



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

***Sumilla:** Al derecho no le es relevante un animus domini que permanezca en la subjetividad del poseedor o solo sea de su conocimiento privado, es preciso que dicho ánimo se manifieste de forma externa, haciendo su conocimiento posible de forma clara a los demás. En consecuencia, actos que se contrapongan o enturbien dicha percepción, impiden considerar la existencia de una posesión en concepto de dueño.*

Lima, 15 de agosto de 2023.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa N.º 1199-2019, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación¹ interpuesto por los demandantes **Guillermo Antonio Onofre Flores y Teodora Angélica Hilario Taype**, en fecha 21 de diciembre de 2018, contra la sentencia de vista de fecha 29 de agosto de 2018², que revocó la sentencia de primera instancia de fecha 7 de noviembre de 2016³; y reformándola, declaró infundada la demanda; en los seguidos por los recurrentes en contra de María del Carmen Montes Flores, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha 2 de setiembre de 2015⁴, **Guillermo Antonio Onofre Flores y Teodora Angelica Hilario Taype** interpusieron demanda en contra de María del Carmen Montes Flores, proponiendo las siguientes pretensiones:

Se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del predio signado como Pueblo Joven Villa El Salvador, manzana J, lote 12, sector

¹ Ver fojas 553.

² Ver fojas 516.

³ Ver fojas 416.

⁴ Ver fojas 164.



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

segundo, grupo residencial 2, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima.

Se cancele el Asiento Registral 00001 que contiene la inscripción a favor de la demandada, en la partida P03017081.

En la demanda se argumentó lo siguiente:

Desde el 2 de abril de 1981, hace más de 34 años, estando a que la demandada dejó completamente desocupado y abandonado el inmueble materia de prescripción, en forma pacífica tomaron posesión del mismo.

En el año 1981, el distrito de Villa El Salvador era un pueblo joven emergente y atemorizado por el terrorismo, siendo el bien materia del proceso y la zona en general muy precarios. Ante esta situación, la demandada se desanimó de vivir en el bien, y, a inicios del año 1981, abandonó el inmueble. Años más adelante, viajó al extranjero.

Su posesión data desde el año 1981, muchos de los comprobantes de pago de arbitrios e impuestos se extraviaron, pero cuenta con documentos de fecha cierta que datan desde el año 1986.

Su posesión ha sido continua y con comportamiento como propietarios. Han vivido en compañía de sus hijas Lisset Shirley Onofre Hilario (30 años), Saby Mónica Onofre Hilario (32 años) y Viviana Katherine Onofre Hilario (33 años), quienes nacieron cuando ya vivían en el inmueble objeto de prescripción.

Durante el transcurso de los años, la demandada les manifestó que regularizaría los documentos a favor de los demandantes; sin embargo, nunca lo hizo y a la fecha (desde agosto del 2015), pretende desconocer su derecho mediante su apoderado, queriendo obviar que la propiedad ha sido adquirida por los recurrentes al haber reunido y cumplido todos los requisitos exigidos por la norma.

2. Rebeldía



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Mediante la resolución N.º 9⁵, de fecha 16 de septiembre de 2016, se declaró rebelde a la demandada María del Carmen Montes Flores.

3. Sentencia de primera instancia

El 7 de noviembre de 2016⁶, se expidió sentencia mediante la cual se declaró **fundada** la demanda; consecuentemente, se declaró propietarios a don Guillermo Antonio Onofre Flores y Teodora Angélica Hilario Taype del bien inmueble ubicado en Pueblo Joven Villa El Salvador, manzana J, lote 12, sector segundo, grupo residencial 2, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica P03017081, de la SUNARP; y se ordenó la cancelación del asiento registral 00001 respecto al inmueble antes descrito con código N.º P03017081 ante la SUNARP; sin costas ni costos del proceso.

Los principales argumentos de la decisión fueron los siguientes:

La parte demandante no cuenta con justo título. Sustenta su posesión de declaración de propiedad por la posesión del bien inmueble, como propietario, de manera pública, pacífica y continua, por más de veinte años.

Los demandantes sostienen que se encuentran en posesión del bien inmueble desde el año 1981, al haber ingresado al predio que se encontraba desocupado y abandonado; y adjuntan recibos de impuesto predial de los años 1986, 1987, 1988, 1989, 1994, 1997, 1998, 2001, 2015, recibos en original que consignan como titular del predio a la demandada María del Carmen Montes Flores. Asimismo, la parte actora ha presentado recibos de energía eléctrica que datan de los años 1996, 1997, 1998, 2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2014; asimismo, recibos de agua potable de los años 1990, 1995, 1996, 1997, 1998, 2001, 2002, 2003, 2006, 2007, 2013, 2014, 2015, los mismos donde aparece el nombre de la demandada a partir del año 2001; así como recibos de pago de gas natural del año 2014, 2015, consignándose el nombre de la

⁵ Ver fojas 304

⁶ Ver fojas 416.



