

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

El instituto de la prescripción adquisitiva de dominio cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio de la cual se adquiere la propiedad es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción.

Lima, diecisiete de agosto
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil setecientos cincuenta y tres - dos mil dieciséis, 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 interpuesto a fojas seiscientos siete, por **José Luis Villaverde Ramos** contra la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos noventa y cinco, que Confirmó la sentencia de primera instancia de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos cuarenta y siete, que declaró Infundada la demanda con lo demás que contiene; en los seguidos contra la Caja de Pensión Militar Policial sucedida procesalmente por la Administradora El Comercio Sociedad Anónima.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fojas cincuenta y cinco, José Luis Villafuerte Ramos y Hermelinda Paniagua Román interponen demanda, la que dirigen contra la Caja de Pensiones Militar Policial sucedida procesalmente por Administradora El Comercio Sociedad Anónima, solicitando que previos los trámites de ley se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del departamento del primer piso con un área techada de cincuenta y ocho punto treinta y cuatro metros cuadrados y con un área ocupada de ochenta punto cero cuarenta y seis veinticinco metros cuadrados, ubicado en la Calle 15 Manzana "Q" Departamento 3-D - Urbanización Pedro Cueva Vázquez - Ventanilla, inmueble que forma parte de una propiedad horizontal y, cuya área mayor se encuentra inscrito en la ficha 59588 continuada en la partida 70202211 y la independización corre en la partida 70210165, como argumentos de su demanda sostienen:

i) Que, con fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, adquirieron con su esposa el departamento descrito en el petitorio y desde ese mismo día, han tomado posesión hasta la actualidad, viviendo en él con sus hijos, por lo que la posesión que se detenta es de buena fe y amparado en justo título, por más de cinco años como propietarios.

ii) Desde el año siguiente de haber tomado posesión del lote de terreno, cumplieron con pagar los impuestos municipales que corresponden, efectuando el pago cada año hasta la actualidad, y que para acreditar

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

que su posesión es continua, pacífica y pública, ofrecen aparte del pago de los impuestos municipales, las declaraciones testimoniales.

iii) Después de cinco años de posesión continua, pacífica y pública es que acuden al juzgado a fin de que se les declare propietarios de dicho inmueble, y que el inmueble materia del petitorio desde mil novecientos noventa y cinco hasta la fecha la posesión que ejercen jamás ha sido interpelado judicialmente por la hoy emplazada, por lo que cabe amparar la demanda en todos sus extremos.

2. Contestación de Demanda

Mediante escrito de fecha seis de diciembre de dos mil siete, el demandado Caja de Pensiones Militar Policial, contesta la demanda obrante a fojas ciento catorce, señalando básicamente que:

- El petitorio de la demanda resulta incongruente, pues los demandantes son propietarios del inmueble, por la cual carece de objeto solicitar tal declaración al juzgado, careciendo de legitimidad para obrar como demandante.

- El demandante adquirió el derecho del bien de la Caja Pensiones Militar Policial en base a un contrato de compraventa hecho que reconoce con lo cual es evidente que los demandantes son los actuales propietarios existiendo a la fecha un contrato de compraventa vigente con un adeudo moroso que continúa surtiendo plenamente sus efectos.

3. Puntos Controvertidos

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

En la Audiencia de Saneamiento y Conciliación de fecha veintitrés de marzo de dos mil ocho, obrante a fojas ciento noventa y dos, luego de sanearse el proceso y declarar la existencia de una relación jurídico procesal válida se fijan los siguientes puntos controvertidos:

a) Que, la parte demandante acredite que ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública del inmueble (departamento 3-D) materia de litis, ubicado en la Calle Quince de la Manzana Q de la Urbanización Pedro Cueva Vásquez - Ventanilla - Callao, por más de cinco años como propietario.

b) Que, la demandada acredite que el demandante no ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública del inmueble materia de litigio en los términos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, durante el tiempo establecido por ley.

