



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

**CASACIÓN 3247-2014
JUNÍN
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Sumilla: El artículo 952 del Código Civil, establece que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien.

Lima, nueve de setiembre
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: Vista la causa número tres mil doscientos cuarenta y siete – dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha y de conformidad con el dictamen expedido por la fiscal adjunta suprema de la Fiscalía Suprema en lo Civil y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. ----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por la Sucesión de César Augusto López Avilés a fojas setecientos sesenta contra la sentencia de vista de fecha siete de noviembre de dos mil trece de fojas setecientos cuarenta y tres, expedida por la Primera Sala Mixta Descentralizada de la Merced – Chanchamayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda. ---

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Esta Sala Suprema, mediante Resolución de fecha diez de marzo de dos mil quince de fojas treinta y tres del presente cuadernillo declaró procedente el recurso de casación interpuesto, por la causal de infracción normativa de carácter procesal, denunciando la impugnante: **a) La infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, señala que se afecta su derecho, por cuanto, la sentencia recurrida adolece de falta de motivación, pues en el cuarto y quinto considerando solo se limita a señalar que no opera la presunción establecida en el artículo 912 del Código Civil, sin explicar ni justificar su decisión, ya que la usucapión debió analizarse bajo la exigencia decenal de la posesión, el justo título y la buen fe conforme a lo previsto por el artículo 950 del citado Código; y, **b) La infracción**



normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, refiere que se transgrede dicho precepto legal, por cuanto, la sentencia de vista se pronuncia sobre aspectos diversos a los alegados por las partes al determinar que la demanda deviene en improcedente por qué le corresponde otra vía procedimental como un proceso de otorgamiento de escritura pública. –

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- A fin de verificar si en el caso de autos se ha configurado la causal de infracción normativa de carácter procesal, es necesario señalar que la Sucesión de César Augusto López Avilés interpone la presente demanda a fin de que se declare la prescripción adquisitiva de dominio respecto al inmueble ubicado en jirón Augusto B. Leguía número 225, Satipo, con un área de ciento sesenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (167.50 m²) de propiedad de la Sucesión de Marino Panes Meza. Como fundamentos sostiene que: **a)** El predio materia de *litis* lo adquirió por tradición de Esther Pérez Torres desde el año mil novecientos noventa y desde esa fecha lo viene conduciendo en forma pública, pacífica y continua a título de propietario; **b)** El seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, la conviviente del titular nominal le vendió el predio el cual constituye título justo que ampara su posesión y lo legitima como propietario; y **c)** El predio tiene una extensión de ciento sesenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (167.50 m²) y constituye parte de un predio mayor de mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1250 m²). -----

SEGUNDO.- Luego de declararse la rebeldía de la parte demandada, el juez de primer grado declara fundada la demanda, al concluir que: **1)** Del certificado de posesión otorgado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Satipo de fecha diez de julio de dos mil seis, del comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al año dos mil seis, minuta de compra venta celebrada entre Esther Pérez Torres con César Augusto López Avilés de fecha seis de enero de mil novecientos noventa y cinco, de la Resolución de Determinación de deuda emitida por la Gerencia de Recaudación de la Municipalidad el veinticinco de marzo de dos mil ocho de los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3247-2014
JUNÍN

