



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

CASACIÓN 3794-2014

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SUMILLA: Prescripción Adquisitiva de Dominio. El Pago pone de manifiesto que el beneficiario de la prescripción está desplazando notoriamente al propietario en el desempeño de uno de sus compromisos inherentes a su condición, pues la calidad de contribuyente solo evidenciaría una relación bilateral pasiva entre contribuyente y ente recaudador.

Lima, cinco de octubre

de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número tres mil setecientos noventa y cuatro – dos mil catorce, en audiencia de la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fojas setecientos treinta y cinco interpuesto por Guillermo Puppi Villalobos y Luisa Victoria López Guinguer de Puppi, contra la sentencia de vista de fojas setecientos trece, de fecha treinta de julio de dos mil catorce, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la misma que revocando la sentencia de primera instancia de fojas quinientos ocho, su fecha veinticuatro de abril de dos mil doce, declara infundada la demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. -----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Mediante resolución suprema de fecha catorce de abril de dos mil quince, se declaró procedente el recurso presentado por Guillermo Puppi Villalobos y Luisa Victoria López Guinguer de Puppi, por los siguientes agravios: **a) Infracción normativa procesal de los artículos 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**, bajo el cual se ha alegado que la Sala Superior ha vulnerado el Principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales dado que no ha cumplido con el mandato contenido en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3794-2014

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

la Ejecutoria Suprema número 1318-2013/LIMA de fecha veinte de enero de dos mil catorce, a través de la cual se amparó su recurso de casación y en consecuencia, se dispuso que se emita nuevo fallo considerando si el hecho de estar consignados como contribuyentes en la fechas anotadas en los talonarios del impuesto predial obrantes en autos, implica el ejercicio de la posesión a título de propietario; agregan que la recurrida no ha indicado por qué la partida de nacimiento de su hija y el acta de matrimonio de los recurrentes que data del año mil novecientos sesenta y ocho en las que aparece el inmueble *sub judice* como domicilio de la codemandante, los recibos de servicio telefónico del mes de mayo de mil novecientos noventa y ocho, la memoria descriptiva presentada a la Municipalidad Distrital de La Victoria en la que se describe las construcciones existentes sobre el bien (dos pisos de material noble), las fotografías del inmueble *sub judice* y las declaraciones testimoniales de las personas que dan fe de la posesión que ejercen sobre el bien desde hace cuarenta años no denotan una posesión pública; y **b) Infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil**, bajo el cual se ha argüido que si bien se ha reconocido que vienen ejerciendo la posesión del inmueble en forma pacífica al haber desestimado las alegaciones del litisconsorte necesario Gerardo Chiclla Torres respecto a la demanda de desalojo por ocupación precaria que éste instaurara, la recurrida señala que no está acreditada la posesión pública como propietario que exige el dispositivo legal denunciado; razonamiento que pretende ser sustentado a través del único argumento de que los recibos obrantes de fojas quince a veintiuno solo acreditan el pago del impuesto predial desde el año dos mil cinco, pese a corresponder a periodos que datan del año dos mil uno, obviando las motivaciones expresadas en la Ejecutoria Suprema número 1318-2013/LIMA de fecha veinte de enero de dos mil catorce, en la cual se dispuso que se evalúe si el hecho de estar consignados como contribuyentes implicaría el ejercicio de la posesión a título de propietarios, lo que exigía la observancia del artículo 9 del Decreto Legislativo número 776 – Ley de Tributación Municipal, así como del hecho de que las demandadas Compañía de Inversiones Lima Sociedad Anónima y



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

**CASACIÓN 3794-2014
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Compañía de Inversiones San Francisco Sociedad Anónima (propietarias registrales del inmueble *sub judice*) no figuran como contribuyentes municipales.

