

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ**

**FACULTAD DE DERECHO**



**Informe Jurídico sobre el Análisis de Recurso de Casación N° 061 – 2018  
Lima Este, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada que  
presenta:**

Graciela Andrea Huerta Rojas

**ASESOR:**

César Augusto Higa Silva


Lima, 2025

## Informe de Similitud

Yo, CESAR HIGA SILVA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la CASACIÓN N° 61 - 2018 - LIMA ESTE", del autor HUERTA ROJAS, GRACIELA ANDREA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 31%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 11 de julio del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de julio del 2025

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: <b>CESAR HIGA SILVA</b>	
DNI: 40101071	Firma:
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-9842-2150">https://orcid.org/0000-0002-9842-2150</a>	 CESAR HIGA SILVA

## **RESUMEN**

El presente informe tiene como objetivo responder si fue adecuada la interpretación asumida por la Corte Suprema en la Casación N.º 061-2018 Lima Este, al declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por los demandantes Florentino Huamán Centeno y María Angélica Rojas Penas. Para ello, el trabajo se sustentará en el análisis de el artículo 950° del Código Procesal Civil, fuentes doctrinales y jurisprudenciales relevantes.

El principal problema gira en torno a la valoración restrictiva del justo título realizada por la Corte Suprema, la cual exigió que este emane del titular registral, dejando de lado la validez de actos jurídicos con apariencia de legalidad celebrados de buena fe. Asimismo, se advierte una valoración insuficiente de los medios probatorios ofrecidos, ya que no fueron evaluados de forma conjunta ni razonada.

Finalmente, veremos cómo la interpretación afecta principios procesales como el debido proceso, la motivación de las resoluciones judiciales y el derecho a la prueba, además de limitar el derecho a la propiedad en contextos de transferencias informales. En ese sentido, se desarrolla la necesidad de una lectura garantista y funcional del artículo 950°, congruente con la realidad y la función social de la prescripción adquisitiva.

### **Palabras clave**

Prescripción adquisitiva de dominio - justo título - buena fe - valoración probatoria informalidad registral - apariencia de legalidad

## ***ABSTRACT***

The purpose of this report is to answer the question of whether the Supreme Court's interpretation in Cassation No. 061-2018 Lima Este was adequate, declaring the claim of acquisitive prescription filed by plaintiffs Florentino Huamán Centeno and María Angélica Rojas Penas unfounded. To this end, this report will be based on an analysis of Article 950 of the Code of Civil Procedure, as well as relevant doctrinal and jurisprudential sources.

The main problem revolves around the Supreme Court's restrictive assessment of the just title, which required that it originate from the registered owner, ignoring the validity of legal acts with an appearance of legality entered into in good faith. Furthermore, the evidence offered was insufficiently assessed, as it was neither evaluated jointly nor reasoned.

Finally, we will examine how interpretation affects procedural principles such as due process, the justification of judicial decisions, and the right to evidence, in addition to limiting the right to property in the context of informal transfers. In this regard, we highlight the need for a functional and guarantee-based reading of Article 950, consistent with the reality and social function of acquisitive prescription.

### ***Keywords***

Acquisitive prescription of Dominion - just title - good faith - evidentiary assessment - registry informality - appearance of legality

## ÍNDICE

<b>PRINCIPALES DATOS DEL CASO</b> .....	5
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	6
1.1 Justificación de la elección de la resolución .....	6
1.2 Presentación del caso y del análisis .....	6
<b>II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES</b> .....	8
2.1 Antecedentes .....	8
2.2 Hechos relevantes del caso .....	8
<b>III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	11
3.1 Problema principal .....	11
3.2 Problemas secundarios .....	11
3.3 Problemas complementarios .....	11
<b>IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A</b> .....	12
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios .....	12
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución .....	14
<b>V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	15
5.1 Problema secundario 1: ¿Es requisito que el justo título provenga del titular del bien inmueble o basta con que haya una apariencia de legalidad en el acto de transferencia? .....	15
5.2 Problema secundario 2: ¿Un contrato privado de transferencia de posesión, puede generar efectos jurídicos suficientes para acreditar la buena fe del poseedor? .....	17
5.3 Problema secundario 3: ¿Incurrió la Sala Superior en una indebida valoración de los medios probatorios al no determinar con claridad la procedencia del justo título para la prescripción adquisitiva?.....	19
5.4 Problema complementario: ¿Qué límites impone el formalismo registral a los fines sociales de la prescripción adquisitiva en contextos de informalidad	

territorial? .....23

**VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**..... 27

**BIBLIOGRAFÍA**..... 30



## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>No. Exp. / No. Resolución o sentencia / nombre del caso</b>	SENTENCIA CASACIÓN N° 61 – 2018 LIMA ESTE
Área(s) del derecho sobre las cuales versa el contenido del presente caso	Derecho Civil, Derecho Procesal Civil, Derechos Reales
Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes	Resolución N° 51 del 11 de marzo de 2016 (Primera Instancia) y Resolución N° 10 del 26 de enero de 2017 (Segunda Instancia)
Demandante / Denunciante	Florentino Huaman Centeno y Maria Angelica Rojas Penas
Demandado / Denunciado	Cooperativa de Vivienda Pablo Ltda. N° 367
Instancia administrativa o jurisdiccional	Corte Suprema de Justicia
Terceros	-
Otros	-

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1 Justificación de la elección de la resolución**

La elección de la Sentencia de Casación N°61-2018 para la sustentación de grado tiene una relevancia jurídica enfocada en la interpretación y aplicación del art. 950° del C.C. peruano que regula la prescripción adquisitiva de dominio, asimismo, aclara la diferencia entre la posesión y propiedad, también precisa los límites de un “justo título”, ya que la Corte indica que no basta con la presentación de cualquier documento, sino que debe provenir del propietario inscrito en Registros Públicos. Adicional a ello, la buena fe tiene un papel relevante para la seguridad jurídica, así como la carga de la prueba dentro del proceso, debido a que una incorrecta valoración de las pruebas puede llegar a tener una errónea aplicación del art. 950° del C.C.

Asimismo, considero que el caso no solo versa sobre la prescripción adquisitiva, sino también se puede destacar aspectos como la diferenciación entre posesión y propiedad, por lo que, debe fortalecerse el concepto de “justo título” para proteger los derechos de los poseionarios.

Mi motivación para elegirlo como un caso para la sustentación es porque me permite analizar una figura jurídica que no se limita a un enfoque jurisprudencial o doctrinal, sino que tiene gran relevancia en la práctica, en la que muchos ciudadanos aceptan adquirir un inmueble a través de procesos informales como contratos privados, transferencias verbales, etc. Además, puede debatir si el criterio utilizado por la Corte Suprema es correcto o no, o si existe la posibilidad de flexibilizar la interpretación del justo título en beneficio de los poseedores de buena fe.

### **1.2 Presentación del caso y del análisis**

En el presente caso tiene como punto de partida una demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por el señor Florentino Huamán Centeno y Maria Angelica Rojas Penas contra la Cooperativa de Vivienda Pablo Ltda. N°

367, respecto de un terreno de 3,563.01 m<sup>2</sup> ubicado en Lurigancho- Chosica. Los demandantes alegaron haber adquirido la posesión del inmueble mediante contrato privado de transferencia de posesión que se suscribió en el año 1991, con Cirila Mancilla Sánchez, quien no ostentaba titularidad registral. En este caso, se sostuvo haber ejercido la posesión del terreno cumpliendo los requisitos del artículo 950° del Código Civil, por lo cual solicitaron que se les declare como propietarios y que se independice el área matriz, así como la inscripción en un nuevo registro, con las áreas y medidas perimétricas que corresponden.

La demanda se declaró fundada en primera instancia; sin embargo, fue revocada en segunda instancia y en sede casatoria, la Corte Suprema confirmó la decisión al considerar que no se vulneraron derechos procesales ni infracciones normativas, declarando el recurso de casación infundado y rechazando la adquisición del terreno por prescripción adquisitiva.

