

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA  
CASACION N° 272 – 2009  
LIMA**

Lima, catorce de julio  
del dos mil nueve.-

**LA SALA PERMANENTE DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL DE LA  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----**

**VISTA:** la causa número doscientos setenta y dos - dos mil nueve; de conformidad en parte con el dictamen Fiscal Supremo; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a Ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por don Cesar Constantino Picciotti Riera en representación de Promotora Velsol Sociedad Anónima, contra la sentencia de vista de fojas trescientos veinte, su fecha veinticuatro de junio del dos mil ocho, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que revoca la sentencia apelada de fojas doscientos cuarenta y nueve, su fecha quince de mayo del dos mil siete que declara infundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio y reformándola la declara fundada.

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Mediante resolución obrante a fojas setenta y dos, de fecha seis de abril del dos mil nueve, esta Sala Suprema declaró procedente dicho recurso, por las causales contenidas en los incisos 1 y 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil por: **a) interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil** arguyendo que la Sala revisora revocó la apelada declarando fundada la demanda, sin haber advertido que en el caso de autos no concurren copulativamente todos los requisitos previstos en la norma denunciada para que la actora adquiriera el inmueble sub litis por prescripción. Afirma que los hechos estimados por el Ad quem como probados no se condicen con la base fáctica del proceso, pues es evidente que la posesión alegada por la accionante no ha sido pacífica ni a título de propietaria sino como poseedora inmediata, reconociendo como poseedor mediato al

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA  
CASACION N° 272 – 2009  
LIMA**

propietario del bien que le entregó la posesión (declaración asimilada). En efecto, sostiene que en autos se encuentra debidamente acreditado que Sedapal no esta ejerciendo la posesión a nombre propio en calidad de propietaria, sino que la efectúa a favor de la impugnante, quien recibió el dominio del anterior propietario Luis José Oliveira Lawezzari, a cuyo nombre se le permitió a la accionante levantar un cerco en el bien para proteger la bocatoma, sin que ello signifique la pérdida de la propiedad, menos una donación al no configurarse los requisitos previstos en el artículo 1625 del Código Civil; agrega que la posesión a título de propietario queda desvirtuada con la Resolución de Alcaldía N° 931-A-99-SEGE-02 corriente a fojas cuarenta y seis y las cartas notariales de fechas veintidós de agosto y dieciocho de setiembre del dos mil uno, obrantes de fojas doscientos veintiocho y doscientos treinta; finalmente expone que la posesión de la demandante tampoco ha sido pacífica conforme se aprecia de las declaraciones testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas, cuya acta corre de fojas ciento veintisiete, concluyéndose de todo ello que en el presente caso no se han cumplido con los requisitos exigidos en el artículo 950 del Código Civil para adquirir el inmueble por prescripción; **b) contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso**, refiriendo los siguientes agravios: i) la contravención del artículo 50.6 del Código Procesal Civil, afirmando que la recurrida transgrede el principio de congruencia procesal porque contiene conceptos incoherentes e incompatibles entre sí, toda vez, que la Sala revisora sustenta su decisión únicamente en las declaraciones juradas de autoavalúo del impuesto predial por un supuesto período (mil novecientos ochenta y seis – mil novecientos noventa y cinco), sin haber advertido que los formularios en que han sido presentados corresponden al ejercicio mil novecientos noventa y seis, circunstancia que les resta mérito probatorio y eficacia legal a las referidas pruebas, aun cuando aparentemente se les haya estampado manualmente un sello en el que se consigna que habrían sido presentadas en el citado período, la contradicción queda demostrada al no haber sustentado el Ad quem su decisión en las declaraciones testimoniales, importantes en todo proceso de prescripción

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**  
**Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA**  
**CASACION N° 272 – 2009**  
**LIMA**

adquisitiva, indicando que no le causan convicción al ser contradictorias, fundándose solo en las citadas declaraciones juradas que tienen apariencia de ser fraudulentas; **ii)** la contravención del artículo 197 del Código Procesal Civil arguyendo que conforme a lo expuesto precedentemente es evidente que la Sala revisora no ha valorado las pruebas ofrecidas en autos con sujeción a lo dispuesto en la norma denunciada, lo que transgrede los derechos de la recurrente al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva; **iii)** contravención de los principios de lealtad, probidad y veracidad en materia probatoria, sosteniendo que en el caso de autos, la actora ha infringido los citados principios al haber presentado como medios probatorios para acreditar la publicidad en su posesión en los años anteriores a mil novecientos noventa y seis, las citadas declaraciones juradas, medios probatorios contradictorios y que no generan convicción sobre el referido requisito, agrega que dichos formularios no han sido suscritos por ningún funcionario o representante legal de Sedapal, coligiéndose de ello, que dichas pruebas no tienen mérito probatorio ni eficacia legal conforme a lo dispuesto por el artículo 199 del Código Procesal Civil.

