

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Para poder adquirir por prescripción adquisitiva de dominio es necesario que la posesión cumpla con los presupuestos previstos en el artículo 950, del Código Civil y que ésta se dé como propietario. Cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño.

Lima, veinticinco de noviembre de dos mil veintidós

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil seiscientos dos del año dos mil dieciocho y el voto de la jueza suprema Echevarría Gaviria, quien se adhiere al voto de los jueces supremos Ordoñez Alcántara, Arriola Espino y Ruidías Farfán; se emite la presente sentencia.

I. ASUNTO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante, **Martha Teulinda Díaz Balbuena**, de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos sesenta, contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos seis, que **revocó** la sentencia apelada de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos noventa y ocho, que declaró **fundada** la demanda; y **reformándola** declararon **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

tal sentido se aprecia que mediante escrito de fecha tres de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas treinta y ocho, la demandante, Martha Teulinda Díaz Balbuena, interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio, señalando las siguientes pretensiones:

- **Pretensión principal:** se le declare propietaria por prescripción adquisitiva, del inmueble ubicado en la manzana "P", lote 08, del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, sector C, parcela C, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con un área de 120 metros cuadrados, perímetro 52.00 ml, inscrito en la Partida N.º P01173320 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- **Pretensión accesorio:** la cancelación del asiento registral inscrito a favor de la demandada, disponiéndose la inscripción de su derecho de propiedad por prescripción.

2. Sentencia de primera instancia

Tramitada la demanda según su naturaleza, la jueza del Juzgado Civil del Módulo Básico de Los Olivos de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de primera instancia, de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos noventa y ocho, declaró fundada la demanda interpuesta, bajo los siguientes fundamentos:

- Conforme a fojas diecinueve, obra la copia literal de la Partida N.º P01173320 de la Zona Registral N.º IX-Sede Lima, de la cual se desprende que la demandada es titular del inmueble materia de autos, no existiendo título pendiente de inscripción al respecto.
- Existe documentación que acredita que la parte accionante está en posesión del bien materia de prescripción, por lo menos desde el año dos mil dos, conforme a la Constancia de Contribuyente emitida

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

a favor de la demandante por la Municipalidad de San Martín de Porres, respecto al inmueble materia de *litis*, obrante a fojas doce, donde se deja constancia que la demandante se encuentra registrada en la data predial desde el año dos mil dos hasta la fecha.

- De la constancia de posesión otorgada por la Directiva del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector "C", obrante a fojas tres, se advierte que aun cuando de su contenido se desprende que certifica que la demandante es legítima posesionaria junto con su conviviente, Melvin David Salvador Alarcón, en dicho Asentamiento Humano, no precisa la fecha en que inició la posesión; sin embargo, el documento fue emitido con fecha veinte de agosto de dos mil cuatro.
- La constancia de posesión, obrante a fojas dos, no acredita y menos determina que la actora ha venido domiciliando en el bien materia de autos desde el año mil novecientos ochenta y nueve como alega; por lo que se concluye que la parte demandante ha acreditado haber venido ocupando el predio materia de prescripción desde el año dos mil dos, y estando a la fecha de interposición de la demanda, tres de diciembre de dos mil catorce, la demandante acredita la posesión en el inmueble materia de *litis* por más de diez años a la presentación de la demanda.
- **Respecto a la posesión pacífica:** en el proceso la demandada no ha requerido la restitución del predio *sub litis* a la demandante, a través de la vía judicial, sino que por el contrario recién con fecha veintinueve de abril y diecisiete de julio de dos mil catorce, requiere la restitución del predio por medio de una carta notarial e invitación a conciliar, conforme se verifica de fojas ciento sesenta y seis a ciento setenta, cuando ya habían transcurridos más de diez años de la posesión de la demandante en el predio materia de *litis*. Se debe tener como premisa que el requisito de la posesión pacífica se generó desde el año mil novecientos noventa y siete, cuando se

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

iniciaron las tratativas (conforme a lo expuesto por la demandada en su escrito de contestación), acuerdo de venta de lotes de terreno, con la finalidad de regularizar la titularidad de los lotes que venían ocupando los moradores del Asentamiento Humano. Se desprende que la demandante viene ostentando la posesión pacífica del inmueble materia de *litis*, desde el año dos mil dos, sin que la demandada le haya requerido de manera idónea la devolución del inmueble materia de *litis*, no habiendo hecho efectivo su derecho de propiedad conforme a la Constitución y la norma sustantiva.