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO: El debido proceso a que se contrae el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, está concebido como el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos. Uno de los contenidos del Derecho al Debido Proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos, tal y conforme lo dispone el numeral 5 del citado artículo 139, normas que resultan concordante con los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil que prevén que toda resolución judicial debe contener la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de los puntos controvertidos. -----

SEGUNDO: Por escrito de fecha cuatro de marzo de dos mil nueve, obrante a fojas cuarenta y uno Guillermo Puppi Villalobos y Luisa Victoria López Guinguer de Puppi pretenden que se les declare, vía usucapión¹, propietarios del lote de terreno de un área aproximada de ochenta y nueve metros cuadrados (89.00 m²), ubicado en la Avenida Luna Pizarro número mil ciento sesenta, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima; y como consecuencia de ello, se inscriban sus derechos de propiedad en los Registros Públicos. Argumentan que vienen poseyendo el inmueble *sub judice* desde hace más de cuarenta años con las características que exige el artículo 950 del Código Civil. -----

¹ Es modo de adquirir la propiedad de un bien a través de su ejercicio con las condiciones determinadas en la ley.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3794-2014
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

TERCERO: Mediante sentencia de vista corriente a fojas setecientos trece, el Colegiado de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima al revocar la apelada y declarar infundada la demanda, concluyó, bajo la premisa de que para que se pueda considerar a la posesión pública con *animus domini*² debe acreditarse la exteriorización de tales actos posesorios como lo haría el titular de un derecho; que en el caso de autos no concurre tal presupuesto, dado que el cumplimiento del pago del impuesto predial data desde el año dos mil cinco, así como que las partidas de nacimientos, documentos de identidad y recibos de servicios telefónicos que se han anexado, solo evidencian una posesión sobre el bien más no que ésta tenga la condición de ser pública tal como lo exige el artículo 950 del Código Civil, agregando que los actores no han adjuntando medios probatorios que acrediten su conducción sobre el bien como propietarios; por ejemplo, instrumentales que prueben que se han realizado construcciones sobre el bien o que se han efectuado los trámites respectivos para su independización, habida cuenta que registralmente fluye que dicho predio pertenece a un área de mayor extensión. -----

CUARTO: Al haberse hecho referencia en el recurso de casación a la Ejecutoria Suprema número 1318-2013/LIMA emitida en este proceso con fecha veinte de enero de dos mil catorce, corriente a fojas seiscientos setenta y cinco, corresponde que se analicen los fundamentos y disposiciones que ésta contiene. -----

QUINTO: Del texto de la mencionada ejecutoria, es de advertirse que a través de la misma esta Suprema Sala declaró fundado el recurso de casación interpuesto por los ahora también recurrentes y en consecuencia decretó la nulidad de la sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil trece, corriente a fojas quinientos noventa y nueve, ordenando que se expida un nuevo pronunciamiento, tras estimar que la Sala Superior no había cumplido: i) Con verificar si el hecho de que los recurrentes aparezcan consignados como contribuyentes en las fechas anotadas en los talonarios por concepto de impuesto predial que obran en autos, implica el ejercicio de actos posesorios

² Intención de comportarse con respecto a una cosa como dueño de ella.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3794-2014
LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

como propietarios sobre el inmueble *sub litis*; ii) Con especificar a qué medios probatorios se refería cuando hizo alusión a “los otros medios que se adjuntan”, además que no había precisado por qué “tales medios” no denotarían una posesión pacífica, continua y pública, y; iii) Con expresar a qué proceso se refería cuando señaló que los actores habían sido emplazados judicialmente para desocupar el inmueble *sub iudice*, ya que el escrito de demanda de desalojo instaurada por Gerardo Chiclla Torres (tercero en la litis) data de abril de dos mil nueve; esto es, con posterioridad a la interposición de la presente acción. -----

SEXTO: Hechas estas precisiones, es del caso verificar si tales directivas han sido tomadas en cuenta o no por parte del Colegiado Superior al expedir la sentencia de vista de fecha treinta de julio de dos mil catorce (materia de impugnación); ello a efecto de determinar a la luz de lo previsto en el artículo 950 del Código Civil -por ser la norma sobre la cual se circunscribe la presente *litis*-, si existe armonía entre ambos pronunciamientos judiciales, lo que a su vez va a permitir examinar las causales denunciadas mediante el presente recurso de casación. -----