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad.

**Segundo:** Que, conforme al artículo 950 del Código Civil, por la usucapión o prescripción adquisitiva se adquiere la propiedad inmueble mediante posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años o a los cinco años cuando median justo título y buena fe; como se advierte, la norma sustantiva señala dos formas de prescribir la propiedad inmobiliaria: la Prescripción Larga o extraordinaria y la Prescripción Corta u ordinaria, plazos que rigen también para la adquisición de los predios rústicos al ser éstos regulados por el Código Civil. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA  
CASACION N° 272 – 2009  
LIMA**

tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con *animus domini*.

**Tercero:** Que, mediante escrito de fojas cincuentiuno, subsanada a fojas sesentinueve, Sedapal interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio para que el órgano jurisdiccional lo declare propietario por prescripción del inmueble ubicado en la margen izquierda de la Bocatoma del Rio Rimac, colindante, cerco de por medio con la segunda etapa de la Urbanización La Pradera de Santa Anita, distrito del Agustino, frente al kilómetro 2.7 de la Autopista Ramiro Priale, el mismo que cuenta con una extensión de 36,278.02 metros cuadrados.

**Cuarto:** Que, tramitado el proceso conforme a su estado y naturaleza, el Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima mediante resolución del quince de mayo de dos mil siete declara infundada la demanda, la que al ser materia de apelación, la Sexta Sala Civil de Lima mediante sentencia de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho revoca la recurrida y reformándola la declara fundada.

**Quinto:** Que, el primer extremo de la denuncia por vicios in iudicando, está referida a que la Sala de mérito no habría establecido de manera fehaciente la concurrencia de los requisitos de posesión, pacífica, pública y continua y con *animus domini* que exige el artículo 950 del Código Sustantivo para usucapir el inmueble sub materia.

**Sexto:** Que, consecuentemente, el presente recurso casatorio en cuanto a este extremo se circunscribe a determinar cuál debe ser la correcta interpretación del numeral 950 del Código Civil, respecto a los presupuestos de posesión pacífica, pública y continua, y a título de propietario.

**Sétimo:** Que, uno de los requisitos para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción es haber poseído “como propietario”, es decir, haberse comportado como tal, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes a ella; dentro de este contexto y en el caso materia de autos se advierte que la actora no ha ejercido dicha posesión como legítima propietaria dado que conforme se

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA  
CASACION N° 272 – 2009  
LIMA**

evidencia de su escrito de demanda de fojas cincuenta y tres (argumento 3.3. de los fundamentos de hecho) la demandante acepta en forma expresa que el terreno sub litis les fue cedido por su anterior propietaria Testamentaria Oliveira desde mil novecientos ochenta y seis quien aceptó dicha cesión comprendiendo la situación de seguridad que la instalación de la Bocatoma de la Atarjea requería e inclusive comprometiéndose Sedapal a la instalación de un cerco para proteger dicha Bocatoma, todo lo cual demuestra que la actora en ningún momento tuvo la voluntad de ejercer dicha posesión con animus domini al haberle sido cedido el terreno sub litis con el fin de resguardar los terrenos de la propietaria y aceptando dicha condición por razones de seguridad, y no a mérito de donación al no darse, además, los presupuestos fácticos para su procedencia a que se contrae el artículo 1625 de Código Civil, por tanto, resulta jurídicamente imposible que el usucapiente adquiera el bien inmueble por prescripción adquisitiva al haber reconocido la propiedad de quienes le entregaron en su momento la posesión del bien y al ocupar el mismo en calidad de poseedor inmediato situación que se constituye para el presente caso en declaración asimilada a tenor de lo dispuesto en el artículo 221 del Código Procesal Civil, lo que persuade al Colegiado que la entrega de la posesión para el uso y resguardo de las instalaciones de la demandante se realizó dado que con anterioridad le habían comprado vía expropiación siete parcelas como afirma en su demanda, por lo que no puede alegar que su posesión es como propietaria.