- **Respecto a la posesión pública:** se tiene que la posesión pública de la demandante fue conocida por terceros, como se desprende de las declaraciones testimoniales ordenadas como prueba de oficio, obrantes de fojas doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y cuatro, de Amelia Luque Bizarro, Antonio Lorenzo Romero Ramos y Regina Quispe de Chipana.
- **Respecto a la posesión como propietaria (*animus domini*):** se advierte que la accionante figura como contribuyente pagando tributos a la Municipalidad de San Martín de Porres, adjunta el estado de cuenta corriente referido a los pagos de impuesto predial del inmueble materia de *litis*, correspondiente del año dos mil dos hasta el año dos mil trece, y pagos por concepto de parques y jardines, serenazgo, limpieza pública, entre otros, correspondientes del año dos mil cuatro al dos mil trece, documento que obra a fojas catorce; también adjunta la Constancia de Contribuyente N.º 109-2014-SGRT-GAT-MDSMP, obrante a fojas doce, con lo cual se observa de los referidos documentos que la demandante ha efectuado los respectivos pagos ante la Municipalidad, circunstancia que también se observa con la Constancia de Atención de Edelnor S.A.A., obrante a fojas seis y del documento Histórico de pagos de Sedapal desde el dieciocho de enero de dos mil dos hasta el diez de setiembre de dos mil tres, obrante a fojas once.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- De otro lado, la posesión como propietario (*animus domini*) también está probada con las declaraciones testimoniales de Amelia Luque Bizarro, Antonio Lorenzo Romero Ramos y Regina Quispe de Chipana, obrante de fojas doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y cuatro.
- En consecuencia, los medios probatorios adjuntados a la demanda, certifican que la actora ha cancelado de manera continua los pagos por servicios del inmueble materia de *litis* a partir del año dos mil dos, es decir es evidente que la demandante ha aprovechado económicamente el bien materia de prescripción adquisitiva, en virtud a que ha venido cumpliendo con pagar el impuesto predial, arbitrios y otras actuaciones inherentes al titular de la propiedad, concluyendo que la demandante ha logrado probar que se ha conducido por lo menos desde el año dos mil dos, como la auténtica propietaria del bien inmueble materia de los presentes, es decir con *animus domini*.

3. Sentencia de vista

Apelada la mencionada sentencia, la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de vista, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos seis, revocó la sentencia apelada, y reformándola la declararon infundada, bajo los siguientes fundamentos:

- Respecto al criterio de pacificidad de la posesión se debe tener en cuenta:
 - Ambas partes procesales reconocen que luego de efectuada la toma de posesión del terreno por la demandante se inició un proceso de usurpación, contra todos los invasores del Asentamiento Humano que obra en el Expediente N.º 5 10-90, y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

aun cuando después de la promulgación de la Ley N.º 26264, publicada el veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres, se suspendieron los procesos judiciales iniciados contra los poseedores de todo el Asentamiento Humano, al que pertenece la demandante, esto implica que la posesión no fue pacífica antes de la emisión de dicha ley.