4. Sentencia de Primera Instancia

El Juez del Primer Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, mediante resolución de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, ha declarado **INFUNDADA** la demanda, sosteniendo básicamente que lo que dio origen a la posesión es el contrato de compraventa N°03-106-186 de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, en el presente caso no puede reputarse como justo título, pues el mismo deriva de un vendedor que resulta ser propietario, al respecto conviene precisar que para poder considerar que el título pueda reputarse justo, necesariamente debe existir como único defecto la falta de titularidad; empero del literal c) de asiento G00001 de la Partida N° 70210165 de la SUNARP (fojas nueve), se tiene que el inmueble materia de litigio al momento de la interposición de la

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

demanda pertenecía a la Caja de Pensiones Militar Policial, quien resulta ser la vendedora de los ahora demandantes; en consecuencia nos encontramos con un título válido, por no encontrarse afectado por ninguna causal de nulidad.

5. Recurso de Apelación

Mediante escrito de fecha uno de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos sesenta y cuatro, José Luis Villaverde Ramos, interpone recurso de apelación contra la resolución mencionada, alegando lo siguiente:

- ✓ Ha cumplido con la posesión pacífica por el tiempo fijado en el artículo 950 del Código Civil.
- ✓ La parte demandada no ha reclamado la posesión del inmueble.
- ✓ La sentencia debe ajustarse estrictamente al marco establecido en los puntos controvertidos y conforme a ello la parte demandante no ha cumplido con acreditar que el usucapiente no ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública, al contrario ha acreditado reunir los requisitos del artículo 950 del Código mencionado.

6. Sentencia de Vista

Elevados los autos al Superior, la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, mediante sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos noventa y cinco, **CONFIRMA** la sentencia apelada, fundamentalmente por:

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

- I. El bien fue adquirido por el demandante conjuntamente con su esposa el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, conforme se puede apreciar de la minuta corriente de fojas tres a siete mediante el cual adquieren la propiedad del citado inmueble mediante contrato de compraventa, siendo que conforme lo advierte el A Quo, se puede apreciar de la cláusula tercera del referido contrato, el precio del inmueble, será pagado por el comprador en ciento ochenta armadas mensuales, comenzando a partir del cuatro de setiembre de ese año, y venciendo el cuatro de setiembre del dos mil diez; en tal sentido, se puede advertir de lo expuesto, que la posesión del demandante, se ha originado en mérito de un contrato de compraventa, esto es dicha posesión ha sido ejercida como facultad que en su calidad de propietario ejercía, no resultando relevante esta posesión para la prescripción adquisitiva al provenir la posesión como ejercicio de la propiedad; más aún conforme refiere el A Quo, que a la fecha de la interposición de la demanda, el contrato de compraventa se encontraba vigente, siendo esto así, se puede concluir que en autos no se ha acreditado de forma fehaciente que el recurrente haya ostentado la posesión para la prescripción ordinaria y menos para la extraordinaria, deviniendo en tal sentido infundada.
- II. Se tiene que a fojas ciento seis a ciento trece, obra copia de la demanda de fecha veinte de julio de dos mil, interpuesta por Hermelinda Paniagua Román contra la Caja de Pensiones Militar Policial, sobre nulidad de contrato, pudiéndose apreciar del mismo, que esta versa sobre el contrato de compraventa del inmueble materia de prescripción, celebrado por las partes del presente proceso; se aprecia asimismo que el indicado proceso, signado con N° 0063-2000, concluyó con sentencia de vista de

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

fecha nueve de octubre de dos mil dos, declarando infundada la demanda, conforme es de verse de fojas noventa y siete.

- III. Siendo esto así, se puede concluir que la supuesta posesión del demandante no ha sido pacífica al existir un proceso judicial, sobre el mismo inmueble adquirido por el recurrente conjuntamente con su esposa, deviniendo en tal sentido infundada la demanda.

III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO CASATORIO

Esta Sala Suprema por resolución de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuarenta y siete del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso, por las siguientes infracciones normativas:

Infracción normativa de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil y 950 del Código Civil. Señala que en el presente caso se ha ofrecido entre otras pruebas, el pago de los autovaluos desde el año mil novecientos noventa y cinco en forma correlativa hasta el año dos mil siete en que se interpone la demanda materia del presente proceso. Asimismo, se ha realizado la inspección judicial en el inmueble materia de litigio y se ha tomado la declaración de testigos. Además se ha adjuntado a la demanda una minuta de compraventa de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, con lo que he demostrado con creces que todos y cada uno de los requisitos y presupuestos de prescripción adquisitiva de dominio se encuentran nítida y plenamente configurados, a los que deberá, adicionalmente,