**Octavo:** Que, el *animus domini* alegado por la recurrente no se evidencia entonces conforme a la Resolución de Alcaldía N° 931-A-99-SEGE-02, del quince de diciembre de mil novecientos noventa y nueve obrante a fojas cuarentiseis expedida por la Municipalidad de El Agustino en el que se consigna la existencia de un área requerida por Sedapal para la protección de la Bocatoma antes referida, resolución que fuera inscrita en Registros Públicos conforme se advierte de la instrumental de fojas cuarenta; a ello se agrega la existencia de las Cartas Legalizadas notarialmente de fecha veintidós de agosto y dieciocho de setiembre de dos mil uno, obrantes de fojas doscientos veintiocho a doscientos treinta por el que se da cuenta que la

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA  
CASACION N° 272 – 2009  
LIMA**

empresa demandada hace de conocimiento de Sedapal el derecho de propiedad que tiene sobre el predio sub litis, ofreciéndole en venta, entre otros, el lote de terreno a usucapir, y no obstante ello la demandada sin oponer dicho derecho manifiesta que la anterior propietaria le había autorizado la construcción de un cerco sobre el inmueble y que le daría una respuesta final, de lo que se infiere que Sedapal estaba reconociendo en forma implícita el derecho de propiedad que la empresa demandada tenía sobre el predio sub litis.

**Noveno:** Que, a este respecto se hace necesario determinar jurídicamente la situación de la posesión de la demandante y si ésta es hábil para usucapir como posesión en concepto de dueño, pues conforme a lo dispuesto en el artículo 900 del Código Civil, la posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley; que en este caso, y por lo expuesto en el escrito de demanda, la posesión le fue transmitida a la demandante para que lo use en Seguridad de sus instalaciones, habiéndose establecido en consecuencia un derecho de uso que a tenor de lo dispuesto en el artículo 1029 del Código Sustantivo, dicho derecho no puede ser materia de ningún acto jurídico, salvo la consolidación<sup>1</sup>, que por los antecedentes señalados (expropiación de otras parcelas al mismo cedente) era la consecuencia esperada.

**Décimo:** Que, por lo expuesto, constituyéndose la demandante con la cesión en uso en poseedora inmediata correspondiendo la mediata a quien le confirió el título (y por compra-venta a los demandados) conforme al artículo 905 del citado Cuerpo Legal<sup>2</sup> quienes ejerciendo el derecho de propiedad comunicaron a la demandante la necesidad de que regularice legalmente el uso de los lotes,

---

<sup>1</sup>

la posesión ad usucapión ha de ser en todo una posesión de concepto de dueño. Solo la posesión que se adquiere y disfrute en concepto de dueño, puede servir de título para adquirir el dominio, Luis Díez Picazo. Fundamento del Derecho Civil Patrimonial. Volumen III, fojas setecientos dieciocho. Edición Civitas Madrid. 1995.

<sup>2</sup> se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* (sobre el bien), pero no se trata de creerse como propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno y mediato pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato y el servidor de la posesión no lo pueden hacer (no cabe usucapir por mucho que sea el tiempo que transcurra si posee en concepto distinto del de dueño). Peña Bernaldo de Quiroz. "Manual de Derechos Reales". Derecho Hipotecario Tomo III. Edición Editorial Centeno de Estudios Registrales. Madrid. fojas 127.

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA  
CASACION N° 272 – 2009  
LIMA**

ofreciéndoles en venta conforme a los documentos citados, y mereciendo la respuesta de fojas ciento sesenta y nueve cuyo tenor arroja un reconocimiento de la propiedad de la demandada al señalar que *(las autorizaciones para la construcción de los cercos lo hemos efectuado con la propietaria de los terrenos señora Diana Oliveira)*, no pueden sostener válidamente que poseían como propietarios, si expresamente reconocen como tal a quien les cedió en uso.

**Undécimo:** Que, otro de los requisitos para usucapir un inmueble es la de haber poseído pacíficamente; la posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna, esto es, que no es adquirida por vías de hecho, acompañada de violencias materiales o morales o por amenazas de fuerza y continúa de esa forma mientras no sea perturbada en los hechos y el derecho; en el caso de autos, conforme se advierte de las declaraciones testimoniales obrante de fojas ciento veintiocho y ciento veintinueve por Lorenza Leon Valderrama y Norma Rivera Saldivar se advierte que ambas personas manifiestan que en el área de terreno sub litis existía personal de seguridad y de la policía nacional con armas vigilando el cerco que rodeaba el predio materia de usucapión, lo que evidencia que la posesión del predio sub litis al encontrarse bajo la esfera de dominio de la fuerza pública no podía constituir en esencia una posesión pacífica, a pesar de que se admite que fueron autorizadas por la propiedad para el cerco de protección, pues de hecho ya estaba impedida dicha propietaria de acceder a la posesión directa; sin embargo, este comentario carece ya de importancia a los efectos de la solución de la litis al no haberse cumplido el presupuesto del *animus domini* conforme a los considerandos precedentes.