En base a ello, el problema principal identificado en el presente caso, gira en torno si la interpretación asumida por la Corte Suprema vulnera la finalidad del artículo 950° del Código Civil al hacer una restricción del concepto de justo título únicamente a los actos provenientes de un titular registral, desconociendo la buena fe del poseedor y desprotegiendo el acceso a la propiedad de quienes han adquirido inmuebles en contextos de informalidad. A partir de ello, se desprenden problemas secundarios que me van a ayudar a responder la pregunta principal. En primer lugar, se plantea si el justo título requerido para la prescripción adquisitiva debe emanar de un titular registral o si basta con que exista una apariencia de legalidad en actos de transferencias. En segundo lugar, se determinará si la posesión ejercida por medio de un contrato privado de transferencia de posesión puede ser considerada válida y eficaz dentro del marco del artículo 950° del Código Civil, y en tercer lugar, analizar si la Corte Superior incurrió en una debida valoración de los medios probatorios aportados por los demandantes lo que en consecuencia, podría haber afectado la determinación de la procedencia de la demanda interpuesta.

Mi postura ante los problemas identificados es crítica respecto del fallo emitido por la Corte Suprema. Considero que, el contrato invocado, si bien carecía de

tener legitimidad formal, constituye un acto jurídico que aparentaba legalidad y, por lo tanto, generaba razones hacia el demandante de adquirir una propiedad en un contexto de informalidad en la tenencia de bienes inmuebles. Por lo que, se debería evaluar como justo título y debió ser más flexible a lo estipulado en el artículo 950° del Código Civil, para que, conectado a ello, cumplir con la función social del derecho a la propiedad.

## **II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

### **2.1 Antecedentes**

El presente caso se desarrolla en un contexto de adquisición y transferencia de propiedad de inmuebles en el Perú de manera informal, una práctica muy común en zonas rurales. En este escenario particular, los señores Florentino Huamán Centeno y Maria Angelica Rojas Penas interponen una demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Cooperativa de Vivienda Pablo Ltda. N° 367 alegando haber adquirido la posesión del inmueble objeto de litigio por lo que solicitan que se les reconozca como propietarios de un terreno rústico de 3,563.01m<sup>2</sup> denominado “La Longuera”. Los demandantes sustentan su derecho en un contrato privado de transferencia de posesión celebrado en el año 1991 suscrito con la señora Cirila Mancilla Sanchez.

Los demandantes alegan haber ejercido una posesión continua, pacífica, pública y de buena fe durante 17 años, que dio lugar a un proceso judicial de prescripción adquisitiva donde se discute la validez del título posesorio de los demandantes.

### **2.2 Hechos relevantes del caso**

El presente caso versa sobre una demanda de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 19 de mayo de 2018, interpuesta por Florentino Huamán Centeno y Maria Angelica Rojas Penas contra la Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda. N° 367. La parte demandante pretendía, en primer lugar, el reconocimiento de su derecho de propiedad sobre un terreno de 3,563.01 m<sup>2</sup>, denominado potrero “La Longuera”. En segundo lugar, que se independice dicha

área y en tercer lugar, que se logre la inscripción de la independización del predio.

Pusieron en conocimiento que consiguieron la posesión del predio el 09 de febrero de 1991 mediante un contrato privado de transferencia de posesión con Cirila Mancilla Sánchez. A partir de esa fecha, ellos han realizado construcciones y mejoras como, por ejemplo, un establo con capacidad de 30 reses, depósito y habitaciones de guardianía, instalaciones de riego, agua potable y luz de medidor. Los demandantes también sostienen que poseen el predio de forma continua, pacífica, pública y de buena fe durante 17 años, desarrollando actividades agropecuarias, y no han tenido conflictos ni perturbación alguna.

El 13 de noviembre del 2019, los demandantes modifican la demanda en 2 aspectos, en primer lugar, respecto al plazo de la prescripción adquisitiva, ya que, al tratarse de un predio rústico o uso agropecuario, el plazo de prescripción es de 5 años. En segundo lugar, respecto a los medios de prueba, ya que ofrecieron la inspección judicial en el predio adjuntando más documentos que acreditaban la posesión sobre el mismo.

La parte demandante contestó la demanda alegando que, estaba en trámite una demanda de desalojo por ocupación precaria, por lo que, solicitaban la litispendencia, asimismo, argumentaban que los demandantes no tenían una posesión pacífica, continua ni pública, ya que se les ha solicitado mediante carta notarial que se retiren del predio desde el año 2004. En la contestación de la demanda también se sostiene que presentaron la tacha contra el documento privado de fecha 09 de febrero de 1990 y también, alegan que de la inspección en el año 2003 llevada por Cofopri se advierte que los demandantes no ocupaban el predio, sino que ingresaron junto a otros invasores en el año 2004. Asimismo, con respecto a la testigos, sostienen que los mismos son trabajadores de los demandantes y que los contratos presentados no tienen fecha cierta y que la ubicación que está en el recibo de luz es distinto al predio que se solicita en la demanda.

En primera instancia, el 1° Juzgado Civil de Ate declaró fundada en parte la demanda, indicando que el contrato privado de compraventa constituye un justo título por considerarse un instrumento legal imperfecto, y que los demandantes cumplían con los requisitos legales previsto en el art. 505° del CPC para la prescripción adquisitiva. Por lo que, reconocieron la titularidad de la propiedad por prescripción adquisitiva ordinaria de los demandantes.

En segunda instancia, la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate revocó la sentencia en primera instancia y la declaró infundada, considerando lo siguiente:

1. Que, en primera instancia no se ha realizado un estudio y análisis de los medios de prueba de forma correcta, ya que consideró que los documentos presentados no acreditaban la posesión ni el periodo de prescripción porque el contrato privado era de posesión y no de propiedad, asimismo, no tiene fecha cierta que permita determinar la veracidad de su fecha de emisión y poder determinar cuando tiempo los demandantes han estado poseyendo la propiedad.
2. Que, no se cumplen la posesión pacífica a razón de la carta notarial del 23 de enero de 2007 y el trámite del proceso judicial de desalojo entre la parte demandante y demandada.

Los demandantes en desacuerdo de dicha decisión, interpusieron recurso de casación. Por lo que, la Corte Suprema emitió la Casación N° 061-2018 en la cual, se resolvió declarar infundado el recurso y confirmó la decisión de la Sala Superior que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. Para ello, fundamentó la decisión en lo siguiente:

1. Sobre la infracción del derecho al debido proceso, se consideró una correcta valoración de los medios probatorios y que la sentencia de segunda instancia sí tuvo una debida motivación.
2. Sobre el artículo 108 inciso 2 del Código Procesal Civil, se consideró que el artículo invocado no aplicaba al caso, ya que no se discutía la sucesión procesal sino la prescripción adquisitiva.

3. Sobre la inaplicación del artículo 950 de Código Civil, se reafirmó que no se acreditó un justo título debido a que el contrato privado versaba en la transferencia de posesión y no de propiedad y no tenía una fecha cierta dentro del plazo de 5 años, plazo exigido para otorgar la prescripción adquisitiva. Asimismo, se reafirmó que las pruebas documentales tal como el autoavalúo, las declaraciones juradas, etc, no se referían al predio materia de discusión, por lo que, no se acredita la posesión.

### **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **3.1 Problema principal**

¿La Corte Suprema vulneró la finalidad del artículo 950° del Código Civil al aplicar una interpretación restrictiva del concepto de justo título?

#### **3.2 Problemas secundarios**

1. ¿Es requisito que el justo título provenga del titular del bien inmueble o basta con que haya una apariencia de legalidad en el acto de transferencia?
2. ¿Un contrato privado de transferencia de posesión, puede generar efectos jurídicos suficientes para acreditar la buena fe del poseedor?
3. ¿Incurrió la Sala Superior en una indebida valoración de los medios probatorios al no determinar con claridad la procedencia del justo título para la prescripción adquisitiva?

#### **3.3 Problemas complementarios**

¿Qué límites impone el formalismo registral a los fines sociales de la prescripción adquisitiva en contextos de informalidad territorial?

#### IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

##### 4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

**Problema principal:** ¿La Corte Suprema vulneró la finalidad del artículo 950° del Código Civil al aplicar una interpretación restrictiva del concepto de justo título?

Si, considero que la finalidad del artículo 950° del Código Civil tiene como objetivo regularizar las situaciones de posesión en la que se busca reconocer la titularidad de la propiedad, tomando en cuenta, también situaciones en las que la adquisición del inmueble es considerada como imperfecta. Al aplicar una interpretación restrictiva de justo título exigiendo que se demuestre un acto de transferencia de “propiedad”, se está excluyendo la realidad posesoria que existe en Perú, ya que al tratarse de predios rústicos o rurales, comúnmente las transferencias se realizan a través de un contrato de posesión sin elevación a Registros Públicos.