- Existen tres acuerdos firmados por los representantes del Asentamiento Humano: 1) **Acta de acuerdo**, de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete (fojas ciento uno a ciento dos); 2) **Acta de negociación de trato directo**, de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho (fojas ciento tres); y, 3) **Acta de conciliación**, de fecha primero de marzo de dos mil (fojas ciento siete a ciento diez); siendo que en dichos acuerdos se indica que la formalización de la propiedad a favor de los poseedores debería hacerse en *forma individual* y mediante compraventa por cada poseedor; que el acuerdo de formalización goza de *aprobación mayoritaria* en asamblea de pobladores y que además debía suscribirse todos los documentos necesarios para que los pobladores del Asentamiento Humano puedan acogerse al programa de formalización.
 - Las cartas notariales de dos mil catorce y la invitación a conciliar por parte de la Asociación demandada, constituyen actos que convierten en no pacífica la posesión del inmueble, significando que la Asociación siempre ha solicitado la restitución del bien.
- El criterio de posesión pacífica no se ha configurado en el presente caso, pues con las actas en mención y la carta notarial se evidencia que el Asentamiento Humano, de la cual es integrante la actora reconoció la calidad de propietaria de la demandada.
 - De otro lado, el presupuesto de poseer como propietario o el llamado "*animus domini*" se ha desvirtuado en razón de que su posesión no

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

se ha desarrollado a título de propietaria, toda vez que, de los acuerdos se desprende su condición de posesionaria e integrante del Asentamiento Humano, el cual negociaba la venta de los lotes de terreno.

- La demandante no ha cumplido con demostrar que concurren los requisitos esenciales para la prescripción solicitada sobre el inmueble *sub litis*, referidos a la posesión pacífica y a la posesión como propietario, careciendo de objeto de ocuparse respecto al cumplimiento de los otros requisitos exigidos por ley, para que opere la usucapión.

4. Recurso de casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha doce de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y seis del cuaderno de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

- a) Infracción normativa de los artículos 139, inciso 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, VII del Título Preliminar, 122 incisos 3 y 4, 190 inciso 2, 197, y 442, inciso 2, del Código Procesal Civil.** Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues no se ha expuesto las razones que sustentan el fallo del por qué no se cumplen con los requisitos de pacificidad y el *animus domini* de la posesión; asimismo no ha explicado debidamente en qué consiste la participación de la accionante en la suscripción de los acuerdos de fecha 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.
- b) Infracción normativa del artículo 950, del Código Civil y Apartamiento del Precedente Judicial, Segundo Pleno Casatorio**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Civil, Casación N.º 2229-2008 Lambayeque. Señala que se ha interpretado de forma errónea los requisitos copulativos con los cuales se configura la prescripción adquisitiva, entre ellas, la pacificidad, entendida como la ausencia de violencia en la posesión del bien *sub litis* y no el hecho que éste sea incontrovertido; indica que las actas de acuerdos, carecen de la aprobación de los pobladores en Asamblea General y los contratos no se suscribieron por cada uno de sus pobladores individualmente, lo que significa que dichos acuerdos no se han ejecutado.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Respecto a la **causal de infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, VII del Título Preliminar, 122 incisos 3 y 4, 190, inciso 2, 197, 442 inciso 2, del Código Procesal Civil**, debemos señalar que el debido proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho - incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

Segundo.- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6, del artículo 50, e incisos 3 y 4, del artículo 122, del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

Tercero.- En el caso que nos ocupa, la Sala Superior ha cumplido con la exigencia constitucional de la motivación de las resoluciones judiciales, pues ha analizado las pruebas ofrecidas por las partes, precisando la norma pertinente, lo cual le permitió asumir un criterio interpretativo en el que sustenta la decisión adoptada, a efectos de no amparar la pretensión de la demandante; en consecuencia un criterio distinto al que se ha establecido, no puede ser causal para cuestionar

¹ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

la motivación. En suma, no se advierte en la resolución impugnada, algún acto arbitrario que vulnere el debido proceso, ni la debida motivación de las resoluciones judiciales ni la tutela procesal efectiva. Por lo tanto, las infracciones normativas procesales denunciadas deben desestimarse.