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

demandante Teodora Angélica Hilario Taype; partidas de nacimiento de Lisset Shirley Onofre Hilario y de Virginia Katherine Onofre Hilario, donde se consigna como domicilio el mismo que es materia de litis, y actas que datan de los años 1984 y 1995. Asimismo, se adjuntó copias de la libreta electoral de la codemandante Teodora Hilario Taype, que fuera inscrita en el año 1989, y del codemandante Guillermo Onofre Flores, donde aparece su inscripción ante RENIEC en el año 1996, consignándose en ambos como domicilio el bien materia de litis.

Por su parte, la demandada ha sido declarada en rebeldía, por lo que se tiene por válido lo expuesto por la parte actora.

Se concluye que los demandantes tienen la posesión del predio materia de litis, de manera continua, desde el año 1981, y se encuentran poseyéndolo en forma pacífica, y pública, ya que ha actuado en calidad de propietario ante los vecinos y pagando los tributos ante la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador y servicios de luz y agua; y se ha demostrado tener la intención de posesión para sí. Por tanto, la demanda debe ser amparada.

4. Sentencia de segunda instancia

El 29 de agosto de 2018⁷, se expidió sentencia de vista, mediante la cual se dispuso **revocar** la sentencia de primera instancia, y, reformándola, se declaró infundada la demanda, señalando principalmente lo siguiente:

Los medios probatorios referidos a las declaraciones juradas, recibos de pago de impuesto predial y arbitrios, y recibos del servicio de luz y agua, se encuentran a nombre de la demandada María Del Carmen Montes Flores; de igual manera, en lo que respecta a los servicios de luz y agua, aparece y consta como titular de dichos servicios la emplazada María Del Carmen Montes Flores, advirtiéndose además que la misma figura como contribuyente y titular de los referidos servicios básicos desde 1987 y, en adelante, de manera continua, no así los actores.

⁷ Ver fojas 516.



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Ahora, las instrumentales en que los accionantes han venido señalando la dirección del inmueble como su domicilio, responden a declaraciones unilaterales efectuadas por los actores y, en rigor, no constituyen instrumentales suficientes.

Los servicios de Cálida y Movistar, contratados por Teodora Angélica Hilario Taype para el inmueble, recién datan desde el año 2013.

Conforme se ha analizado, de las instrumentales adjuntadas por los propios actores se advierte que la emplazada María Del Carmen Montes Flores mantiene su condición de contribuyente ante la Municipalidad de Villa El Salvador y titular de los servicios de luz y agua de dicho inmueble, lo cual permite inferir que los accionantes no vienen ejerciendo la posesión del inmueble materia de litis como propietarios y menos de forma pública, pues aún en el supuesto de que estos hubieran venido pagando los servicios de agua y luz y los pagos de impuesto predial y arbitrios del inmueble ante el Municipio, lo han venido haciendo a nombre de María Del Carmen Montes Flores y, con ello, han reconocido la titularidad de ésta sobre el inmueble en litigio.

De autos, además, fluye que la demandada ha incoado contra los demandantes el proceso de desalojo por ocupación precaria, por ende, no existe el requisito de pacificidad que se requiere para la prescripción.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El 21 de diciembre de 2018⁸, los demandantes **Guillermo Antonio Onofre Flores y Teodora Angelica Hilario Taype** interpusieron recurso de casación contra la citada sentencia de vista, el cual este Tribunal Supremo declaró procedente por causales de infracción normativa, mediante resolución de fecha 11 de setiembre de 2019⁹. En el recurso se denunció y sustentó las causales de casación del siguiente modo:

⁸ Ver fojas 553.

⁹ Ver fojas 60 del cuaderno de casación.