Considero que el contrato privado de transferencia del año 1991, presentando como medio probatorio, demuestra en principio, la intención legítima de adquirir el bien inmueble, a pesar de que se trate de una posesión y cumple con la finalidad correspondiente a un justo título, y con ello, la buena fe del poseedor. Se demostró, además, que la posesión de los demandantes Florentino Huamán Centeno y Maria Angelica Rojas Pena cumplió con los requisitos para la prescripción adquisitiva, teniendo una posesión pacífica, pública y durante más de 10 años. Por lo que, es indebido que la Corte Suprema desarrolle una interpretación restrictiva del artículo 950° del Código Civil, que, en cierto manera, trunca la finalidad social y legal de la prescripción adquisitiva, habiendo generado una indebida valoración de los medios probatorios al no determinar la procedencia del justo título.

**Problema secundario 1:** ¿Es requisito que el justo título provenga del titular del bien inmueble o basta con que haya una apariencia de legalidad en el acto de transferencia?

No es requisito, ya que basta con que exista una apariencia de legalidad en la transferencia de propiedad a través de un acto jurídico (contrato) en el que intervienen las partes manifestando su voluntad de la transferencia. El artículo 950° del Código Civil exige un justo título y buena fe, mas no exige que el título provenga del titular inscrito en Registros Públicos, por lo que, la apariencia de legalidad puede ser considerada suficiente como un justo título.

A través de jurisprudencia relevante se demostrará que el justo título no exige que emane de una titularidad registral, sino que hay la posibilidad de que los actos jurídicos puedan expresar la voluntad de las partes en la disposición de una propiedad, en contextos en los que la formalidad de títulos ha sido difícil de llegar a zonas rurales o rústicos.

**Problema secundario 2:** ¿Un contrato privado de transferencia de posesión puede generar efectos jurídicos suficientes para acreditar la buena fe del poseedor?

Si, un contrato privado de transferencia de posesión puede generar efectos jurídicos y demostrar la buena fe del poseedor cuando se pueda reflejar que la relación jurídica entre las partes sea voluntaria y no en un contexto “clandestino”. A pesar de que no se configure como un justo título, puede surtir efectos jurídicos en demostrar una relación jurídica originada por la transferencia de posesión y fortalece la convicción del poseedor que actúa de acuerdo a la ley.

**Problema secundario 3:** ¿Incurrió la Sala Superior en una indebida valoración de los medios probatorios al no determinar con claridad la procedencia del justo título para la prescripción adquisitiva?

Si, en segunda instancia se desestimó la existencia de un justo título porque no se consideró el contrato privado como transmisión de propiedad, sino de

posesión, asimismo, cuestionó la falta de fecha cierta dentro del periodo de 5 años que exigen los demandantes para demostrar una prescripción adquisitiva. Ello dio a luz que no se valoraron las pruebas de manera conjunta y razonable, sino de manera excluyente y dividida.

Al centrarse en una valoración en el contrato privado y la fecha, se omitió valorar a los elementos probatorios que refuerzan la posesión de los demandantes, como por ejemplo, las declaraciones de autovalúo, la existencia de instalaciones de riego, de agua potable, habitaciones de guardia y depósito, el desarrollo de actividades agropecuarias en el predio. Es así que, la valoración de medios probatorios pudo haber determinado que la posesión de los demandantes se dio dentro del marco de la ley.

#### **4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución**

Sobre el fallo de la Corte Suprema que declara infundado el recurso de casación, me encuentro en desacuerdo porque considero que restringe de manera excesiva el concepto de justo título para los casos de prescripción adquisitiva, toda vez que es incongruente con la realidad y la práctica. Considero que la Corte adopta una opinión excluyente que exige que el justo título sea un simple acto jurídico que transfiera la propiedad, aun cuando dicha transferencia se desarrolle en contextos de informalidad, por lo que, es incompatible con la finalidad social de la prescripción adquisitiva de dominio.

El contrato privado de transferencia de posesión era la principal prueba para demostrar una manifestación de voluntades entre las partes para adquirir la titularidad del bien inmueble, pero, desestimaron las pruebas presentadas sin un análisis profundo y no se analizaron de manera conjunta (art. 197 CPC), demostraron un análisis básico y no otorgaron un análisis profundo sobre porque descartan las pruebas documentales presentadas. Asimismo, no se consideró la buena fe de los demandantes, quienes habían desarrollado vinculaciones que justificaban la prescripción de manera sólida.

Por lo que, la decisión de la Corte Suprema, además de restringir el sentido de los requisitos de prescripción adquisitiva, desnaturaliza su finalidad y perjudica a los ciudadanos que creen tener seguridad jurídica con medios otorgados dentro de una realidad social que no actúa en su beneficio.

## **V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

### **5.1 PROBLEMA SECUNDARIO 1**

¿Es requisito que el justo título provenga del titular del bien inmueble o basta con que haya una apariencia de legalidad en el acto de transferencia?

#### **1. ¿Qué es justo título?**

El artículo 950° del Código Civil peruano establece en su segundo párrafo que se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe, regulando así, una modalidad de prescripción adquisitiva corta que en la norma no exige que el justo título provenga del titular registral, sino, que exista un acto jurídico que manifieste la celebración y la voluntad de transferir la propiedad entre ambas partes.

Si bien, no está definido el concepto de “justo título” en el Código, la doctrina y la jurisprudencia lo han interpretado como aquel acto jurídico idóneo que,

aunque no haya generado la adquisición del derecho, tiene apariencia de legalidad y capacidad para generar convicción en el adquirente.

En el Pleno Jurisdiccional Civil de La Libertad del año 2009 se precisó que, en el contexto de la prescripción adquisitiva, el justo título debe comprenderse como aquel acto jurídico formalmente válido que busca transmitir la propiedad, pero que resulta defectuoso porque el transmitente no ostenta legítimamente la condición de propietario. En otras palabras, se trata de un título que cumple con todos los requisitos legales para la transferencia de dominio, salvo uno: no proviene del verus dominus, es decir, de quien realmente tiene la titularidad del

bien, o este carece de facultades para disponer. Asimismo, el Pleno aclaró que no es necesario que el transferente sea el dueño real, sino que basta con que el adquirente haya celebrado un contrato con las formalidades legales mínimas, reflejando así una voluntad legítima de transferir la propiedad.

Según Peña Burlando (1999), a diferencia de otros ordenamientos, el Código Civil peruano no ofrece una definición expresa del concepto de justo título, razón por la cual resulta necesario acudir a la doctrina especializada para su interpretación. En ese marco, se sostiene que el justo título debe entenderse como la existencia de una causa jurídica de adquisición, es decir, un acto jurídico válido, auténtico y con capacidad para transmitir la propiedad, aunque no haya producido ese efecto en la práctica. (cit. en Obregón Carrera, 2017, p. 69).

### **¿Qué se entiende por apariencia de legalidad?**

En el contexto de la prescripción adquisitiva, la apariencia de legalidad puede entenderse como una forma de legitimación fáctica reconocida por el ordenamiento jurídico, que permite a una persona ejercer un acto jurídico con eficacia aparente. En algunos casos, esta legitimación se equipara a una apariencia jurídica, ya que la presunción de titularidad surge cuando existen indicios suficientes que hacen verosímil el derecho invocado. Por ello, se considera que la apariencia puede fundamentar la legitimación, en la medida en que genera una situación jurídica válida desde la perspectiva externa y razonable de terceros. (Martel Tapia 2021, p. 4). Tomando en cuenta ello, en la presente casación, se analizó un conflicto por la validez de un acto de transferencia en la que el demandante carecía de legitimidad para disponer del bien ya que en la adquisición previa hubo irregularidades. El demandado alegaba poseer justo título y buena fe demostrando ello en los documentos suficientes, entre ellos, el contrato privado de transferencia de posesión debidamente manifestando la voluntad entre las partes.

Sin embargo, la Corte Suprema sostuvo que no era suficiente con la apariencia de legalidad ya que solo consideraba que el justo título debía provenir del titular registral del predio, pero ese enfoque limitaba la finalidad del artículo 950° de

nuestro Código Civil el cual es que se le reconozca la titularidad de un predio que ha adquirido de buena fe y con un título que fue celebrado conforme a derecho; sin embargo, no tiene un origen válido como acto jurídico y solo genera una apariencia de legalidad, ya que el comprador no actuó de mala fe, sino que se demostró la buena fe durante 17 años. El demandante celebró un contrato con quien se presentaba como titular en ese entonces y cumplió con las formalidades exigidas por la ley. Esto configura una apariencia de legalidad suficiente para hablar de justo título sin que provenga de un titular registral.