Cuarto.- Respecto a la **causal de Infracción normativa del artículo 950, del Código Civil y Apartamiento del Precedente Judicial, Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N.º 2229-20 08 Lambayeque**, debemos puntualizar que la Corte Suprema de la República ha emitido la Casación N.º 2229-2008-Lambayeque, con carácter vinculante, en la que se ha manifestado respecto a los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio, señalando que: “[...] *la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley [...] Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública **como propietario** durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria) [...]*” (cursiva agregada). Respecto a este último presupuesto, cabe precisar que en el fundamento 44, literal “d”, del antes mencionado precedente judicial vinculante, se ha precisado que la posesión como propietario: “[...] *Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como *possessio ad usucapionem*; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro [...]; **cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño**, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión*”. (Cursiva y resaltado agregados).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Quinto.- Lo expuesto precedentemente recobra vital relevancia en el presente caso, puesto que como bien quedó determinado por la jueza de primera instancia, si bien es cierto la actora ha acreditado estar en posesión del predio *sub materia* por más de diez años, desde el año dos mil dos y la demanda ha sido interpuesta el tres de diciembre de dos mil catorce, cierto es también que **con fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete**, se llevó a cabo un acuerdo entre el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector “C”, la ahora Asociación demandada y la Urbanizadora Pro S.A. a fin de que éstas últimas transfieran sus respectivas propiedades a favor del antes mencionado Asentamiento Humano, en base a contratos individuales formalizados con cada uno de los ocupantes calificados de lotes existentes, conforme al padrón y estatutos sociales del Asentamiento Humano y previa verificación de Cofopri, conforme se aprecia de fojas ciento uno a ciento dos, asimismo se advierte el Acta de Negociación de Trato Directo, de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas ciento tres; y, el Acta de Conciliación, de fecha primero de marzo de dos mil, obrante de fojas ciento siete a ciento diez, mediante la cual las mismas partes, en presencia de Cofopri, acordaron modificar el precio pactado en el Acta de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete. Finalmente, se pueden apreciar las cartas notariales del año dos mil catorce, la invitación a conciliar por parte de la Asociación demandada, así como el Oficio N.º 013-2010/OP-AHLOPSC/SMP, de fecha ocho de marzo de dos mil diez, remitido por la Secretaria General del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector “C”, dirigido a la demandada, solicitando la proforma del precio del terreno que ocupan los moradores del Asentamiento Humano, entre los que se encuentra la ahora demandante, quien es miembro integrante del referido Asentamiento Humano “Los Olivos de Pro Sector C”, por lo que los acuerdos arribados por aquel, le son exigibles, tal es así que la propia

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

demandante, en su escrito de demanda, señala que adquirió la propiedad aportando una cuota voluntaria a favor del Asentamiento Humano y que fue ésta la que le adjudicó la posesión del predio *sub litis*.

Sexto.- También está probado en autos y conforme ha sido valorado por la Sala Superior, que con las actas de acuerdo, el acta de negociación de trato directo y el acta de conciliación, se advierte que el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector “C”, **reconoce el derecho de propiedad de la demandada, Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro** sobre los terrenos que invadieron los integrantes del referido Asentamiento Humano, entre los que se encuentra el lote de terreno *sub materia*, y respecto de los cuales existieron negociaciones para concretar la venta de estos a favor de los pobladores del Asentamiento Humano, y que si bien ello no se llegó a concretar, la demandada, defendiendo su condición de propietaria, la que conforme se aprecia del Acta de Entrega de fecha diez de abril de mil novecientos ochenta, obrante a fojas setenta y cinco, adquirió por parte de la empresa Urbanizadora Pro S.A. en calidad de indemnización, en su condición de trabajadora agrícola estable del Fundo Pro, ha venido requiriendo a la ahora demandante, Martha Teulinda Diaz Balbuena, la restitución de predio *sub litis*. De todo lo cual, se desprende que la demandante, siendo integrante del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector “C”, ha reconocido la propiedad de la demandada Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, siendo entonces que su posesión sobre el bien *sub litis*, a partir del **quince de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve**, no se ha dado a título de propietaria, pues el Asentamiento Humano, al que pertenece, ha buscado adquirir la propiedad por parte de la Asociación demandada, no habiendo la demandante acreditado haberse opuesto a estas negociaciones o a este reconocimiento de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

propiedad, lo que corrobora su anuencia con las tratativas incoadas por el Asentamiento Humano del cual era parte.