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

años mil novecientos noventa y siete a dos mil siete, de la Resolución de Determinación de fecha veinticinco de octubre de dos mil cinco, del comprobante de impuesto predial correspondiente a los años dos mil a dos mil cinco, del recibo de pago de servicio eléctrico de los meses julio, agosto y setiembre de mil novecientos noventa y nueve, del acta de continuación de audiencia de prueba donde consta las declaraciones testimoniales que dan fe de que la demandante domicilia en el predio por más de diez años, de la inspección judicial en el cual se verifica que la demandante ha efectuado construcciones aproximadamente de once años, se acredita la posesión de la demandante sobre el inmueble *sub litis* por más de diez años, el cual se ha realizado de modo continuo porque no existen periodos de interrupción, pacífica porque no ha existido proceso alguno que acredite la perturbación de la posesión y pública conforme a las declaraciones de los testigos así como en las resoluciones de determinación y tributos donde ha sido consignado como deudor tributario; 2) Se ha probado la posesión continua por un período de más de diez años esto determinado por los peritos por el estado de conservación del bien y por la resolución de determinación de pago de arbitrios que se ha consignado en períodos anuales continuos al demandante como deudor tributario; 3) Con la documental que corre a fojas doscientos cincuenta y seis en Sesión de Consejo de fecha veinticuatro de julio de mil novecientos cincuenta se extiende título a favor de Marino Panes Meza por ende la parte demandada acredita ser propietaria de un área de mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1250 m²); sin embargo, dicho predio revisado los autos no cuenta con antecedente registral en su totalidad en áreas de menor extensión lo que hace presumir que el bien no está registrado; y 4) De los pagos arbitrios municipales y de luz, se advierte en ella que el titular como deudor tributario es el actor así como el usuario del servicio de energía eléctrica y si bien la demandada ha señalado que es propietaria; sin embargo, no manifiestan en absoluto respecto a la relación del demandante con el bien materia a de *litis* asintiendo lo manifestado por el actor consiguientemente esta acredita la conducción del actor como propietario del bien. -----



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

**CASACIÓN 3247-2014
JUNÍN**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

TERCERO.- Al ser apelada dicha resolución, la Sala Superior revoca la apelada, y reformándola declara improcedente la demanda, considerando que de la copia legalizada del contrato suscrito entre Esther Pérez Torres y César Augusto López Avilés se hace un acuerdo contractual respecto al sub lote B cuya titularidad pertenece a Marino Panez Meza de la Manzana 22, ubicada en el jirón Augusto B. Leguía, Satipo de una extensión de ciento sesenta y siete punto cincuenta metros cuadrados (167.50 m²), documento suscrito entre las partes el seis de enero de mil novecientos noventa y cinco; por consiguiente, no resulta factible interponer prescripción adquisitiva, por cuanto, habiendo celebrado un documento privado tiene expedito su derecho de pedir se le otorgue la escritura pública e independización. -----

CUARTO.- Constituye principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que consagra el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; en igual sentido, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción de a un debido proceso. -----

QUINTO.- Es principio de la función jurisdiccional la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Constitución Política del Perú y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, principio que además se encuentra contenido en el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben contener los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto según el mérito de lo actuado, motivación que de acuerdo al inciso 4 de la citada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del citado Código. -----

SÉXTO.- Analizada la sentencia de vista, se advierte que no se encuentra



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3247-2014
JUNÍN

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

debidamente motivada conforme lo prevé las normas antes comentadas, puesto que el *Ad quem* ha desviado el debate judicial preestablecido, lejos de resolver la controversia planteada conforme a los fundamentos de la demanda y los puntos controvertidos fijados, determina que no procede la pretensión demandada porque obra en autos un contrato de compra venta del predio materia de *litis*, al que solo le falta cumplir con la formalidad del otorgamiento de escritura pública para concretar la propiedad del mismo. -----

SÉTIMO.- Al versar el presente proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio, correspondía al *Ad quem* verificar si la demandante con los elementos probatorios aportados al proceso, reunía o no los requisitos de procedencia de la demanda y si cumplía con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble materia de *litis*. -----

OCTAVO.- Debe agregarse que 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 declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien. -----

Por las razones expuestas, debe amparar el recurso de casación interpuesto, por la causal de infracción normativa procesal; en consecuencia, conforme al inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de César Augusto López Avilés a fojas setecientos sesenta; **CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de noviembre de dos mil trece de fojas setecientos cuarenta y tres, expedida por la Primera Sala Mixta Descentralizada de la Merced – Chanchamayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** que la Sala Superior expida nueva resolución con arreglo a ley y conforme a lo señalado precedentemente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sucesión de César Augusto López



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3247-2014

JUNÍN

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Avilés contra Fanny Miryam Panéz Pérez y otros, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia de la Jueza Suprema Señora Valcárcel Saldaña. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN PUERTAS

Cgb/Cgv

Pasión por el
DERECHO

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO

Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

29 ENE 2015