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

tenerse en cuenta que desde la interposición de la demanda, han transcurrido otros nueve años, lo que ya supera veintiún años; sin embargo, las instancias de mérito han abordado parcial y superficialmente el alcance y pertinencia de estas pruebas. Agrega que el demandado no ha contradicho expresamente la demanda, no ha demostrado haber interpelado judicialmente la posesión del demandante ya sea a través de un proceso de desalojo o reivindicación, contestación que encierra un allanamiento tácito a la demanda. Finalmente señala que la sentencia de vista se ha fundado en que no hubo pacificidad en la posesión y para ello se invoca el expediente 63-2000, sobre nulidad de acto jurídico, prueba ofrecida por la demandada pero que no cumplió con acompañarla y por tanto no fue actuada.

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 infringiendo los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil y el artículo 950 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero: Que, existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de la norma material en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

Segundo: En el caso de autos, se ha denunciado la infracción normativa de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil; al respecto cabe recordar que el derecho a la prueba constituye un derecho complejo, que está compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia.

Tercero: Este derecho, además, por ser un derecho que se materializa dentro de un proceso, se encuentra delimitado por una serie de principios que determinan su contenido, entre los cuales pueden mencionarse los principios de pertinencia, idoneidad, utilidad, preclusión, licitud, contradicción, debida valoración, entre otros, previstos en el artículo 188 y siguientes del Código Procesal Civil.

Cuarto: Interesa para lo que es materia de casación, referirnos al principio de la debida valoración de los medios probatorios actuados, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, él se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

Quinto: En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del Juez de merituar de manera conjunta la carga probatoria aportada, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197 del Código Adjetivo. Esta actividad valoradora en los aspectos de prueba-valoración-motivación, no deben ser expresadas como meros agregados mecánicos sino ligados por un sustento racional dentro de las reglas de la sana crítica (los principios lógicos: de no contradicción, de identidad, tercero excluido, razón suficiente; y la experiencia). La falta de percepción o la omisión de valorar la prueba para el esclarecimiento de los hechos puede generar errores en la logicidad que repercuten en la garantía del debido proceso. Lo que constituye además un atentado contra el principio de igualdad de las partes, especialmente al vulnerar el derecho subjetivo de probar; pues dicha deliberación resulta ser parcial porque aparta del proceso el material probatorio de una de las partes intervinientes ocasionando un perjuicio, además de incurrirse en arbitrariedad por expedir una sentencia irregular, con errores in cogitando.

Sexto: En el presente caso, al someterse a análisis las razones expuestas por el Ad quem, puede observarse que no se cumple con lo mencionado precedentemente, pues se ha denunciado en casación que el demandado no ha demostrado haber interpelado judicialmente la posesión del demandante, ya sea a través de un proceso de desalojo o reivindicación y que la recurrida ha fundado el fallo en que no hubo pacificidad en la posesión. Con relación a esto es necesario hacer ciertas precisiones al respecto:

1.- En principio, debemos precisar que, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

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 continua en propiedad.

2.- Para que se configure su calificación positiva la posesión que se ejerce requiere sea continua y pública, pues en el primer caso, el poseedor no pierda la posesión o sea privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, es decir que no se haya visto interrumpida, y en el segundo caso que la posesión sea pública ante los demás y que corrobore su condición como tal con el *animus domini*.

3.- Asimismo, con relación a la pacificidad, como presupuesto para acreditar la presente acción de prescripción adquisitiva, 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 contra del que pretende usucapir y en el cual se discuta respecto del bien sub litis**, en este caso el plazo de prescripción se interrumpe.

Sétimo: Teniendo en cuenta lo expuesto precedentemente, la Sala Superior ha señalado en el considerando cinco punto dos de la sentencia de vista que: *“(...) a fojas ciento seis al ciento trece, copia de la demanda de fecha veinte de julio de dos mil, interpuesta entre Hermelinda Paniagua Román contra la Caja de Pensiones Militar Policial, sobre nulidad de contrato, pudiéndose apreciar del mismo, que esta versa sobre el contrato de compra venta del inmueble materia de*

