En los casos de los terrenos de propiedad privada, ocupados por Asentamientos Humanos antes del 31 de octubre de 1993, la municipalidad promueve el libre acuerdo de partes y otorga el aval correspondiente. De no existir acuerdo en el precio de venta, las partes pueden recurrir al arbitraje pericial conforme a ley; otorgándose facilidades de pago por un plazo de siete (7) años, salvo pacto en contrario. (...)”*

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Humano Los Olivos de Pro Sector C, en base a contratos de compraventa individuales formalizados con cada uno de los ocupantes calificados de lotes existentes. En ese sentido, se advierte que desde el año mil novecientos noventa y siete la asociación demandada tuvo la potestad de hacer uso de su derecho en calidad de propietario, esto es interrumpir la pacificidad y continuidad de la posesión de la demandante con la finalidad de recuperar la posesión del inmueble materia de litis a través de la vía judicial idónea. Sin embargo, en el caso concreto, se advierte que la asociación demandada recién pretendió la restitución del bien inmueble mediante la carta notarial (folios ciento diecinueve / ciento veinte) y la invitación a conciliar a la demandante en el año dos mil catorce, esto es cuando ya había transcurrido más de diez (10) años de posesión del bien inmueble por parte de la demandante, además de considerarse que ésta ha venido realizando actuaciones inherentes al titular de la propiedad, demostrando un comportamiento como propietaria del bien inmueble materia de posesión.

**OCTAVO.-** Bajo los argumentos expuestos, la causal precisada en el punto 1 debe ser descartada pues la Sala Civil en la resolución recurrida no ha justificado las razones por las que considera que los acuerdos de compraventa de lotes suscritos entre la asociación demandada con el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C surten eficacia y validez para la interrupción del requisito de pacificidad para la acción de prescripción adquisitiva; o porque el reconocimiento de propietario a la asociación demandada interrumpe el elemento de pacificidad. Asimismo, no ha motivado ni fundamentado porqué la carta notarial de fecha veintinueve de abril de dos mil diecisiete y el acta de conciliación (folios ciento setenta / ciento setenta y dos) interrumpe el requisito de pacificidad de la accionante.

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Del mismo modo, la Sala Civil no ha considerado el acervo documentario presentado por la demandante para acreditar su calidad de poseionario del bien inmueble –*animus domini*– a partir del año mil novecientos noventa y siete, siendo los recibos de servicio eléctrico, constancia emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres, entre otros, los mismos que acreditarían que vendría poseyendo el bien inmueble de forma pública y continua.

**NOVENO.-** En este orden de ideas, se evidencia que aun cuando los argumentos expuestos en la sentencia de vista tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, en realidad resulta inapropiado para justificar la decisión adoptada en ella por la Sala Superior, por estar fundadas en una apreciación parcial de la controversia, además de no considerar los documentos presentados por la demandante que acreditarían objetivamente su relación directa de posesión en el inmueble como propietaria durante más de diez años; en consecuencia, siendo ello así, se hace patente que los referidos pronunciamientos afectan el derecho fundamental al debido proceso consagrado por el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política, en su vertiente de derecho a la motivación.

**DECIMO.-** Respecto a las causales descritas en los puntos 2 y 3, debe indicarse que si bien es cierto que la demandante ingresó a la propiedad (terreno) de la asociación demandada de forma intempestiva e invadiendo el bien inmueble –actuación no refutada por las partes–, también es cierto que tal posesión violenta de la demandante se convirtió en posesión pacífica al haber cesado la violencia a partir de la formalización del bien inmueble aplicando la Ley N° 26264, esto es mediante el acuerdo de compra venta de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete que aceptó la asociación demandada y el Asentamiento Humano al que pertenece el bien inmueble materia del proceso, siendo respecto de cada morador de manera individual.

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Además, cabe agregar que, cuando ocurrieron estos hechos de violencia sobre el bien inmueble, el afectado pudo haber ejercido las medidas legales para contrarrestar los actos de violencia, como es a través de las acciones posesorias, no obstante al haber dejado transcurrir más de un año (artículo 601 del Código Procesal Civil), y al haberse realizado el acuerdo mencionado, se podría deducir que la posesión ostentada por la demandante sería pacífica.

**DÉCIMO PRIMERO.-** En ese sentido, los argumentos vertidos en la resolución recurrida, resultan ser errados y contrarios al precedente judicial establecido en literal b) del fundamento 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil, pues no se ha aplicado correctamente el precedente judicial, dado que la propiedad aun obtenida violentamente pasa a ser pacífica una vez que cesa la violencia, instaurándose un nuevo estado que se tiene sobre el bien; y según se ha advertido la posesión de la demandante resulta ser pacífica, considerándose el *animus domini* desde el año mil novecientos noventa y siete.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En consecuencia, se hace evidente que la resolución de vista objeto de impugnación ha vulnerado el derecho de la demandante a un debido proceso, en su vertiente de derecho a la motivación; así también se ha verificado que los fundamentos expuestos por la Sala Civil, esto es sobre el elemento de pacificidad en la prescripción adquisitiva, difieren de los argumentos que como precedente judicial se ha emitido en el Segundo Pleno Casatorio Civil; por lo que corresponde estimar el recurso de casación, declarar nula la sentencia de vista, y actuando en sede de instancia, revocar la sentencia de apelada que declaró infundada la demanda, y reformándola declararla fundada, ello en base a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado por el artículo 396° del Código Procesal Civil:



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2698-2017  
LIMA NORTE**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**a) Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Nery Consuelo Rojas Gutiérrez**; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha trece de enero de dos mil diecisiete. **ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA**, revocaron la sentencia apelada del veinte de enero de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda; y reformándola, declararon **FUNDADA**; en consecuencia: se declara propietaria a la demandante Nery Consuelo Rojas Gutiérrez por prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en la Mz. P Lote 16 del – Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, Parcela C, distrito de San Martín de Porres, Lima, inscrita en la Partida Registral N° P01173328 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima; y se disponga la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos de Lima y la cancelación del asiento registral respecto al anterior propietario.

**b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Nery Consuelo Rojas Gutiérrez, sobre Prescripción Adquisitiva; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANI LLAMAS**

**SALAZAR LIZARRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

bhm