

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

**TÍTULO:** "Prescripción adquisitiva"

**SUMILLA:** "La observancia del principio de congruencia en materia impugnatoria, implica que el juzgador superior sólo puede pronunciarse sobre lo que es materia del recurso mismo, circunscribiendo el debate al extremo impugnado, lo que se manifiesta en el aforismo *tantum appellatum quantum devolutum*, el que ha sido nominado, en sede casatoria, con el nombre de "principio de rogación o limitación de grado"; sin embargo, en el caso de autos, se aprecia que la Sala Superior se pronunció sobre un extremo de la sentencia apelada que no fue objeto de impugnación (el *animus domini* o posesión como propietario), habiéndose producido una afectación del derecho constitucional al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, específicamente al principio de congruencia en materia impugnatoria, vicio que acarrea la nulidad de la sentencia de vista".

**TRES PALABRAS CLAVES:** Usucapión – Apelación – Debida motivación.

Lima, 10 de setiembre de 2024.-

Mediante Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ del 26 de enero de 2023, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema a partir del 1 de abril de 2023, y se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema la distribución de causas de materia civil.

Mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N° 000010-2023-SP-CS-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con número impares, desde el más antiguo al menos antiguo, y que, a partir del 1 de junio, la Sala Civil Permanente recibirá los nuevos ingresos con número pares y la Sala Civil Transitoria aquellos con número impares.

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

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

**VISTA** la causa número dos mil cuatrocientos veinticinco, guion dos mil veintidós AREQUIPA, en audiencia pública llevada a cabo el día de la fecha; con el expediente principal físico, y producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **RICARDINA LUPE FLORES FLORES** de fecha 11 de marzo de 2022<sup>1</sup> contra la sentencia de vista emitida mediante resolución N.º 22 de fecha 31 de enero de 2022<sup>2</sup>, que **confirma** la sentencia apelada emitida mediante resolución N.º 17 de fecha 26 de enero de 2021<sup>3</sup>, que declara **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Ricardina Lupe Flores Flores en contra del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada.

**II. CAUSALES DEL RECURSO:**

---

<sup>1</sup> De fojas 314 a 319.

<sup>2</sup> De fojas 302 a 309.

<sup>3</sup> De fojas 258 a 265.

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Mediante resolución de fecha 06 de junio de 2024<sup>4</sup>, se ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Ricardina Lupe Flores Flores**, por las causales de:

- i) Infracción normativa de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad;*
- ii) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil; y,*
- iii) Excepcionalmente, infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.*

En ese sentido, corresponde a este Colegiado Supremo verificar la fundabilidad o no de dichas causales, teniendo en cuenta que el recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, aplicable al caso de autos por razón de temporalidad.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.- Antecedentes del Proceso.**

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la forma siguiente:

**1.1 Demanda:** Por escrito del 17 de julio de 2017<sup>5</sup>, subsanado por escrito del 06 de setiembre de 2018<sup>6</sup>, la demandante Ricardina Lupe Flores Flores interpone demanda solicitando que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de

---

<sup>4</sup> De fojas 66 a 72 del cuadernillo de casación.

<sup>5</sup> De fojas 30 a 36.

<sup>6</sup> De fojas 163 a 164.

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

dominio, respecto del inmueble ubicado en Programa Habitacional Alto Cayma III, Dean Valdivia Manzana R-12, Lote 6 – distrito de Cayma – Arequipa, con un área de 128 m2, e inscrito en la Partida registral N° P06108235 de los Registros Públicos de Arequipa.