**Duodécimo:** Que, en cuanto a la causal por vicios in procedendo, se advierte que las declaraciones Juradas de Autoavalúo del Impuesto Predial presentadas como medios probatorios por Sedapal para el período comprendido entre mil novecientos ochenta y seis a mil novecientos noventa y cinco como anexos de su demanda, tienen fecha de presentación al año mil novecientos noventa y seis, circunstancia que les resta mérito probatorio y eficacia legal a dichos medios de prueba aun cuando al parecer se les habría colocado manualmente un sello en el

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA  
CASACION N° 272 – 2009  
LIMA**

que habrían sido presentadas en el citado período.

**Décimo Tercero:** Que, dicha *situación* abunda en lo expuesto dado que en todo caso deberá ser meritudo en lo que corresponde en el proceso judicial respectivo, tanto mas, si conforme se advierte del Informe N° 061-2009-SGFT-GR-MDEA del Sub Gerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de El Agustino obrante de fojas ciento treinta y seis del cuadernillo se da cuenta de la no existencia de Declaraciones Juradas de Autoavalúo-Impuesto Predial de los años mil novecientos ochenta y seis a mil novecientos noventa y cinco a favor de la demandante al no existir en los archivos de la referida Municipalidad dichos Autoavalúos; dicha situación importa a los fines del presente proceso por cuanto si bien no se constituye en una prueba plena para la presente causa al no existir sentencia penal firme, no obstante, deja traslucir la presunción de un actuar delictuoso que en todo caso será materia de dilucidación en el proceso penal respectivo, conforme se evidencia de la denuncia penal presentada por la empresa demandada por los delitos de falsificación de documentos, fraude procesal y asociación ilícita para delinquir en contra de Sedapal, según aparecen de las instrumentales aparejadas en el propio cuadernillo formado en esta Suprema Sala.

**Décimo Cuarto:** Que, estando a lo precedentemente establecido, esta Sala Suprema advierte que si bien existen méritos suficientes para declarar fundado el recurso de casación por la causal in procedendo al resultar evidente la existencia de vicios procesales; no obstante, se persuade razonadamente por dictar una sentencia sobre el fondo del asunto, al evidenciarse de los presentes actuados los suficientes elementos de juicio que permiten dilucidar la controversia, privilegiando la tutela judicial efectiva y el fin práctico del proceso de dar solución pronta a la litis, pues lo contrario significaría condenar al recurrente a padecer un trámite innecesario con el reenvío de los actuados, por lo que en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal, este Colegiado procede a emitir pronunciamiento de fondo, sin que obste en contrario el resultado de la denuncia penal contra los funcionarios de Sedapal, que se encuentra en trámite en mérito a



**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA  
CASACION N° 272 – 2009  
LIMA**

los considerandos sétimo, octavo, noveno y décimo de la presente resolución respecto a los presupuestos de la usucapión contenido en el artículo 950 del Código Civil.

**RESOLUCION:**

Por tales consideraciones, y en aplicación del artículo 396, inciso 1 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos cincuenta y siete por Cesar Constantino Picciotti Riera en representación de Promotora Velsol Sociedad Anónima; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas trescientos veinte, su fecha veinticuatro de junio del dos mil ocho; y actuando en sede de instancia; **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fojas doscientos cuarenta y nueve, su fecha quince de mayo del dos mil siete, que declara **INFUNDADA** la demanda de fojas cincuenta y uno, subsanado a fojas sesenta y nueve; en los seguidos por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima –SEDAPAL sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; y los devolvieron.- Interviniendo como Juez Supremo Ponente el señor **SALAS VILLALOBOS.-**

**S.S.**

**MENDOZA RAMIREZ**

**ACEVEDO MENA**

**FERREIRA VILDOZOLA**

**VINATEA MEDINA**

**SALAS VILLALOBOS**

Erh/Ucc.

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA  
CASACION N° 272 – 2009  
LIMA**