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

*prescripción, celebrado por las partes del presente proceso; se aprecia asimismo que el indicado proceso signado con el N° 0063-2000, concluyó con sentencia de vista el nueve de octubre de dos mil dos (...) se puede concluir que la supuesta posesión del demandante no ha sido pacífica al existir un proceso judicial sobre el mismo inmueble adquirido por el recurrente conjuntamente con su esposa (...)” (sic); conclusión que a entender de este Supremo Colegiado no comparte, pues como se tiene expresado, la pacificidad se quiebra cuando el titular del bien que se pretende usucapir realiza acciones tendientes a recuperarlo, entre estas, mediante proceso judicial en donde se encuentre en calidad de demandante contra la persona que solicita la prescripción, lo cual no ocurre con el proceso de nulidad de contrato que menciona el *Ad quem*, pues es la cónyuge del recurrente quien instaura esta demanda por entender quien le vendió el predio en litis, la Caja de Pensiones Militar Policial, no era la verdadera propietaria que figuraba en el registro sino, la Asociación Pro Vivienda Almirante Grau; en tal sentido la Sala Superior deberá analizar nuevamente si se configura la pacificidad del demandante sobre el bien inmueble, determinando si se rompe este requisito para la prescripción adquisitiva con acciones concretas del emplazado de recuperar su bien inmueble antes de la interposición de la presente demanda.*

Octavo: Debe precisarse, además que la Sala Superior ha señalado en el considerando cinco punto uno de la sentencia recurrida, al entrar al análisis del otro requisito de la prescripción como lo es de la continuidad, sosteniendo: “(...) *En cuanto al primer presupuesto y que es parte del agravio formulado en el recurso impugnatorio de apelación, referente a la posesión continua; es de tenerse presente, que el bien inmueble, materia de prescripción, ubicado en la Calle Quince de la*

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

*Manzana "Q" de la Urbanización Pedro Cueva Vásquez Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, fue adquirido con su esposa el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, (...), siendo que conforme lo advierte el Ad Quo, se puede apreciar de la cláusula tercera del referido contrato que el precio del inmueble, será pagado por el comprador en ciento ochenta armadas mensuales (...) **en tal sentido, se puede advertir de lo expuesto, que la posesión del demandante, se ha originado en mérito de un contrato de compra venta, esto es dicha posesión ha sido ejercida como facultad que en su calidad de propietario ejercía, no resultando relevante esta posesión para la prescripción adquisitiva al provenir la posesión como ejercicio de la propiedad (...) siendo esto así se puede concluir que en autos no se ha acreditado de forma fehaciente que el recurrente haya ostentado la posesión para la prescripción ordinaria ni menos para la extraordinaria (...)**" (sic).*

Noveno: Con relación a este argumento del Colegiado Superior, este Supremo Tribunal tampoco lo comparte, pues no hay inconveniente alguno, en reclamar la prescripción en base a un título de compraventa como el que presenta el recurrente, pues el instituto de la prescripción adquisitiva de dominio cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad, es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción; más aún, si el artículo 952 del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

declare propietario, esto es, cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede perfectamente emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien. Siendo esto así, la Sala de mérito deberá verificar si el demandante con los documentos probatorios aportados al proceso cumple con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble sub litis.

Décimo: Este Supremo Tribunal considera que el exceso de formalidades y puritanismo conceptuales (respecto a la naturaleza de la posesión y lo que es justo título) no pueden constituirse, por actitud o criterio de la judicatura, en barreras de acceso a la justicia y a la tutela jurisdiccional efectiva, de quien recurre al Poder Judicial para solicitar se decida una controversia o una situación de incertidumbre, debiendo tener presente los alcances del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, dándole contenido teleológico a este precepto; mucho más si este proceso se ha iniciado hace ya diez años, excediendo el llamado plazo razonable, a lo que se agrega que no hay oposición a la pretensión demandada de parte del titular registral respecto del bien inmueble materia de litis, lo que le resta complejidad al caso sub litis.

VI. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos siete, por **José Luis Villaverde Ramos** en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, de fojas quinientos noventa y cinco; **ORDENARON** que la Sala Superior de su procedencia expida nueva

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4753-2016
VENTANILLA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

resolución teniendo en cuenta lo expuesto; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos contra la Caja de Pensión Militar Policial sucedida procesalmente por la Administradora El Comercio Sociedad Anónima, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CHAVES ZAPATER

SÁNCHEZ MELGAREJO

Jrs/Csa