Como fundamentos de su demanda, señala principalmente los siguientes: **i)** que el bien objeto de demanda lo viene ocupando en forma pacífica, pública y de buena fe desde el 10 de setiembre de 1997, fecha en que celebró el contrato de compraventa el cual posteriormente fue resuelto por la demandada, teniendo la actora la condición de poseedora precaria; **ii)** la demandante ha venido ejerciendo su posesión realizando actos como pagar el autoavalúo, instalación de servicios de agua, desagüe y luz, entre otros, es decir ha sido una poseedora con título, debiendo establecerse en aplicación del *iura novit curia* si la prescripción es ordinaria o extraordinaria, pues ha estado en posesión del inmueble como propietaria por más de 19 años; y, **iii)** que ante la necesidad de contar con un título de propiedad y de gozar de todos los derechos que ello implica, solicita la prescripción adquisitiva de dominio.

**1.2 Contestación del demandado BANCO DE MATERIALES Sociedad Anónima:** Mediante escrito del 07 de noviembre de 2018<sup>7</sup> el demandado BANCO DE MATERIALES Sociedad Anónima contesta la demanda, señalando básicamente lo siguiente: **i)** que la demandante ejerció la posesión en mérito a un contrato de compraventa con garantía hipotecaria, una adjudicación del bien efectuada por UTE-FONAVI, representada por ENACE, a favor de la demandante Ricardina Lupe Flores Flores y Luis Rolando Larota Choque, por el que se obligó a pagar 180 cuotas mensuales, habiendo tenido 15 años para hacerlo, tiempo durante el cual el Estado peruano esperó el pago pactado, pues no resolvió el contrato; **ii)** que el contrato de compraventa con firmas legalizadas es de fecha 10 de setiembre de 1997 y contiene una cláusula de reserva de

---

<sup>7</sup> De fojas 188 a 192.

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

propiedad a favor de BANMAT, hasta que el precio fuera cancelado en su totalidad, de lo cual tiene pleno conocimiento la demandante; **iii)** que actualmente BANMAT aparece como propietaria registral del inmueble sub litis, pues ha ejercido su derecho de reserva de propiedad efectuando la transferencia a su favor ante el incumplimiento de pago de la demandante; **iv)** asimismo, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N° 29618, Los bienes inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que el petitorio de la demanda deviene en jurídicamente imposible, por lo que no existe una relación jurídica procesal válida; **v)** la demandante nunca tuvo la condición de precaria, pues su posesión fue en mérito al contrato antes señalado; asimismo, sólo puede demandar prescripción adquisitiva el poseedor con *animus domini*, es decir, a título de dueño, y no aquel que posee en nombre de otro; **vi)** que ENACE por convenio suscrito con FONAVI realizaba sorteos para la adjudicación de inmuebles, luego de lo cual una vez inscritos los contratos e hipotecas, los originales eran entregados a FONAVI o a las entidades que la sucedieron para su cobranza, incluso posteriormente se encargó al mismo ENACE la cobranza de dichos créditos con cargo a entregar los recursos al FONAVI, pero debido al proceso de liquidación de ENACE dichas funciones de recuperación fueron transferidas al Banco de Materiales (BANMAT); y, **vii)** luego que FONAVI entró en liquidación, BANMAT es la que administra información y tiene a su cargo el cobro de los remanentes, levantamiento de hipotecas y recuperación de predios ejerciendo la reserva de propiedad.

**1.3 Sentencia de primera instancia:** por Sentencia emitida mediante resolución N.º 17 de fecha 26 de enero de 2021<sup>8</sup>, el Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa, declaró **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Ricardina Lupe Flores Flores contra el BANCO DE MATERIALES Sociedad Anónima.

---

<sup>8</sup> De fojas 258 a 265.