Desde mi posición, considero que los medios probatorios indicaron la existencia de un acto jurídico que refleje la voluntad de transferir el predio y que ha sido celebrado en un contexto de apariencia legítima. El derecho debe adaptarse a la realidad de las relaciones jurídicas y reconocer como válido el título que, aunque fue imperfecto en su origen, ha sido celebrado de buena fe. Es por ello que, definiendo una interpretación más amplia y razonable del justo título, centrada en la protección de la apariencia jurídica y la buena fe del poseedor, una interpretación no limitada a la rigidez formal del registro en escenarios en los cuales las adquisiciones fueron consolidadas en un contexto de informalidad.

Para finalizar, discrepo con el criterio adoptado por la Corte Suprema en este caso, y sostengo que una interpretación funcional y garantista del artículo 950° del Código Civil debe reconocer como justo título cualquier acto jurídico con apariencia legítima, celebrado de buena fe, sin exigir que provenga necesariamente del titular registral. Esta interpretación protege adecuadamente la seguridad jurídica, la confianza legítima y la finalidad saneadora de la figura de prescripción adquisitiva

## **5.2 PROBLEMA SECUNDARIO 2**

¿Un contrato privado de transferencia de posesión, puede generar efectos jurídicos suficientes para acreditar la buena fe del poseedor?

Según el artículo 906° de nuestro Código civil establece que: “La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por

ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.” De esta manera, la buena fe del poseedor no requiere una convicción absoluta sobre su derecho, sino en su convencimiento justificado y razonable en que su posesión es legítima, pero la buena fe no puede fundarse nunca en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente.

Por ello, se exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su “creencia honesta” (citado en Cardenas Manrique 2015: 6). Además, en materia de prescripción adquisitiva, la buena fe es sin duda, una buena fe creadora de derechos por lo que se requiere también la realización de comprobaciones e indagaciones mínimas y oportunas a fin de confirmar el sustrato real de lo que aún resulta una simple creencia. Estas comprobaciones permitirán luego exigir el reconocimiento de un derecho que, a pesar de no existir en el patrimonio del reclamante, tiene tal apariencia de lo contrario que hace que el error en el que se incurre (creerse propietario, aunque jurídicamente no lo sea) sea común y entendible, razón por la cual la ley le otorga una protección inicial y luego el ansiado reconocimiento de la titularidad. (Solis Córdova 2023).

En este sentido, para que surta efectos una creencia del poseedor sobre la legitimidad de su posesión, se debe realizar mediante un contrato privado de transferencia de posesión, ello puede constituir un indicio relevante de la buena fe del poseedor, ya que un contrato privado de transferencia se identifica como un acto jurídico privado, el cual produce efectos en aquel conjunto de aspectos de la realidad sobre los cuales o dentro de los cuales las personas privadas individuales o colectivas están facultadas para decidir con libertad la producción de cambios o transformaciones jurídicas que atañen a sus derechos (Manrique Zegarra 2004, p. 28). Por lo que, un contrato privado de transferencia de posesión refleja dicha voluntad de transmitir el derecho posesorio y el adquirente no dude de la legitimidad del acto celebrado.

Sin embargo, en la Casación N.º 061-2018 Lima Este, la Corte Suprema indicó que no se constituyó justo título y buena fe mediante el contrato privado<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> No se ha tenido acceso al contrato original de 1991; sin embargo, el expediente judicial hace

celebrado entre las partes, alegando que no acredita la posesión ni el tiempo exigido para la usucapión puesto que es un contrato que versa sobre la transferencia de posesión y no de propiedad, y es un documento que no tiene fecha cierta. Desde una evaluación probatoria, el contrato privado cumple con demostrar el inicio de la posesión y con aportar a la buena fe del poseedor de estar ejerciendo un derecho lícitamente, ya que aún sin que el contrato efectivamente no haya tenido fecha cierta, el contrato es un indicativo de que el poseedor actuó con la idea razonable de estar ejerciendo un derecho totalmente legítimo.

Es inaceptable que se exija probar la buena fe a través de documentos que devienen con una titularidad registral, porque genera una barrera en contextos de transferencias posesorias que se realizan en contextos informales, ya que en nuestro país, la realidad social demuestra que la mayor parte de las adquisiciones de inmuebles en zonas populares se realizan mediante contratos privados. Así tal como indica Jimenez Salas, adoptar una postura férrea con relación al contrato de transferencia de posesión implica que se dejen sin tutela muchas situaciones en las cuales solo se entrega la posesión debido a la carencia de títulos formales, con miras a alcanzar la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio o sanear la propiedad mediante los procedimientos correspondientes, e implica tener presente que actualmente nuestra Corte Suprema sí considera que el contrato de transferencia de posesión es útil para efectos de adquirir el bien por la usucapión (2021, p. 46).

Con lo expuesto, considero que la Corte Suprema en la Casación N.º 061-2018-Lima Este exige una carga probatoria desproporcionada y excluyente sobre los poseedores de buena fe que adquieren inmuebles mediante actos jurídicos privados pero legítimos, como lo es un contrato privado, asimismo, la interpretación utilizada se centra en la legitimidad registral como un criterio válido para analizar la validez de la posesión en el presente caso.

### **5.3 PROBLEMA SECUNDARIO 3**

---

referencia a su existencia y uso como base para la posesión.

¿Incurrió la Sala Superior en una indebida valoración de los medios probatorios al no determinar con claridad la procedencia del justo título para la prescripción adquisitiva?

La valoración de medios probatorios es un paso importante en un proceso judicial en materia civil como el de prescripción adquisitiva de dominio. Su importancia versa en garantizar que el proceso sea justo y transparente, y tiene la finalidad de producir en el juzgador la convicción o certeza sobre los hechos afirmados por las partes. El artículo 197° del Código Procesal Civil establece: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.” Ante ello, Obando blanco expresa que el Código Procesal Civil sigue la doctrina moderna en materia de valoración de la prueba de la valoración razonada o libre valoración o sana crítica.

El sistema de sana crítica es un proceso racional en el que el juez debe utilizar a fondo su capacidad de análisis lógico para llegar a un juicio o conclusión producto de las pruebas actuadas en el proceso. Significa la libertad arreglada del juez a través de cauces de racionalidad que tiene que justificarla utilizando el método analítico: estudiar la prueba individualmente y después la relaciona en su conjunto (2013). Lo mencionado en la última línea es crucial para el sentido de la valoración de la prueba, ya que no en todos los procesos judiciales en materia civil se cumple con que el juzgador valore la prueba de manera conjunta, considerando la correlación de cada medio probatorio presentado.

En casos de prescripción adquisitiva, Rivas menciona que la valoración de la prueba puede ser especialmente compleja debido a la naturaleza de este tipo de procesos. La posesión continuada y pacífica del bien, así como la demostración de la intención de adquirir la propiedad, son aspectos que deben ser probados de manera adecuada ante el tribunal (citado en Pastor Fernandez y Caballero Garcia 2024, p. 18). Es por ello que, se necesita un análisis minucioso por el juzgador.

En el caso de la Casación N.º 061-2018-Lima Este, el demandante solicitó la prescripción adquisitiva de un bien inmueble, invocando su derecho al artículo 950 del Código Civil., y para acreditar un justo título y buena fe ofreció como medio probatorio un contrato privado de transferencia de posesión, acompañado de documentos como:

1. Constancia de Posesión No 169-07/SGT-GODU-MLCH
2. Constancia de No Adeudo No 116-08-GR/MDLCH
3. Recibos de Pagos 000185, 001136 y 001143 (pagos por agua de regadío durante los años 1995, 1997 y 1998 respectivamente)
4. Contrato de alquiler de corral que acredita el ejercicio de dominio
5. Acta de Inspección Judicial.<sup>2</sup>

Sin embargo, la Sala Superior rechazó la demanda indicando que el contrato privado no constituía justo título porque no provenía del titular registral del predio. Es así que, la Sala sostuvo que no se configuraban los requisitos para la prescripción abreviada.

Dicha posición demuestra una valoración incompleta y parcial de los medios probatorios puesto que no se evidenció una valoración conjunta, sino, se centró en la inexistencia de una relación entre el transferente del contrato y el titular registral, sin tomar en cuenta el contenido y el contexto del acto jurídico celebrado por los demandantes.