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

i) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. En el presente caso, concurren, copulativamente, los requisitos establecidos en el mencionado artículo, pues, el *animus domini* está acreditado con el pago de impuestos y servicios debidamente cancelados, lo que evidencia que han asumido las obligaciones de propietario del bien inmueble (actos de control interno), por más de treinta años, lo que no ha sido negado por la demandada.

ii) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil. No se realizó una valoración conjunta de los medios probatorios, pues, solo se tomó en cuenta los recibos originales de pago y contratos de servicios básicos que se encuentran a nombre de la demandada, sin tener en cuenta los demás medios probatorios indirectos, como el hecho de que tienen en su poder aquellos recibos a pesar de que están girados a nombre de tercera persona. Ello hace presumir que los recurrentes pagaron por tener acceso a tales servicios, lo que se encuentra corroborado con los documentos de Cálidda y Movistar que se encuentran a nombre de la demandante Teodora Angélica Hilario Taype y otros medios probatorios como la solicitud de inscripción de nacimiento de su hija, donde se consigna la dirección del bien inmueble materia de litigio, de fecha 21 de febrero de 1994.

La posesión con *animus domini* se corrobora con la libreta militar de su hija, expedida por el Ministerio de Defensa de fecha 3 de octubre de 2000 y partidas de nacimiento de sus hijas.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- El recurso ha sido declarado procedente por la infracción de normas de carácter procesal, así como por la infracción de una norma de derecho material; por lo que, corresponde pronunciarse, en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388 del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales dados sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas; resultando pertinente pronunciarse respecto de la infracciones materiales, si es que previamente se desestiman las



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales.

SEGUNDO.- Procediendo al análisis de las infracciones de índole procesal, iniciaremos por indicar que el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece que: “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”. En virtud de lo dispuesto, el Juez, en su calidad de director del proceso, debe velar por la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional que, como derechos fundamentales, aparecen consagrados en el inciso 3 de la Constitución Política del Perú, que refieren: “Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional [...]”.

TERCERO.- El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva tiene un contenido complejo y omnicompreensivo el cual está integrado, entre otros, por el derecho de acceso a los órganos de justicia, el derecho al debido proceso y a la efectividad de las decisiones judiciales finales. Este implica que cuando una persona pretenda la defensa de sus derechos o de sus intereses legítimos, ella deba ser atendida por un órgano jurisdiccional mediante un proceso dotado de un conjunto de garantías mínimas. Supone así una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción¹⁰.

CUARTO.- El derecho al debido proceso, a su vez, comprende un conjunto de derechos y principios que se deben observar en el transcurso del proceso. De ahí que se consideren dos dimensiones del debido proceso, la formal o adjetiva y la material o sustantiva. Mientras que, en la expresión de carácter formal los principios y reglas que la integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; su faz sustantiva se relaciona con los estándares de

¹⁰ Cf. STC N.º 8123-2005-PHC/TC



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

justicia, tales como la razonabilidad y proporcionalidad, los cuales toda decisión judicial debe cumplir¹¹.

QUINTO.- Una manifestación implícita del derecho al debido proceso, es el derecho a la prueba, el cual “faculta a los justiciables a postular los medios probatorios que justifiquen sus afirmaciones en un proceso o procedimiento, dentro de los límites y alcances que la Constitución y la ley establecen”¹². Precisamente, regulando este derecho fundamental, el legislador, bajo los términos señalados en el artículo 197 del Código Procesal Civil, ha optado por imponer al Juez, en atención a la finalidad de la prueba, la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba. Ello dado que las pruebas en el proceso, sea cual fuere su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral, resultando responsabilidad del juzgador reconstruir, con base en los medios probatorios, los hechos que dieron origen al conflicto.

SEXTO.- Concretamente, para sustentar la infracción de las normas mencionadas, los recurrentes alegan que no se realizó una valoración conjunta de los medios probatorios, pues, solo se tomaron en cuenta recibos de pago y contratos de servicios básicos a nombre de la demandada, sin tener en cuenta medios probatorios indirectos, como el hecho de que tenerlos en su poder hacía presumir que pagaron por ellos; así como documentos de Cálida y Movistar a nombre de la demandante, la solicitud de inscripción de nacimiento de su hija, donde se consigna la dirección del bien inmueble materia de litigio, una libreta militar y partidas de nacimiento.

SÉPTIMO.- En atención a lo expuesto, y procediendo a la revisión de la sentencia impugnada, consta que la Sala Superior ha sostenido que los recibos de pago de impuesto predial, arbitrios, luz y agua, se encuentran a nombre de la demandada María del Carmen Flores Montes desde el año 1987, por lo que no acreditan que los demandantes ostenten la posesión del inmueble desde el año

¹¹ STC N.º 2375-2012-AA/TC.