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Como principales fundamentos el Juzgado señala los siguientes: **i)** que sobre el tipo de prescripción adquisitiva que se debe analizar en el presente proceso, sería la larga o extraordinaria, pues es la demandante quien alega que, si bien celebró un contrato para adquirir el inmueble sub litis, sin embargo, dicho contrato se resolvió por lo que su posesión sería precaria; **ii)** que si bien la demandada alega que el inmueble sub litis sería imprescriptible por ser de propiedad del Estado, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29618, sin embargo, debe tenerse presente lo señalado en el Auto de Vista N° 324-20187-2SC en el sentido que la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, y atendiendo a que la demandante alegaría tener la posesión del inmueble desde el año 1997, la norma mencionada no podría ser aplicada al presente caso, ya que se debería determinar si antes del 24 de noviembre de 2010, fecha de expedición de la Ley N° 29618, el demandante habría cumplido con los requisitos que exige el artículo 950 del Código Civil; **iii)** asimismo, la demandada señala que la accionante no tendría *animus domini*, pues la misma habría reconocido la titularidad de la parte demandada, sin embargo, el hecho que la actora reconozca a la demandada como titular del predio no implicaría que la misma no ostente *animus domini* para poder incoar la demanda de usucapión, dado que, justamente la demanda pretende que se le declare propietaria respecto de un bien cuya titularidad aparece en favor de otra persona, la misma que en el caso de autos aparece inscrita a favor de la demandada; **iv)** con relación a los elementos de la usucapión, se tiene que respecto a la posesión continua la demandante ha presentado copia de los recibos de pago de autoavalúo del año 2015, recibo de pago de tributos ante la Municipalidad de Cayma del año 2015, contrato de servicios con SEDAPAR suscrito en 1997, contrato de suministro eléctrico suscrito en 1998, así como copias de recibos de pago de dichos servicios; **v)** sin embargo, de la documentación presentada no se puede desprender ni mucho menos determinar que la demandante haya tenido la posesión directa del inmueble desde el año 1997, tanto más si habría ofrecido las testimoniales de

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

tres personas, quienes no habrían prestado manifestación alguna que pueda corroborar la posesión de la demandante, lo que no abona a su pretensión; y, **vi)** consecuentemente, la demandante no habría acreditado la posesión continua del inmueble sub litis por más de diez años conforme lo exige la norma sustantiva, y siendo que los elementos de la usucapión deben concurrir en forma copulativa, a falta de uno la demanda debe ser declarada infundada.

**1.4 Sentencia de segunda instancia:** La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante Sentencia de vista contenida en la resolución N.º 22 del 31 de enero de 2022<sup>9</sup>, resolvió **confirmar** la sentencia apelada, que declaró **infundada** la demanda.

Como fundamentos la Sala Superior señala básicamente los siguientes: **i)** que con la finalidad de establecer si el bien sub litis tiene la condición de estatal o no, se debe indicar que el Banco de Materiales fue creado por Ley N° 23220, que en su artículo 3 establece que constituyen recursos del banco los aportes del Estado, por lo que, los bienes destinados a la ejecución de proyectos de vivienda que pertenecen a una empresa pública de derecho privado como el Banco de Materiales, son bienes estatales; **ii)** asimismo, se aprecia que el bien sub litis se encuentra inscrito a nombre del demandado Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación, entidad financiera que depende del Estado, por lo que su condición de bien estatal de dominio privado está claramente determinada; **iii)** que, por otro lado, la recurrente alega que en el contrato de compraventa no se estableció una reserva de propiedad, sino que la verdadera intención de las partes fue una transferencia de la propiedad, habiéndose constituido incluso una hipoteca que fue inscrita en los registros públicos, sin embargo, ello resulta erróneo pues se advierte que en la parte final de la cláusula Tercera del contrato de compraventa de 1997 se indicó que de conformidad con el artículo 1583 del Código Civil, se reserva la propiedad del

---

<sup>9</sup> De fojas 302 a 309.