Séptimo.- Conforme a lo expuesto en el considerando precedente, nos lleva a analizar también **el requisito de la pacificidad de la posesión** de la parte demandante. Al respecto, se tiene que tal requisito ha sido objetado por la parte demandada, pues frente a la invasión efectuada por el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector “C”, interpuso una denuncia ante la Fiscalía, la que luego dio lugar a un proceso penal por usurpación (N.º 510-90), el mismo que que dó en suspenso, no por voluntad de los denunciantes (ahora demandada) sino en virtud de lo dispuesto en la Ley N.º 26264², mediante la cual: Declaran de necesidad y utilidad públicas el saneamiento físico-legal de AA.HH. posesionados en terrenos de propiedad fiscal, municipal o privada en el período Jun.1990-Oct. 1993, publicada el veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y tres, la cual dispuso la suspensión de las acciones judiciales dirigidas contra quienes invadieron el inmueble *sub materia* y se promovió el libre acuerdo de partes para la venta de lotes a los moradores del aludido Asentamiento Humano, advirtiéndose que en cumplimiento de dicha normativa, los representantes del Asentamiento Humano, asimismo de la demandada, Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro y Cofopri, convinieron en la necesidad de culminar la formalización de la propiedad, lo que se empezó a llevar a cabo mediante el **Acta de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete**, a la que se ha aludido en los considerandos precedentes, y mediante la cual se acuerda transferir a título oneroso el área ocupada a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector “C”. Aquí cabe traer a colación lo señalado por la demandada en su escrito de contestación, que corre a fojas ciento

² Artículo 7.- [...] Durante los seis (6) meses posteriores a la vigencia de la presente Ley quedan en suspenso la ejecución de sentencias judiciales de desalojo a los ocupantes de los terrenos en los Asentamiento Humanos a que se refiere el presente artículo.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

setenta y tres: “*Que, en cumplimiento de la Ley N°26264 de fecha 27 de diciembre de 1993, donde prácticamente nos obligan a negociar con los moradores del AA.HH., porque promueve el libre acuerdo entre las partes y deja en suspenso todas las resoluciones judiciales de desalojo [...]*”; concluyéndose de todo lo expuesto en este considerando, que la posesión del Asentamiento Humano, y por ende de la demandante, no fue pacífica, pues sí hubieron acciones legales de por medio, que quedaron en suspenso pero por imposición de la ley, encontrándose en todo caso la demandada, forzada a llegar a un acuerdo con el Asentamiento Humano, acuerdo que obliga a todos sus representados, como ya se estableció.

Octavo.- Siendo ello así, en el presente caso, esta Sala Suprema, conforme a lo que señala la Sala Superior, estima que conforme a los hechos que han quedado debidamente acreditados en autos, y que esta Sala Suprema, acorde a su función, únicamente se limita a verificar la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto o que se respete el precedente judicial vinculante, llega a la conclusión de que no se dan todos los presupuestos que regula el artículo 950, del Código Civil, para adquirir la propiedad por usucapión, por cuanto la posesión de la demandante no se ha dado como propietaria, ni mucho menos ha sido pacífica; por tanto el recurso de casación debe ser desestimado.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Martha Teulinda Díaz Balbuena**, de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos sesenta; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

seis; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Martha Teulinda Díaz Balbuena, en contra de la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda de Pro, sobre prescripción adquisitiva de dominio; *y los devolvieron.*

**SS.
ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

ECHEVARRIA GAVIRIA

ARRIOLA ESPINO

RUIDÍAS FARFÁN

Vpa/Mam.

LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE, QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE LOS VOTOS DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ORDOÑEZ ALCÁNTARA Y ARRIOLA ESPINO, QUE SE TIENEN A LA VISTA A FOJAS 98 DEL CUADERNO DE CASACIÓN, CORRESPONDEN A LOS JUECES SUPREMOS ORDOÑEZ ALCÁNTARA Y ARRIOLA ESPINO, DANDO FE DE LOS VOTOS, PRECISANDO QUE AMBOS MAGISTRADOS YA NO SE ENCUENTRAN LABORANDO EN LA SALA CIVIL PERMANENTE.