SÉTIMO: Al establecer el artículo 950 del Código Civil, que la propiedad se adquiere por prescripción por medio de la posesión continua, pacífica y pública como propietario, lo que en buena cuenta está informando es que la posesión como propietario no sea intermitente, que no se vea afectada por actos de violencia ni que tampoco haya sido objetada judicialmente y que sea reflejada hacia la colectividad a través de la manifestación de actos positivos que sean exclusivos del propietario del inmueble cuya adquisición se pretende, es decir, actos que son propios de quien ostenta la calidad de propietario de un predio.---

OCTAVO: Un primer aspecto que cuestionan los recurrentes y que -a decir de éstos- no habría sido advertido por la Sala Superior -lo que incidiría según refieren en la configuración de las denuncias casatorias-, es que dicho órgano jurisdiccional no habría dado cumplimiento a lo establecido en la Ejecutoria Suprema de fecha veinte de enero de dos mil catorce, que dispuso que debía analizarse si aun cuando los abonos correspondientes se realizaron el dos mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3794-2014
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

cinco, el hecho de que éstos correspondan al ejercicio gravable del dos mil uno, permitiría acreditar que la posesión se ejerció con el carácter de propietario que exige el artículo 950 del Código Civil; ello en atención a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Legislativo número 776 y al hecho de que las Compañías de Inversiones Lima Sociedad Anónima y Compañía de Inversiones San Francisco Sociedad Anónima (personas que aparecen como propietarias registrales del inmueble *sub litis*) no estén registradas ante la entidad edil correspondiente. -----

NOVENO: Al respecto, cabe indicar que aun si se asumiría la tesis propuesta por los recurrentes de que en virtud de la citada legislación municipal, que preceptúa que son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios y que por tal razón estaría acreditado el requisito del "*animus domini*" sobre el inmueble *sub iudice* en atención a que los recurrentes aparecen como contribuyentes en los talonarios por concepto de impuesto predial correspondiente al año dos mil uno, ello no resultaría suficiente para modificar el sentido de la decisión impugnada, pues la Sala de vista ha partido acertadamente de la premisa de que los requisitos que prevé el artículo 950 del Código Civil resultan tener la calidad de concurrentes y copulativos, para establecer que la condición de poseedor que se exige, además de que debe ser ejercida como propietario, debe ser pública.-----

DÉCIMO: Bajo tales parámetros, la recurrida ha establecido que el requisito en mención solo puede ser superado, en el caso de autos, con el cumplimiento de una de sus obligaciones a cargo del propietario, que no es otra cosa que el pago del impuesto predial, ya que recién ahí se puede denotar un ejercicio activo y público de uno de los comportamientos que le corresponde asumir al propietario de un predio, razonamiento que se ciñe al espíritu del artículo 950 del Código Civil, si se tiene en cuenta que el pago pone de manifiesto que el beneficiario de la prescripción está desplazando notoriamente al propietario en el desempeño de uno de sus compromisos inherentes a su condición, pues la calidad de contribuyente solo evidenciaría una relación bilateral pasiva entre contribuyente y ente recaudador, deviniendo por ende en irrelevante, por la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3794-2014
LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

conducta activa que se requiere a quien pretenda adquirir el bien por prescripción, el hecho de que las propietarias registrales no figuren como contribuyentes.-----

DÉCIMO PRIMERO: De otro lado, la conclusión adoptada la Sala Superior en el sentido de que las partidas de nacimiento, documentos de identidad y recibos de servicios telefónicos aportados por la parte demandante, solamente acreditan actos de posesión sobre un determinado bien y no actos de posesión pública que se requiere en este tipo de proceso de prescripción adquisitiva de dominio, guarda estricta sujeción a lo dispuesto en el artículo 950 del Código Civil, pues tal como ha quedado precisado, la posesión pública como propietario que se requiere, radica en que el comportamiento del poseedor no solo sea puesto de manifiesto hacia toda la colectividad, sino que además sea de exclusividad del propietario del predio materia de usucapión, exigencias que desde luego no pueden ser satisfechas, en el caso concreto, con el solo mérito de los documentos a los que se ha hecho referencia, en la medida que el elemento preponderante del "*animus domini*" no subyace de los mismos, toda vez que al poseedor no propietario de un inmueble se le permite anotar en dichas instrumentales el domicilio que está ocupando, así como gozar del referido servicio público.-----