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

inmueble que se vende, hasta que el precio sea totalmente cancelado; **iv)** que por la figura jurídica de la reserva de propiedad, no se transfiere la propiedad a los compradores hasta que se produzca la condición acordada, que en este caso fue el pago total del precio del inmueble, de tal manera que la reserva de propiedad hace que ninguna persona pueda poseer como propietario el bien en cuestión; **v)** además, no es requisito legal que la reserva de propiedad esté inscrita para que exista y surta plenos efectos legales contra el comprador, sólo se requiere que sea registrada para ser oponible frente a terceros conforme al artículo 1584 del Código Civil, por lo que al no haber sido la demandante una tercera en el contrato, sino parte del mismo, si le es oponible la reserva de propiedad pactada en el mismo; **vi)** que si bien en la cláusula Cuarta del contrato de compraventa se estableció que una causal para la resolución del contrato era la falta de pago de tres mensualidades consecutivas, más quince días, sin embargo, no obra en autos medio probatorio que acredite que la demandada haya comunicado a los propietarios que iba a valerse de dicha cláusula resolutoria, conforme al artículo 1430 del Código Civil, de lo que se infiere que el contrato continúa vigente; y, **vii)** que ello indica que la demandante no posee el bien a título de propietaria, como lo exige el artículo 950 del Código Civil, desde que ingresó al inmueble, sino que lo hizo para la entidad demandada que se reservó el derecho de propiedad, aunque el bien haya sido entregado a la parte compradora, en ese sentido, si bien la demandante ofreció medios probatorios para acreditar su posesión pública y continua, sin embargo, ellos no son suficientes para acreditar su posesión como propietaria o con animus domini, pues se ha probado que la demandante ha reconocido haber entrado en posesión con la aquiescencia del propietario, además que dicha posesión se dio bajo el contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria hasta la actualidad.

**SEGUNDO.- Sobre el recurso de casación.**



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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

2.1 El recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este medio impugnatorio tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta indicando ordenadamente cuál o cuáles son las infracciones normativas que se denuncian y, en su caso, el precedente judicial del que se aparta la impugnada<sup>10</sup>.

2.2 De conformidad con el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364: “El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”, asimismo, de acuerdo al artículo 386 del mismo Código: “El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”.

2.3 La infracción normativa podemos conceptualizarla como la afectación de las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada pueda interponer el respectivo recurso de casación. Respecto de los alcances del concepto de infracción normativa quedan comprendidas en el mismo, las causales que anteriormente contemplaba el artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a interpretación errónea, aplicación indebida e inaplicación de una norma de

---

<sup>10</sup> Según **Calamandrei**: “la Casación es un instituto judicial consistente en un órgano único en el Estado (Corte de Casación) que, a fin de mantener la exactitud y la uniformidad de la interpretación jurisprudencial dada por los Tribunales al derecho objetivo, examina, sólo en cuanto a la decisión de las cuestiones de derecho, las sentencias de los jueces inferiores cuando las mismas son impugnadas por los interesados mediante un remedio judicial (recurso de casación) utilizable solamente contra las sentencias que contengan un error de derecho en la resolución de mérito”. CALAMANDREI, Piero. La Casación Civil, Tomo I Historia y Legislaciones Volumen 2. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires. 1945. P. 376.

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

derecho material, incluyendo, además, la contravención de normas de carácter adjetivo.

**TERCERO.- Solución del caso.**

3.1 Habiéndose declarado procedentes, tanto denuncias sustentadas en infracciones de normas procesales como en infracciones de normas materiales, corresponde en principio, efectuar el análisis del error procesal, toda vez que, de resultar fundado dicho extremo, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto del denunciado error material, referido al derecho controvertido en la presente causa.

3.2 Cabe precisar, que estando al carácter extraordinario y eminentemente formal del recurso de casación, el análisis del mismo se circunscribirá únicamente a las causales que han sido denunciadas y declaradas procedentes en el auto calificadorio del recurso, no correspondiendo emitir pronunciamiento respecto a infracciones normativas o apartamientos inmotivados del precedente, no denunciados en el recurso.