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN MINORIA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS: TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES Y SALAZAR LIZÁRRAGA, SON COMO SIGUE:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Martha Teulinda Díaz**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Balbuena, con fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos sesenta, contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos seis, que **revoca** la sentencia apelada de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos noventa y ocho, que declara **fundada** la demanda; y **reformándola** declararon **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

II. ANTECEDENTES

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, *prima facie*, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA

Mediante escrito postulatorio de demanda de fecha tres de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas treinta y ocho, **Martha Teulinda Díaz Balbuena**, interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio, señalando las siguientes pretensiones:

- **Pretensión principal:** Se le declare propietaria por prescripción adquisitiva, del inmueble ubicado en la Manzana “P”, Lote 08, del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, con un área de 120 metros cuadrados, perímetro 52.00 ml, inscrito en la Partida N.º P01173320 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- **Pretensión accesorio**: La cancelación del Asiento Registral inscrito a favor de la demandada, disponiéndose la inscripción de su derecho de propiedad por prescripción.

2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Tramitada la demanda según su naturaleza, la Jueza del Juzgado Civil del Módulo Básico de Los Olivos de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de primera instancia, de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos noventa y ocho, declara **fundada** la demanda interpuesta, bajo los siguientes fundamentos:

- Conforme a la copia literal de la Partida N° P01173320 de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, obrante a fojas diecinueve, se desprende que la demandada es titular del inmueble materia de autos, no existiendo título pendiente de inscripción al respecto.
- Existe documentación que acredita que la parte accionante está en posesión del bien materia de prescripción, por lo menos desde el año dos mil dos, conforme a la Constancia de Contribuyente emitida a favor de la demandante por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, respecto al inmueble materia de *litis*, obrante a fojas doce, donde se deja constancia que la demandante se encuentra registrada en la data predial desde el año dos mil dos hasta la fecha.
- De la Constancia de Posesión otorgada por la Directiva del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector "C", obrante a fojas tres, se advierte que aun cuando de su contenido se desprende que certifica que la demandante es legítima posesionaria junto con su conviviente, Melvin David Salvador

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Alarcón, en dicho Asentamiento Humano, no precisa la fecha en que inició la posesión; sin embargo, el documento fue emitido con fecha veinte de agosto de dos mil cuatro.

- La Constancia de Posesión, obrante a fojas dos, no acredita y menos determina que la actora ha venido domiciliando en el bien materia de autos desde el año mil novecientos ochenta y nueve como alega; por lo que se concluye que la parte demandante ha acreditado haber venido ocupando el predio materia de prescripción desde el año dos mil dos, y estando a la fecha de interposición de la demanda, que es del tres de diciembre de dos mil catorce, la demandante acredita la posesión en el inmueble materia de *litis* por más de diez años a la presentación de la demanda.
- **Respecto a la posesión pacífica:** En el proceso la demandada no ha requerido la restitución del predio *sub litis* a la demandante, a través de la vía judicial, sino que por el contrario recién con fecha veintinueve de abril y diecisiete de julio de dos mil catorce, requiere la restitución del predio por medio de una Carta Notarial e invitación a conciliar, conforme se verifica de fojas ciento sesenta y seis a ciento setenta, cuando ya habían transcurrido más de diez años de la posesión de la demandante en el predio materia de la *litis*. Se debe tener como premisa que el requisito de la posesión pacífica se generó desde el año mil novecientos noventa y siete, cuando se iniciaron las tratativas (conforme a lo expuesto por la demandada en su escrito de contestación), acuerdo de venta de Lotes de terreno, con la finalidad de regularizar la titularidad de los Lotes que venían ocupando los moradores del Asentamiento Humano. Se desprende que la demandante viene ostentando la posesión pacífica del inmueble materia de *litis*, desde el año dos mil dos, sin que la demandada le haya requerido de manera idónea la devolución del inmueble

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

materia de *litis*, no habiendo hecho efectivo su derecho de propiedad conforme a la Constitución y la norma sustantiva.