Ante lo expuesto, considero que el juez A quo no valoró todas las pruebas, siendo pertinentes, útiles y conducentes para el caso, e incurrió en una indebida valoración de los medios probatorios, al no realizar una apreciación conjunta y omitir correlacionar el contrato privado con el resto de pruebas documentales que respaldan la posesión del demandante.

---

<sup>2</sup> Documentos mencionados en la Resolución de Primera Instancia

Si se hubiera tomado en cuenta los documentos mencionados líneas arriba, se hubiera enfatizado el reconocimiento municipalidad de los demandantes frente al predio, así como el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, la conservación y explotación del bien inmueble de manera continua y reforzaba la antigüedad del ejercicio del derecho posesorio.

Claramente, si los medios probatorios fueron valorados de manera aislada, el análisis para la prescripción adquisitiva llega a ser insuficiente para acreditar la existencia de un justo título y buena fe en concordancia con el artículo 950° del Código Civil. La Sala Superior debió considerar los siguientes aspectos: en primer lugar, el contrato privado de transferencia, la constancia de posesión y el contrato de alquiler como medio de prueba, se vinculan con el acto posesorio. En segundo lugar, la constancia de no adeudo y los recibos de pago refuerzan la apariencia de legalidad y la buena fe del poseedor, y en tercer lugar, el acta de inspección judicial confirma la estabilidad y la continuidad de la posesión.

Para finalizar con la presente pregunta, si bien en sede casatoria no se realiza una valoración de las pruebas, sino un control de la valoración realizada por la instancia anterior, se puede ejercer una actividad correctora cuando las instancias de mérito al pretender buscar una solución jurídica al caso concreto se apoyan en insostenibles resultados probatorios que entrañan una arbitrariedad al momento de revisar los hechos (Obando Blanco 2013). En el presente caso, la Corte Suprema, respaldó la decisión de la Sala Superior, sosteniendo la interpretación restrictiva del artículo 950 del Código Civil, que acorta el análisis del justo título como medio para generar apariencia de legalidad y buena fe.

Considero que en el análisis de la Casación N.º 061-2018 Lima Este, la Corte Suprema perdió una valiosa oportunidad para consolidar una interpretación funcional, social y acorde con la realidad peruana del concepto de justo título, particularmente en el marco de la prescripción adquisitiva de dominio. En lugar de ello, adoptó una visión estrictamente formalista, centrada en que el justo título debe provenir exclusivamente del titular registral y contar con fecha cierta, requisitos que, si bien pueden ser relevantes desde una perspectiva documental,

no reflejan la complejidad y diversidad de las prácticas de adquisición de inmuebles en contextos de informalidad territorial.

Esta decisión desconoce que, en nuestro país, una gran parte de los ciudadanos accede a terrenos o viviendas mediante contratos privados no inscritos, que, si bien no son títulos perfectos desde el punto de vista registral, sí representan actos jurídicos celebrados de buena fe y con apariencia de legalidad. Al excluir este tipo de actos de la categoría de justo título, se niega validez a manifestaciones jurídicas legítimas y se obstaculiza gravemente el derecho de las personas a regularizar su situación patrimonial a través de mecanismos legalmente reconocidos como la prescripción adquisitiva.

Más aún, esta interpretación restrictiva afecta la finalidad constitucional de la propiedad, entendida como un derecho que debe ejercerse en armonía con el bien común (art. 70° de la Constitución). La Corte, al priorizar la legalidad registral sobre la legitimidad social de la posesión, deja sin protección a miles de ciudadanos que, durante años, han ejercido actos de dominio visibles, pacíficos y continuos, creyendo razonablemente en su derecho a poseer. En consecuencia, esta postura no solo contradice el espíritu inclusivo del artículo 950° del Código Civil, sino que también debilita la función social de la propiedad.

Por tanto, una interpretación más abierta y garantista del justo título —como acto jurídico celebrado de buena fe y con apariencia de legalidad, aunque no provenga del titular registral— hubiera significado un avance en la protección de derechos patrimoniales reales, especialmente para los sectores que históricamente han quedado al margen del sistema registral formal. La Corte, al no tomar en cuenta esta realidad, reprodujo un criterio excluyente que limita el acceso a la propiedad y restringe el alcance social de la prescripción adquisitiva como vía legítima de regularización jurídica.

#### **5.4 PROBLEMA COMPLEMENTARIO:**

**¿Qué límites impone el formalismo registral a los fines sociales de la prescripción adquisitiva en contextos de informalidad territorial?**

En el contexto de la prescripción adquisitiva, la apariencia de legalidad puede ser comprendida como una manifestación del principio de legitimación, entendida como el reconocimiento que el ordenamiento otorga a determinadas situaciones de hecho, permitiendo a quien las ostenta actuar válidamente en el tráfico jurídico, aunque no sea formalmente titular del derecho. En otras palabras, se trata de un reconocimiento provisional de eficacia jurídica basado en la exteriorización razonable de un derecho, que el sistema valida mientras no se pruebe lo contrario.

Doctrinalmente, se ha sostenido que la legitimación, en algunos casos, puede asimilarse a la apariencia jurídica, ya que esta última opera como una forma de protección cuando existen elementos objetivos que hacen presumir la titularidad de un derecho, aun cuando no se haya perfeccionado formalmente. Así, cuando una persona ejerce un acto posesorio fundado en un contrato, una constancia o un conjunto de pruebas que reflejan una situación aparentemente legítima, el ordenamiento puede reconocer esa apariencia como suficiente para fundar un derecho, sobre todo si ha sido ejercido de buena fe, públicamente y sin oposición por un tiempo prolongado.

En ese sentido, la apariencia se convierte en causa de la legitimación, pues otorga validez a la conducta jurídica en tanto esta sea razonablemente creíble, socialmente aceptada y no resulte manifiestamente contraria a derecho. Esta doctrina resulta especialmente relevante en contextos donde el formalismo registral no refleja las dinámicas reales de acceso a la propiedad, como ocurre en muchas zonas del Perú. Por ello, valorar adecuadamente la apariencia de legalidad no significa relativizar la seguridad jurídica, sino ampliarla y adaptarla a las formas reales en que las personas adquieren, usan y protegen sus bienes en la práctica.

### **El Formalismo Registral**

El formalismo registral es un principio del Derecho Civil que busca garantizar seguridad jurídica en los actos de disposición y adquisición de derechos reales,

especialmente sobre bienes inmuebles. Se materializa a través de la inscripción en los Registros Públicos, la cual permite oponer los derechos inscritos frente a terceros, publicita la titularidad, y permite verificar la legitimidad del transferente. Desde esta perspectiva, el formalismo registral protege la fe pública registral, previene conflictos de titularidad y proporciona certeza a las transacciones patrimoniales.

Sin embargo, esta finalidad legítima puede tensionarse cuando se aplica de manera rígida y excluyente en contextos de informalidad territorial, como sucede en gran parte del Perú. En estos escenarios, muchas personas adquieren posesión de inmuebles mediante contratos privados u otros actos jurídicos no inscritos, ya sea por desconocimiento, falta de recursos o ausencia de mecanismos estatales eficaces para formalizar la propiedad. En tales casos, el formalismo registral, lejos de garantizar justicia, puede convertirse en una barrera que niega el reconocimiento de derechos reales legítimamente adquiridos.

Particularmente, cuando se exige que el justo título emane únicamente del titular registral —como ocurrió en la Casación N.º 061-2018-Lima Este—, se excluye automáticamente a quienes accedieron a la posesión de buena fe a través de actos jurídicos válidos, pero no formales. Esta interpretación formalista desconoce el propósito del artículo 950º del Código Civil, que contempla la prescripción adquisitiva como una vía para consolidar y sanear situaciones jurídicas reales nacidas al margen del registro.

Además, una lectura excesivamente formal del sistema registral puede vulnerar principios constitucionales como la función social de la propiedad (art. 70º de la Constitución Política del Perú), así como el derecho al acceso a la justicia y a la propiedad en condiciones de equidad. En este sentido, es necesario encontrar un equilibrio entre la seguridad jurídica formal que ofrece el registro, y la seguridad jurídica material que deriva del reconocimiento de relaciones jurídicas estables, públicas y de buena fe, aunque no formalizadas.