**CUARTO.- Análisis de las causales invocadas**

**Con relación a la *causal excepcional de infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.***

4.1 El artículo 139 inciso 3) de nuestra Constitución Política del Perú consagra como principio rector, dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional. El derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, permite a toda persona acceder al órgano jurisdiccional solicitando que se ampare una determinada pretensión, y que, a través de un proceso justo, se obtenga una sentencia fundada en derecho que, de ser el

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

caso, pueda ser eficazmente cumplida, solucionando de esta forma el conflicto de intereses o la incertidumbre jurídica.

4.2 La exigencia de que las decisiones judiciales sean debidamente motivadas, prevista en el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del estado, garantiza que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Impartir Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley. En ese sentido, debe verificarse la observancia del principio de congruencia en las resoluciones judiciales, el cual constituye un postulado de lógica formal por el cual el Juez debe decidir según las pretensiones deducidas en juicio y en armonía con la relación jurídica procesal establecida, sin alterar ni modificar los aspectos esenciales de la materia controvertida, impidiéndosele fallar sobre puntos que no han sido objeto de litigio.

4.3 En el caso de autos la accionante **Ricardina Lupe Flores Flores**, ha solicitado que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en Programa Habitacional Alto Cayma III, Dean Valdivia, Manzana R-12, Lote 6 – distrito de Cayma – Arequipa, con un área de 128 m<sup>2</sup>, hoy inscrito a nombre del demandado Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación en la partida registral N° P 06108235 de los registros públicos de Arequipa; como fundamentos señala que viene poseyendo el predio en forma pública, pacífica y de buena fe desde el 10 de setiembre de 1997, fecha en que celebró el contrato de compraventa a plazos el mismo que fue resuelto por falta de pago, habiendo ejercido su posesión en forma pública, pacífica y continua por más de 19 años, realizando actos como pago de autoavalúo, instalación de servicios de agua y luz, entre otros, por lo que habría adquirido su derecho de solicitar la prescripción adquisitiva de dominio por el transcurso del tiempo y ser declarada propietaria, y que debe ser el juez quien

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

establezca en aplicación del principio del *iura novit curia*, si le corresponde la prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria.

4.4 Por su parte, la demandada **BANCO DE MATERIALES Sociedad Anónima Cerrada EN LIQUIDACIÓN** señala que la demandante ha omitido mencionar, que se encuentra en posesión del bien en mérito a un contrato de compraventa con garantía hipotecaria, por el cual se encontraba obligada a pagar 180 cuotas mensuales, es decir, durante un plazo de quince años; asimismo, que el mencionado contrato contiene una cláusula de reserva de propiedad a favor del BANMAT hasta que el pago fuera cancelado en su totalidad, de lo cual la demandante tiene pleno conocimiento; además, la accionante pretende que se le declare propietaria del bien vía prescripción adquisitiva, y sin embargo, el mismo figura ahora inscrito a favor del BANMAT en los registros públicos, partida registral P06108235, pues se ha ejercido su derecho de reserva de propiedad efectuando la transferencia a su favor ante el incumplimiento de pago; finalmente, señala que conforme al artículo 2 de la Ley N° 29618, los bienes inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo /que el petitorio de la demanda es jurídicamente imposible, tanto más, si la accionante nunca tuvo la condición de ocupante precaria, pues su posesión fue en mérito a un contrato, y sólo puede demandar usucapión aquel poseedor de un bien como si fuera propietario, es decir, poseedor con *animus domini*.

4.5 Mediante **sentencia de primera instancia** emitida mediante resolución número 17 del 26 de enero de 2021<sup>11</sup>, el Octavo Juzgado Civil de Arequipa, declaró **Infundada** la demanda, señalando como fundamentos básicamente lo siguiente: **i)** que sobre el tipo de prescripción adquisitiva que se debe analizar en el presente proceso sería la larga o extraordinaria, porque si bien la demandante ha alegado haber suscrito un contrato de compraventa en el año 1997, sin embargo, el mismo habría quedado resuelto; **ii)** que si bien la demandada ha

---

<sup>11</sup> De fojas 258 a 265.