- **Respecto a la posesión pública:** Se tiene que la posesión pública de la demandante fue conocida por terceros, como se desprende de las declaraciones testimoniales ordenadas como prueba de oficio, de Amelia Luque Bizarro, Antonio Lorenzo Romero Ramos y Regina Quispe de Chipana, obrantes de fojas doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y cuatro.
- **Respecto a la posesión como propietaria (*animus domini*):** Se advierte que la accionante figura como contribuyente pagando tributos a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, adjunta el Estado de Cuenta Corriente referido a los pagos de Impuesto Predial del inmueble materia de *litis*, correspondiente del año dos mil dos hasta el año dos mil trece, y pagos por concepto de parques y jardines, serenazgo, limpieza pública, entre otros, correspondientes del año dos mil cuatro al dos mil trece, documento que obra a fojas catorce; también adjunta la Constancia de Contribuyente N.º 109-2014-SGRT-GAT-MDSMP, obrante a fojas doce, con lo cual se observa de los referidos documentos que la demandante ha efectuado los respectivos pagos ante la Municipalidad, circunstancia que también se observa con la Constancia de Atención de Edelnor S.A.A., obrante a fojas seis y del documento histórico de pagos de Sedapal desde el dieciocho de enero de dos mil dos hasta el diez de setiembre de dos mil tres, obrante a fojas once.
- De otro lado, la posesión como propietario (*animus domini*) también está probada con las declaraciones testimoniales de Amelia Luque Bizarro, Antonio Lorenzo Romero Ramos y Regina Quispe de Chipana, obrante de fojas doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y cuatro.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- En consecuencia, los medios probatorios adjuntados a la demanda, certifican que la actora ha cancelado de manera continua los pagos por servicios del inmueble materia de *litis* a partir del año dos mil dos, es decir, es evidente que la demandante ha aprovechado económicamente el bien materia de prescripción adquisitiva, en virtud a que ha venido cumpliendo con pagar el impuesto predial, arbitrios y otras actuaciones inherentes al titular de la propiedad, concluyendo que la demandante ha logrado probar que se ha conducido por lo menos desde el año dos mil dos, como la auténtica propietaria del bien inmueble materia de los presentes autos, es decir, con *animus domini*.

3. SENTENCIA DE VISTA

La Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de vista de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos seis, **revoca** la sentencia apelada de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos noventa y ocho, que declara **fundada** la demanda; y **reformándola** declararon **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, bajo los siguientes fundamentos:

- Respecto al criterio de **pacificidad** de la posesión se debe tener en cuenta: Ambas partes procesales reconocen que luego de efectuada la toma de posesión del terreno por la demandante se inició un proceso de Usurpación, contra todos los invasores del Asentamiento Humano que obra en el Expediente N° 51 0-90, y aun cuando después de la promulgación de la Ley N° 26264, publicada el veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres, se suspendieron los procesos judiciales iniciados contra los poseedores de todo el Asentamiento Humano, al que pertenece la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

demandante, esto implica que la posesión no fue pacífica antes de la emisión de dicha ley.

- Existen tres acuerdos firmados por los representantes del Asentamiento Humano: 1) **Acta de acuerdo**, de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete (fojas ciento uno a ciento dos); 2) **Acta de negociación de trato directo**, de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho (fojas ciento tres); y, 3) **Acta de conciliación**, de fecha primero de marzo de dos mil (fojas ciento siete a ciento diez); siendo que en dichos acuerdos se indica que la formalización de la propiedad a favor de los poseedores debería hacerse en *forma individual* y mediante compraventa por cada poseedor; que el Acuerdo de formalización goza de *aprobación mayoritaria* en Asamblea de pobladores y que además debía suscribirse todos los documentos necesarios para que los pobladores del Asentamiento Humano puedan acogerse al programa de formalización.
- Las Cartas Notariales del dos mil catorce y la invitación a conciliar por parte de la Asociación demandada, constituyen actos que convierten en no pacífica la posesión del inmueble, significando que la Asociación siempre ha solicitado la restitución del bien.
- El criterio de posesión pacífica no se ha configurado en el presente caso, pues con las actas en mención y la carta notarial se evidencia que el Asentamiento Humano, de la cual es integrante la actora reconoció la calidad de propietaria de la demandada.
- De otro lado, el presupuesto de poseer como propietario o el llamado "*animus domini*" se ha desvirtuado en razón de que su posesión no se ha desarrollado a título de propietaria, toda vez que, de los acuerdos se desprende su condición de posesionaria e

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

integrante del Asentamiento Humano, el cual negociaba la venta de los lotes de terreno.