Por ello, el formalismo registral no puede ser considerado un valor absoluto, y debe ser interpretado en armonía con la realidad socioeconómica del país, permitiendo que figuras como la prescripción adquisitiva cumplan su función de inclusión y regularización patrimonial.

### **Función social de la propiedad**

La función social de la propiedad constituye un principio jurídico que redefine la concepción clásica de la propiedad como un derecho absoluto e individual, y la vincula con el interés colectivo, bajo el entendido de que el ejercicio del derecho de propiedad no puede desentenderse del bien común. Este principio busca equilibrar los intereses del titular del derecho con las necesidades de la sociedad, especialmente en lo referido al acceso justo, equitativo y sostenible al uso y disfrute de los bienes.

Según Calvo San José, la función social es una delimitación del contenido del derecho de propiedad, en tanto este ya no se concibe como un poder ilimitado sobre la cosa, sino como un derecho condicionado por finalidades sociales determinadas por la ley (citado en Usco Rutti, 2020, p. 7). En esa misma línea, Ramírez Cruz afirma que la función social busca armonizar los intereses individuales con los colectivos, exigiendo que el uso del bien no genere perjuicio al conjunto social. Esto implica que el propietario tiene la obligación jurídica y ética de ejercer su derecho conforme al interés general, evitando el abuso o el uso antisocial de la propiedad.

Desde el plano constitucional, la función social de la propiedad está consagrada en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, el cual dispone que *“el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común”*. Esta disposición no solo impone límites legítimos al ejercicio del derecho, sino que también reconoce que el acceso a la propiedad puede ser promovido como un mecanismo de inclusión social, especialmente para aquellos sectores históricamente excluidos del mercado formal de bienes inmuebles.

En este contexto, la prescripción adquisitiva no solo es un instrumento de consolidación de situaciones posesorias legítimas, sino también una vía para hacer efectiva la función social de la propiedad, al permitir que personas que han ejercido posesión de buena fe, de forma continua y pacífica, accedan a la titularidad formal. Negar este acceso bajo criterios excesivamente formalistas, como exigir estrictamente que el justo título provenga del titular registral, contraviene el espíritu del artículo 950° del Código Civil y la función social que el derecho de propiedad está llamado a cumplir en un Estado social y democrático de derecho.

Por ello, la función social no es una limitación hostil al derecho de propiedad, sino una condición necesaria para que este se legitime social y jurídicamente, permitiendo que el ordenamiento jurídico reconozca no solo al propietario formal, sino también a quien ha hecho del bien un uso legítimo, responsable y socialmente útil.

## **VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**

En el presente informe jurídico se ha demostrado que la interpretación estrictamente restrictiva del “justo título” vulnera la finalidad del artículo 950° del Código Civil, al ignorar el propósito de controlar el cumplimiento dentro de nuestro sistema jurídico. La exigencia de que el justo título provenga solo de titular registral, expresa una comprensión reducida de la norma y el desconocimiento de la realidad social en la que se desarrollan la mayoría de las transferencias posesorias en nuestro país.

Además, con el presente caso, se ha podido demostrar que no hace falta que el justo título emane del verus dominus, sino que es, en cierto modo, “suficiente” con un acto jurídico que tenga apariencia de legalidad y con sus respectivos documentos complementarios que acrediten dicha posesión de buena fe, cumpliendo con las exigencias y formalidades mínimas que puedan mostrar la voluntad real de las partes en una transferencia de posesión, hasta podría ser de una transferencia de propiedad.

En ese sentido, el contrato privado de transferencia de posesión celebrado entre Cirila Mancilla Sanchez y los demandantes, Florentino Huaman Centeno y Maria Angelica Rojas Penas, constituye un medio válido para demostrar la relación jurídica legítima que llega a generar una convicción en el poseedor de que actúa dentro del marco legal.

Sin embargo, la Corte Suprema eligió el criterio establecido de justo título bajo ninguna interpretación adicional o adecuación a la circunstancia que el caso contiene. Se puede evidenciar que subordina el derecho de propiedad a la inscripción y su titular formal, por lo que, de esta manera, se debilitan los efectos jurídicos de los actos legítimos celebrados en contextos de informalidad. Ello implica un análisis de la carga probatoria deficiente, contradiciendo los fines de la regularización del patrimonio, que es lo que busca la figura de la prescripción adquisitiva.

De igual manera, la Sala Superior no analizó los medios probatorios probatorios de forma conjunta, sino de forma aislada, contraviniendo lo establecido en el artículo 197° del Código Procesal Civil: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.” . Los demandantes presentaron documentos que acreditaban una posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, lo que, a comparación de varios casos en el mismo contexto, la decisión de los jueces debió ser favorable a la prescripción adquisitiva.

Un punto importante de concluir, es también sobre el formalismo registral. No es eficaz ante contextos sociales en donde prima la informalidad, ya que crea una barrera y restringe el acceso a la propiedad de zonas populares en sectores rurales que no cuentan con los medios necesarios para la formalización de la posesión de un inmueble. Esto, no solo desconoce la función social del derecho de propiedad, constitucionalmente reconocida como anteriormente se mencionó, sino que debilita una vez más la confianza que un ciudadano tiene hacia el sistema de justicia que pretenden otorgarles “protección”.

Ante lo expuesto, considero que una interpretación integradora, funcional y garantista del artículo 950° del Código Civil exige abandonar la concepción excesivamente formalista y restrictiva del justo título, la cual se enfoca únicamente en su origen registral o en la existencia de formalidades rígidas como la fecha cierta. En su lugar, debe priorizarse una visión más acorde con la realidad social y jurídica del país, que reconozca como válidos aquellos actos jurídicos celebrados de buena fe, con apariencia de legalidad y con intención de transmitir derechos posesorios, incluso cuando estos no hayan sido transmitidos formalmente.

Este enfoque permite afirmar que la prescripción adquisitiva no solo cumple una función técnica del formalismo registral, sino también una función social de regularizar el derecho a la propiedad, especialmente en contextos de informalidad territorial donde el acceso a la propiedad formal resulta limitado para sectores vulnerables. En consecuencia, interpretar el artículo 950° desde una perspectiva garantista implica reconocer que esta figura jurídica materializa un equilibrio necesario entre seguridad jurídica y justicia social, al validar situaciones consolidadas de hecho que han sido sostenidas en el tiempo con buena fe.

Asimismo, considero que al proteger al poseedor que actuó con razonabilidad, sin ocultamiento ni violencia, nuestro sistema de justicia no está debilitando la seguridad jurídica, sino, por el contrario, la fortalece desde un aspecto inclusivo, al ofrecer respuestas para quienes, pese a no contar con un título perfecto, sí tienen un derecho legítimo al reconocimiento de su propiedad. En definitiva, el artículo 950° debe ser interpretado no solo como una norma de prescripción adquisitiva, sino como una herramienta que permite hacer efectivo el derecho a la propiedad como derecho fundamental y como medio de inclusión y estabilidad social.

## BIBLIOGRAFÍA

Obando Blanco, V. (2013). La valoración de la prueba, basada en la lógica, la sana crítica, la experiencia y el proceso civil. Recuperado de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ef2060804f0af4a6ad22bdcae6e06e52/Basada+en+la+l%C3%B3gica%2C+la+sana+critica%2C+la+experiencia+y+el+proceso+civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ef2060804f0af4a6ad22bdcae6e06e52>

Bullard González, A. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. THEMIS Revista De Derecho, (7), pp. 76-80. Recuperado de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10675>

Corte Superior de Justicia de La Libertad. (2009). Pleno Jurisdiccional Civil Distrital 2009: Prescripción adquisitiva y justo título. Recuperado de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Pleno-Jurisdiccional-CivilLa-Libertad-2009-LPDerecho.pdf>

Pastor Fernandez, F. A. y Caballero Garcia, D. G.(2024). Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Casos y Perspectivas. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Recuperado de [https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/675085/Past\\_FA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/675085/Past_FA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Poder Judicial del Perú. (2022). Décimo Pleno Casatorio Civil. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2ceb3a00459603ac9e7bde807c1f73f9/WEB\\_D%C3%A9cimo+Pleno+Casatorio+Civil\\_12-01-22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2ceb3a00459603ac9e7bde807c1f73f9](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2ceb3a00459603ac9e7bde807c1f73f9/WEB_D%C3%A9cimo+Pleno+Casatorio+Civil_12-01-22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2ceb3a00459603ac9e7bde807c1f73f9)