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

alegado que el inmueble sub litis sería uno de propiedad del Estado, y, por lo tanto, sería imprescriptible conforme a la Ley N° 29618 del 24 de noviembre de 2010, sin embargo, atendiendo a que la accionante alegaría tener la posesión del predio desde 1997, dicha norma no podría ser aplicada a este caso, pues a la fecha de vigencia de la indicada Ley, la accionante ya habría cumplido con ejercer la posesión con los requisitos que exige el artículo 950 del Código Civil; **iii)** que, con relación a lo alegado por la demandada, respecto a que la accionante no poseería el *animus domini* requerido para usucapir, porque habría reconocido la titularidad de la parte demandada sobre el bien sub litis, con la cláusula de reserva de propiedad contenida en el contrato de compraventa que suscribió, el Juez señaló que ello no implicaría que la accionante no ostente *animus domini*, ya que justamente lo que se busca con la demanda es que se le declare a la demandante como propietaria respecto de un bien cuya titularidad aparece en favor de la parte demandada, por lo que, correspondería es proceder a analizar los demás elementos de la usucapión; y, **iv)** que, con relación a la posesión continua el Juez señala que de los documentos presentados por la demandante, como son: recibos de pago de autoavalúo y de pagos de tributos del año 2015, contrato de instalación de servicio de agua del año 1997, contrato de instalación de servicio eléctrico del año 1998, y recibos de pago de dichos servicios, no se puede desprender ni determinar que la actora haya tenido la posesión directa del bien desde el año 1997, esto es, por más de diez años, más aún si los testigos que ofreció no presentaron manifestación alguna, por lo que la demanda de usucapión debe desestimarse.

4.6 Mediante **sentencia de vista** emitida mediante resolución N.º 22 del 31 de enero de 2022<sup>12</sup>, la Segunda Sala Civil de Arequipa resolvió **Confirmar** la sentencia apelada que declaró **infundada** la demanda, señalando como fundamentos, principalmente los siguientes: **i)** que conforme a la Partida Registral N° P06108235, el inmueble se encuentra inscrito a nombre del

---

<sup>12</sup> De fojas 302 a 309.

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

demandado Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación, entidad que depende del Estado, por lo que su condición de bien estatal de dominio privado estaría claramente determinada; **ii)** que en el párrafo final de la cláusula Tercera del contrato de compraventa, se estableció que la vendedora - entonces UTE-FONAVI-, se reserva la propiedad del inmueble hasta que el precio sea totalmente cancelado, por lo que dicha reserva hace que ninguna persona pueda poseer el bien como propietario, y la misma le resultaría oponible a la demandante por ser parte en el contrato de compraventa, conforme a los artículos 1583 y 1584 del Código Civil, contrato que además se encuentra vigente y no ha sido resuelto pese a contener una cláusula de resolución (Cuarta); **iii)** que, por tal motivo, la demandante no posee el bien a título de propietaria, como lo exige el artículo 950 del Código Civil, sino que lo hizo para la demandada, que se reservó el derecho de propiedad, aun cuando el bien haya sido entregado a la compradora, por lo que la accionante no habría actuado con *animus domini*; **iv)** que si bien la parte demandante ha ofrecido medios probatorios para acreditar su posesión pública y continua sobre el bien sub litis, estos no resultarían ser suficientes para acreditar el principal elemento de la usucapión de un bien inmueble, como es, haber tenido la posesión como propietaria o con *animus domini*, pues se ha acreditado que entró en posesión del bien con la aquiescencia de su propietario bajo el contrato de compraventa y hasta la actualidad; y, **v)** que la demandante no ha cumplido con acreditar una posesión a título de propietaria respecto del bien que pretende prescribir, por lo que, *“la sentencia apelada debe ser revocada en todos sus extremos, amparándose en parte los fundamentos del recurso de apelación”* (sic).