¹² STC N.º 5068-2006-PHC/TC



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

1981, y menos que la misma haya sido “como propietarios”. Y, en relación a instrumentales en que los accionantes han venido señalando la dirección del inmueble como su domicilio, se indicó que, estas responden a declaraciones unilaterales efectuadas por los actores y que, en rigor no son suficientes no solo para acreditar la posesión sobre el inmueble, sino fundamentalmente para colegir una posesión como propietario o con *animus domini*. Asimismo, se expresó que aún en el supuesto de que los demandantes hubieran venido pagando los servicios de agua y luz, el impuesto predial y arbitrios del inmueble ante el Municipio, al haberlo venido haciendo a nombre de María Del Carmen Montes Flores, con ello han reconocido la titularidad de ésta sobre el inmueble en litigio.

OCTAVO.- Tal como se aprecia, la Sala Superior ha expresado una valoración conjunta de los medios probatorios, en tanto, ha tomado en cuenta los medios de prueba aludidos por la demandante, de forma independiente y en sus interrelaciones, explicando el razonamiento correspondiente y el significado probatorio que extrae de los mismos.

NOVENO.- Y, es de ver principalmente que la presunción a la que alude la demandante sobre haber pagado conceptos tales como servicios básicos e impuesto predial no tiene incidencia en lo decidido, pues, en la resolución impugnada se ha asumido como una posibilidad dicho supuesto, sin embargo, se ha resaltado que de igual forma al haberse hecho a nombre de la demandada, se ha reconocido la titularidad de esta sobre el inmueble. En consecuencia, por lo antes expuesto, la infracción normativa procesal debe ser desestimada en todos sus extremos.

DÉCIMO.- Corresponde ahora emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa material denunciada, la cual se relaciona con la contravención de lo previsto en el artículo 950 del Código Civil, que indica: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

DÉCIMO PRIMERO.- El recurrente denuncia la infracción del artículo citado alegando principalmente que, en el presente caso, concurren copulativamente los requisitos establecidos en el mencionado artículo, pues el *animus domini* está acreditado con el pago de impuestos y servicios debidamente cancelados, que evidencia que se asumió obligaciones de propietario.

DÉCIMO SEGUNDO.- Según lo descrito, el recurrente incide únicamente en uno de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, en el *animus domini*, esto es, la posesión a título de propietario, por lo que corresponde referirnos a dicho elemento configurativo de la prescripción adquisitiva de dominio.

DÉCIMO TERCERO.- Al respecto, tal como precisa Diez Picaso, citado por Gunther González Barrón¹³, "hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño".

DÉCIMO CUARTO.- Ciertamente, al derecho no le es relevante un *animus domini* que permanezca en la subjetividad del poseedor o solo sea de su conocimiento privado, es preciso que dicho ánimo se manifieste de forma externa, haciendo su conocimiento posible de forma clara a los demás. En consecuencia, actos que se contrapongan o enturbien dicha percepción, impiden considerar la existencia de una posesión en concepto de dueño.

DÉCIMO QUINTO.- En ese orden de ideas, y acudiendo a la base fáctica establecida por la sentencia de mérito se tiene que, el pago de los servicios de

¹³ González Barrón, Gunther. Curso de Derechos Reales. Jurista Editores. p. 515.



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

agua y luz, impuesto predial y arbitrios del inmueble se ha venido haciendo a nombre de la demandada María Del Carmen Montes Flores, reconociendo así la titularidad de ésta sobre el inmueble en litigio.

DÉCIMO SEXTO.- El reconocimiento de la titularidad del derecho de propiedad de otra parte descarta la intencionalidad de poseer como propietario. En relación a esto último, es menester agregar que el Segundo Pleno Casatorio Civil [Casación N.º 2229-2008-Lambayeque], al desarrollar el requisito para la usucapión, de posesión como propietario, tiene desarrollado, remitiéndose a la doctrina, que: *“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”*.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Dado que, como se ha indicado, en el caso, se ha reconocido que la titularidad del derecho de propiedad era de la demandada, no se determina el cumplimiento de la exigencia jurídica de haber ejercido la posesión como propietario para adquirir el bien por prescripción. En ese sentido, podemos sostener que no se ha infringido el artículo 950 del Código Civil.

DÉCIMO OCTAVO.- Estando a que no se han configurado las infracciones normativas denunciadas, el recurso de casación debe ser desestimado en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y, conforme a lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Guillermo Antonio Onofre Flores y Teodora Angélica Hilario Taype** en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 29 de agosto de 2018. Y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos por los recurrentes, en contra de María del Carmen



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

**CASACIÓN N.º 1199-2019
LIMA SUR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Montes Flores, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Cunya Celi**.

S.S.

BUSTAMANTE OYAGUE

MARROQUÍN MOGROVEJO

CUNYA CELI

BARRA PINEDA

BRETONECHE GUTIÉRREZ

Gkbc/Gmzp