Jiménez Salas, J. A. (2021). El ¿contrato? de transferencia de posesión en en la jurisprudencia de la Corte Suprema en la jurisprudencia de la Corte Suprema. Diálogo con la Jurisprudencia, N° 279, pp. 38-48. Recuperado de [https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/08/El\\_contrato\\_de\\_transferencia\\_de\\_posesion-1.pdf](https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/08/El_contrato_de_transferencia_de_posesion-1.pdf)

Manrique Zegarra, C. E. (2004). Clasificación de los actos jurídicos públicos. Recuperado de [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/0b2cef8046d46e41a078a144013c2be7/clasificaci%C3%B3n\\_actos\\_juridicos\\_p%C3%BAblicos+C+3+.4.pdf?MOD=APERES&CACHEID=0b2cef8046d46e41a078a144013c2be7](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/0b2cef8046d46e41a078a144013c2be7/clasificaci%C3%B3n_actos_juridicos_p%C3%BAblicos+C+3+.4.pdf?MOD=APERES&CACHEID=0b2cef8046d46e41a078a144013c2be7)

Solis Cordova, M. (2023). Los contratos de transferencia de posesión y la prescripción adquisitiva. LP Derecho. Recuperado de <https://lpderecho.pe/los-contratos-de-transferencia-de-posesion-y-la-prescripcion-adquisitiva/>

Martel Tapia, F. R. (2021). Aplicación de los principios registrales y prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019. Tesis para optar al título profesional de abogado. Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión. Recuperado de <https://repositorio.undac.edu.pe/handle/undac/2411>

Obregon Carrera, L. F. (2017). El justo título contemplado en el Código civil de 1984 en el proceso de prescripción adquisitiva. Tesis para optar al grado de Maestro en Derecho. Universidad Nacional Hermilio Valdizan. Recuperado de <https://repositorio.unheval.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/b2c1bff8-fe2f-49d-b958-29d5bcf5e73b/content>

Arteaga Palma, J. M. (2019). Los medios probatorios y su incidencia en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Tesis para optar al título profesional de abogado. Universidad Regional Autónoma de Los Andes. Recuperado de <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/11243/1/TUQEXCOMABO8-2019.pdf>

Arribas Irazola, G., & Lau, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la “caverna”? THEMIS Revista De Derecho, (60), 149-166. Recuperado de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9063>

Cardenas Manrique, C. (2015). La buena fe en la prescripción adquisitiva corta. Revista Derecho y Cambio Social, pp. 1-14. Perú. Congreso de la República.

(1993). Código Procesal Civil. Ley N.º 29415. Recuperado de <https://www.leyes.congreso.gob.pe>

Perú. Congreso de la República. (1984). Código Civil. Decreto Legislativo N.º 295. Recuperado de <https://www.leyes.congreso.gob.pe>

Usco Rutti, D. (2021). ¿La función social de la propiedad en el ordenamiento peruano crea un estatuto de derechos y obligaciones para el propietario del suelo? [Trabajo de investigación de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/940306ac-982b-471a-a881b2aef86061e/content>





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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

*Sumilla:* El justo título previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión.

Lima, once de agosto  
de dos mil veinte.

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

**VISTA;** la causa número sesenta y uno – dos mil dieciocho; en Audiencia Pública llevada a cabo el día de la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Toledo Toribio, Yaya Zumaeta, Bustamante Zegarra y Linares San Román; y luego de producida la votación con arreglo a ley, emite la presente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Se trata del recurso de casación, interpuesto por **Florentino Huamán Centeno** con fecha veinticuatro de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos ochenta y dos del cuaderno principal, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número diez, de fecha veintiséis de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos cincuenta y cuatro, emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que **revoca** la sentencia apelada contenida en la resolución número cincuenta y uno, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos ochenta y cuatro, en el extremo que declara fundada en parte las pretensiones contenidas en la demanda de fojas cuarenta y uno, modificada a fojas doscientos treinta y tres; y en consecuencia, declara que Florentino Huamán Centeno y María Angélica Rojas Penas son propietarios por



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

prescripción adquisitiva de dominio del inmueble de un área de tres mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados y un decímetro cuadrado (3563.01 m<sup>2</sup>), que forma parte integrante de un área mayor de la emplazada, inscrita en la Partida N° P02221167 del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, sito en el Potrero denominado “La Longuera”, ubicado entre la margen izquierda del río Rímac y la línea férrea de Ferrovías Andinas, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima; mandaron que se cancele parte del asiento registral N° 00001 de la Partida N° P02221167, que se encuentra a nombre de la demandada Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda N° 367, en la parte que corresponda; mandaron que se proceda a la correspondiente inscripción del derecho declarado en esta sentencia a nombre de los actores, en el rubro de cargas de la Partida N° P02221167; **REFORMÁNDOLA** la misma, declaran **infundada** la demanda interpuesta por Florentino Huamán Centeno y María Angélica Rojas Penas contra la Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda N° 367, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

**II. CAUSALES DEL RECURSO DECLARADAS PROCEDENTES**

Por resolución de fecha catorce de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento doce del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema se declaró procedente el recurso de casación, por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa al derecho al debido proceso.**

Señala que, no se han valorado las pruebas presentadas de forma conjunta, dado que la Sala Superior desconoce la valoración efectuada por el Juez en primera instancia, a pesar que dicha valoración fue detallada y debidamente motivada. Añade, que la sentencia de vista no cuenta con motivación suficiente en tanto sustenta su posición minimizando el actuar del Juez en primera instancia. Asimismo, solicita que se considere como medio probatorio idóneo el contrato de compra-venta de fecha nueve de febrero de mil novecientos



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

noventa y uno, a partir del cual pasó a tomar posesión del bien. Menciona además, que el predio siempre ha sido de uso agrícola, lo que se puede advertir de las declaraciones juradas del impuesto predial presentadas. Finaliza indicando, que todas las pruebas presentadas forman una sola unidad y que únicamente teniendo una visión integral se pueden extraer conclusiones respecto al caso.

**b) Infracción normativa por inaplicación normativa del artículo 950 del Código Civil**

Señala, que en tanto no se han apreciado de manera correcta los medios probatorios presentados por la parte recurrente a lo largo del proceso judicial, esto ha inducido a que no se aplique correctamente lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil para el presente caso. Asimismo, precisa que el requisito de pacificidad se debe analizar solo al momento de la adquisición de la posesión y no durante toda su permanencia, siendo que, al momento de la adquisición de la posesión no se produjo conflicto alguno.

**c) Infracción normativa al artículo 108 inciso 2 del Código Procesal Civil**

Señala, que la Cooperativa se constituye en los presentes actuados en forma extemporánea y que esta representación no es válida dado que no se habría efectuado la renovación anual por tercios de los miembros del último consejo, con lo cual los cargos de los Directivos de ese entonces no se encuentran vigentes al encontrarse vencido el periodo de su mandato.

**III. ANTECEDENTES**

**Demanda**

**Florentino Huamán Centeno y María Angélica Rojas Penas**, mediante escrito de demanda de fecha diecinueve de mayo de dos mil dieciocho<sup>1</sup> y escrito de

---

<sup>1</sup> Obrante a folios 41



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

modificación de demanda de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve<sup>2</sup>, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la **Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda. N° 367**, pretendiendo lo siguiente: **(i)** se les declare propietarios del terreno denominado potrero “La Longuera”, ubicado entre la margen izquierdo del río Rímac y la línea férrea de Ferrovías Andinas, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, de un área de tres mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados y un decímetro cuadrado (3563.01 m<sup>2</sup>), que forma parte integrante de un área mayor de la emplazada, inscrita en la Partida N° P0222116 7 del Registro de Propiedad Inmueble; **(ii)** que se independice dicha área de tres mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados y un decímetro cuadrado (3563.01 m<sup>2</sup>) del total del terreno con una extensión de dieciséis mil novecientos treinta y tres punto noventa y seis metros cuadrados (16,933.96 m<sup>2</sup>), cuyo titular es la demandada; **(iii)** que se inscriba el predio independizado a su favor. Los demandantes sostienen que adquirieron la posesión del área *sub-litis* el nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, en virtud del contrato privado de transferencia de posesión suscrito por su anterior poseedora, doña Cirila Mancilla Sánchez, quien les hizo la entrega física del predio y declaró que conduce el predio desde hace doce años como agricultora conforme a la Certificación N° 015-86 de fecha veinticinco de setiembre de mil novecientos ochenta y seis, otorgada por la Administración Técnica del Distrito Agropecuario de Chosica; que, en ejercicio de su posesión como propietarios, han construido un establo con capacidad para treinta reses, habitaciones de guardianía y depósito, instalaciones de riego y de agua potable y luz de medidor N° 1111815. Sostienen también, que viene poseyendo el predio de forma continua, pacífica, pública y de buena fe durante más de diez años, en total diecisiete años, asimismo, afirma que han desarrollado actividad agropecuaria en el predio materia de prescripción adquisitiva con beneplácito de vecinos y autoridades sin conflicto ni perturbación alguna. Finalmente, indican que durante el lapso de tiempo que vienen poseyendo el predio la parte demandante no ejerció acto o proceso

---

<sup>2</sup> Obrante a folios 233



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

judicial que perturbe su posesión, recién el dieciocho de enero de dos mil ocho se citó a uno de los demandantes a un centro de conciliación para el desalojo.