DÉCIMO SEGUNDO: Asimismo, debe destacarse que cuando el artículo 196 del Código Procesal Civil establece como regla general que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos o a quien los contradice alegando nuevos hechos, lo que está instituyendo es que el deber de probanza está a cargo de la parte que pretenda acreditar un determinado hecho en el proceso, lo que va a contribuir a que su pretensión sea amparable, principio que ha sido observado por la Sala Superior en armonía a la facultad que le confiere el artículo 197 del citado Código Procesal, consistente en que luego de efectuarse la valorización conjunta de los medios probatorios aportados al proceso, solo se expresarán en el fallo las valoraciones esenciales y determinantes que lo sustentan para determinar que los actores no han probado con medio probatorio idóneo que ejerzan la posesión pública como propietarios del inmueble *sub judice*, ya que



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

**CASACIÓN 3794-2014
LIMA**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

conforme ha sido asumido dicho órgano jurisdiccional, aun cuando las medidas perimétricas y las fotografías del predio a las que se ha hecho alusión puedan corroborar la existencia de unas construcciones en el inmueble *sub judice*, aquellas no demostrarían que dichas edificaciones hayan sido realizadas por los demandantes, así como que las direcciones que se aprecian en una partida de matrimonio solo probarían el domicilio de los contrayentes y no la condición con la que se ejerce la posesión sobre el mismo, resultando insuficiente en este contexto, como lo estableció la recurrida, las declaraciones de los testigos recibidas en autos. -----

DÉCIMO TERCERO: En tal orden de cosas, se puede concluir que el pronunciamiento de la Sala de vista emitido a través de la resolución impugnada, además de guardar coherencia con las directivas contenidas en la ejecutoria suprema de fecha veinte de enero de dos mil catorce, pues, en síntesis: i) Ha razonado que aun cuando las mencionadas cartillas emitidas por concepto de impuesto predial correspondan al ejercicio gravable del año dos mil uno, éstos han sido presentados ante la autoridad edil para su abono recién en el año dos mil cinco, por lo que esta data es la que ha de servir para poder acreditar la condición de pública que se exige al ejercicio de la posesión como propietario, tal como lo prevé el artículo 950 del Código Civil; ii) Ha precisado que las otras pruebas están referidas a las partidas de nacimiento, documentos de identidad y recibos de servicio telefónico que solo acreditan la posesión sobre el bien, más no la condición pública como propietario que exige el dispositivo legal anotado; y iii) Ha indicado que el proceso donde se solicita la restitución de la posesión de un predio, se trata de uno incoado por Gerardo Chiclla Torres, no obstante, puntualizó que en autos no se ha podido acreditar que el bien cuya restitución se pretende sea el mismo respecto del cual ahora se solicita su adquisición a través de la acción de prescripción adquisitiva de dominio; se ha ceñido a las garantías contenidas en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, normas concordantes con los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, guardando sujeción al espíritu del artículo 950 del Código Civil. -----



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

**CASACIÓN 3794-2014
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

DÉCIMO CUARTO: Consecuentemente, al no haberse acreditado ninguna de las causales denunciadas, corresponde desestimar el recurso de casación interpuesto a tenor de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.----

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas setecientos treinta y cinco interpuesto por Guillermo Puppi Villalobos y Luisa Victoria López Guinguer de Puppi; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas setecientos trece, de fecha treinta de Julio de dos mil catorce emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Guillermo Puppi Villalobos y otra con Compañía de Inversiones Lima Sociedad Anónima y otros, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATÁMALA

MIRANDA MOLINA

Lsc/jgi

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

11 MAR 2016