4.7 Como puede apreciarse, de las sentencias emitidas en autos por ambas instancias de mérito, el juez de primera instancia resolvió declarar infundada la demanda, por considerar principalmente que el hecho que la demandante haya suscrito el contrato de compraventa del bien sub litis, con cláusula de reserva de propiedad, no implicaría que la misma nos ostente *animus domini*, es decir, que

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

sí habría venido poseyendo el bien como propietaria, sin embargo, concluye que, con la documentación presentada, no habría cumplido con acreditar que haya estado en posesión del bien durante diez años, conforme lo exige el artículo 950 del Código Civil.

4.8 Dicha decisión fue apelada únicamente por la accionante Ricardina Lupe Flores Flores mediante escrito del 16 de febrero de 2021<sup>13</sup>, apreciándose que, si bien en su recurso de apelación alega el cumplimiento de los requisitos para usucapir, entre ellos el *animus domni*, sin embargo, resulta evidente que el único extremo que la sentencia apelada que le agravia es aquel que considera que no habría acreditado su posesión durante diez años, dado que, el juez de la causa estableció que la accionante sí contaba con *animus domini* para usucapir.

4.9 Si bien la Sala Superior resuelve confirmar la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, sin embargo, señala como fundamento principal de su decisión que la accionante no contaría con *animus domini* para usucapir, por considerar que la accionante entró en posesión del bien a través de un contrato de compraventa que contiene una cláusula de reserva de propiedad a favor de la vendedora, a pesar que dicho argumento de defensa de la demandada, fue desestimado en la sentencia de primera instancia y por lo tanto no constituía un agravio en contra de la parte apelante, más aún, se advierte que en su fundamento final, el Ad quem señala que la sentencia apelada: “*debe ser revocada en todos sus extremos, amparándose en parte los fundamentos del recurso de apelación*”, lo cual denota que la Sala Superior podría haber analizado el recurso de apelación, en algún extremo, como si la sentencia apelada hubiera estimado la demanda, y la apelante hubiera sido la parte demandada, siendo en realidad lo contrario.

---

<sup>13</sup> De fojas 270 a 277

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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

4.10 En ese sentido, debe señalarse que la observancia del principio de congruencia en materia impugnatoria, implica que el juzgador superior sólo puede pronunciarse sobre lo que es materia del recurso mismo, circunscribiendo el debate al extremo impugnado, lo que se manifiesta en el aforismo *tantum appellatum quantum devolutum*, el que ha sido nominado, en sede casatoria, con el nombre de “principio de rogación o limitación de grado” (Casación N° 439-96-Lima<sup>14</sup>); sin embargo, en el caso de autos, se aprecia que la Sala Superior se pronunció sobre un extremo de la sentencia apelada que no fue objeto de impugnación (el *animus domini* o posesión como propietario), habiéndose producido una afectación del derecho constitucional al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, específicamente al principio de congruencia en materia impugnatoria, vicio que acarrea la nulidad de la sentencia de vista, consideraciones por las cuales debe declararse fundado el recurso respecto a la causal procesal declarada procedente en forma excepcional, careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto a las causales materiales denunciadas.

**IV.- FALLO:**

Por estas consideraciones: declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Ricardina Lupe Flores Flores** de fecha 11 de marzo de 2022; en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista emitida mediante resolución N.º 22 de fecha 31 de enero de 2022, y **ORDENARON** que el *Ad quem* emita nuevo pronunciamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución; en los seguidos por Ricardina Lupe Flores Flores contra Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación sobre Prescripción adquisitiva; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”; y, *los devolvieron*. Notifíquese. Integra el colegiado la señora

---

<sup>14</sup> De fecha 05/12/97, publicada en el diario Oficial El Peruano el 17/06/98.



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

**CASACIÓN N.º 2425-2022  
AREQUIPA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Jueza Suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte**.

**S.S.**

**ARIAS LAZARTE  
BUSTAMANTE OYAGUE  
PINARES SILVA  
CORONEL AQUINO  
ZAMALLOA CAMPERO**

*Evr*