- La demandante no ha cumplido con demostrar que concurren los requisitos esenciales para la prescripción solicitada sobre el inmueble *sub litis*, referidos a la posesión pacífica y a la posesión como propietario, careciendo de objeto de ocuparse respecto al cumplimiento de los otros requisitos exigidos por ley, para que opere la usucapión.

4. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha doce de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y seis del cuaderno de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

- i. **Infracción normativa de los artículos 139, inciso 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, VII del Título Preliminar, 122 incisos 3 y 4, 190 inciso 2, 197, y 442, inciso 2, del Código Procesal Civil.** Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues no se ha expuesto las razones que sustentan el fallo del porqué no se cumplen con los requisitos de pacificidad y el *animus domini* de la posesión; asimismo, no ha explicado debidamente en qué consiste la participación de la accionante en la suscripción de los acuerdos de fecha 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.
- ii. **Infracción normativa del artículo 950, del Código Civil y Apartamiento del Precedente Judicial, Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N.º 2229-2008 Lambayeque.**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Señala que se ha interpretado de forma errónea los requisitos copulativos con los cuales se configura la prescripción adquisitiva, entre ellas, la pacificidad, entendida como la ausencia de violencia en la posesión del bien *sub litis* y no el hecho que éste sea incontrovertido; indica que las actas de acuerdos, carecen de la aprobación de los pobladores en Asamblea General y los contratos no se suscribieron por cada uno de sus pobladores individualmente, lo que significa que dichos acuerdos no se han ejecutado.

5.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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

TERCERO.- En el caso de autos, la demandante Martha Teulinda Diaz Balbuena solicita como pretensión principal que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva del inmueble sito en la Manzana P Lote 08 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° P01173320 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.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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)

SEXTO.- En la resolución emitida por la Sala Civil se puede advertir que, para sustentar la decisión de revocar la apelada, desestimando 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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

consecuencia de la aplicación de la Ley N° 26264³ 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 fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete (fojas noventa y seis / noventa y siete), se acordó que la Asociación demandada y Urbanizadora Pro S.A. transfieran su propiedad a favor del Asentamiento 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 propietaria, 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 de fecha veintinueve de abril de dos mil catorce y mediante procedimiento conciliatorio de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce 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.

³ **“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
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

OCTAVO.- Bajo los argumentos expuestos, la causal precisada en el punto a) 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 suscrito 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 sesenta y seis a ciento setenta) interrumpe el requisito de pacificidad de la accionante.

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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 el puntos b), 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 compraventa 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. 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.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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.

DECISIÓN:

Por tales fundamentos y en aplicación de lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil: **NUESTRO VOTO es porque** se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Martha Teulinda Díaz Balbuena**, de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos sesenta; en consecuencia **CASAR** la sentencia de vista de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos seis; **y actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos noventa y ocho, que declaró **fundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y los devolvieron. En los seguidos por Martha Teulinda Díaz Balbuena con la Asociación de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2602-2018
LIMA NORTE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro sobre
prescripción adquisitiva.

SS.

TÁVARA CORDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

Khm/sg

LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE, QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE LOS VOTOS DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES Y SALAZAR LIZÁRRAGA, QUE SE TIENEN A LA VISTA A FOJAS 111 DEL CUADERNO DE CASACIÓN, CORRESPONDEN A LOS JUECES SUPREMOS TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES Y SALAZAR LIZÁRRAGA, DANDO FE DE LOS VOTOS, PRECISANDO QUE LOS MAGISTRADOS YA NO SE ENCUENTRAN LABORANDO EN LA SALA CIVIL PERMANENTE.