Mediante escrito de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve, los accionantes modifican la demanda en la siguiente forma: “modificamos la demanda en dos aspectos: (1) Respecto al plazo de prescripción que tratándose de predios rústicos o de uso agropecuario es de cinco años conforme a lo previsto en la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo 653; y (2) respecto a los medios probatorios”. Ofreciendo como medios probatorios la inspección judicial en el predio y adjuntando diversos documentos con los cuales pretende acreditar la posesión sobre el mismo.

**Contestación de la demanda**

La demandada, **Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda. N° 367**, debidamente representada por su gerente Blas Hipólito Méndez Carlos, contesta la demanda mediante escrito<sup>3</sup> de fecha diecinueve de marzo de dos mil diez. Entre sus argumentos sostiene lo siguiente: **i)** que, contra los accionantes desde el año dos mil ocho se viene tramitando una demanda de desalojo por ocupación precaria, por lo que resulta amparable la litispendencia a fin de concluir el proceso; **(ii)** indica que no ha existido posesión continua, pacífica ni pública por parte de los demandantes, siendo que, no cumplen con la posesión pacífica pues mediante carta notarial se le ha pedido se retiren del predio desde el año dos mil cuatro; **(iii)** sostienen que presentaron tacha contra el documento privado de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno por carecer de fecha cierta y además porque nunca fue público; **(iv)** alegan que de la inspección en el año dos mil tres llevada a cabo por Cofopri, se advierte que los accionantes no ocupaban el predio, quienes junto a otros invasores ingresaron al mismo en el año dos mil cuatro; **(v)**; manifiestan que los demandantes declararon la posesión sobre el bien recién en el año dos mil ocho, asimismo, cancelaron obligaciones ante la Municipalidad de Chosica de los últimos cuatro

---

<sup>3</sup> Obrante a folios 283



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

años anteriores a dicho año. **(vi)** En relación a los testigos, refiere que no puede validarse su declaración pues trabajan para los demandantes. Refiere, que los demás contratos presentados por estos últimos carecen de fecha cierta. En cuanto al Suministro de Energía Eléctrica N° 111118 15, tiene como ubicación un lugar distinto al predio materia de *litis*.

**Sentencia de primer grado**

El Primer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, expidió la sentencia contenida en la resolución número cincuenta y uno de fecha once de marzo de dos mil dieciséis<sup>4</sup> declarando fundada en parte la demanda. En esencia estableció lo siguiente: **(i)** el contrato privado de compraventa de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, que fue tachado, empero mediante resolución número quince de fojas doscientos noventa, fue declarada improcedente dicha tacha; y en atención a lo dispuesto por los artículos 225 del Código Civil, y 192 inciso 3, 233 y 234 del Código Procesal Civil, que establece que el documento (el cual puede ser ofrecido en fotocopia) se conserva como medio de prueba del acto jurídico aunque fuere anulado, por tanto, acredita el inicio del ejercicio del derecho de posesión de los accionantes, además **constituye justo título de los actores**, por considerarse un instrumento legal imperfecto, al no haber sido otorgado por el propietario registral, haciendo referencia además a la calidad de predio rústico del inmueble *sub-materia*, por lo que se tiene por cierta la fecha de inicio de la posesión de los actores; **(ii)** Respecto del cumplimiento de los requisitos especiales previstos en el artículo 505 del Código Procesal Civil, de la apreciación de las piezas procesales se infiere que los actores han cumplido con indicar la fecha en que ingresaron al bien, y la persona jurídica que tiene inscrito su derecho de propiedad sobre el bien, así como la descripción del inmueble materia de autos, especificando sus referencias perimétricas y linderos. De igual forma las testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas que obran de fojas quinientos veinticuatro a quinientos veintisiete, denotan el tiempo de inicio de la

---

<sup>4</sup> Ver folios 684 del expediente principal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

posesión de modo público y pacífico por los actores; *(iii)* de la valoración conjunta de las documentales, fluye que los posesionarios conducen el predio *sub-materia*, cumpliendo con sus obligaciones sobre el impuesto predial desde el año dos mil cuatro, pagando el servicio de agua para regadío conforme a la naturaleza del predio desde el año mil novecientos noventa y cinco, y suscribiendo actos de dominio desde el catorce de febrero de mil novecientos noventa y dos, adquieren una conducta de ser propietarios por el solo paso del tiempo, desde el nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, precisándose además que contando los demandantes con justo título se presume *iuris tantum* la buena fe de los adquirientes del bien; por tanto se determina que el plazo quinquenal para que opere la adquisición de propiedad por usucapión a favor de los demandantes fue cumplido el nueve de febrero de mil novecientos noventa y seis; asimismo, los actos iniciados a partir del cumplimiento de dicho quinquenio, no enervan la pacificidad con que han ejercido los accionantes, además, el plazo de prescripción a favor de los mismos ha operado en exceso.

**Sentencia de vista**

La Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, emitió sentencia contenida en la resolución número diez, de fecha veintiséis de enero de dos mil diecisiete<sup>5</sup>, que **revoca** la sentencia apelada, que declaró fundada en parte la demanda y reformándola declara **infundada** la demanda. Argumenta, que el Juez de primera instancia no ha realizado un correcto estudio y análisis de los medios de prueba obrantes en autos, conllevando así a la expedición de una sentencia llena de vicios y motivaciones defectuosas, pues el Juzgador de manera errada funda su decisión atribuyendo el lapso de la supuesta posesión ejercida por los accionantes al contrato privado de compra-venta de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno suscrito entre los accionantes y la persona Cirila Mancilla Sánchez, y a las declaraciones de autoevaluó efectuadas por la referida Cirila Mancilla Sánchez

---

<sup>5</sup> Ver folios 754.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

respecto a los años 1988, 1989 y 1990 que en copias fedateadas obran a fojas doscientos veinticuatro, doscientos catorce y doscientos dieciséis respectivamente, dándole importancia a documentos que no acreditan en ningún extremo la posesión ni el tiempo posesorio que se exige para el tipo de proceso que nos atañe, ya que de un correcto análisis de dichos documentos se verifica que el primero es un contrato que versa sobre transferencia de derechos posesorios y no sobre derecho de propiedad, el mismo que además carece de fecha cierta que permita determinar la veracidad de su fecha de emisión, y por ende tampoco permite determinar el tiempo de la posesión que se alude, de igual forma las declaraciones de autoevaluó aparejadas no acreditan en nada el supuesto tiempo de la posesión aludida, puesto que de las mismas no se identifica que estas hagan referencia al bien *sub-litis*; lo que deviene en la improbanza de la pretensión regulada en el artículo 200 del Código Procesal Civil. Finalmente, no se cumple con el requisito de la posesión pacífica, puesto que con la carta notarial de fecha veintitrés de enero de dos mil siete, obrante a fojas doscientos cuarenta y seis, así como de lo referido por los propios accionantes de la existencia de un proceso judicial de desalojo en trámite entre las mismas partes.

**IV. CONSIDERANDO**

**PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO CASATORIO**

1.1. Previo al desarrollo de las causales que fueron declaradas procedentes, es oportuno anotar que las mismas se generan del conflicto consistente en determinar si los accionantes, en razón a sus argumentos y a los medios probatorios aportados al proceso, han cumplido o no con los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil que establece la adquisición de la prescripción a los cinco años cuando medien justo título y buena fe en el inmueble denominado fundo “La Longuera”, ubicado entre la margen izquierdo



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

del río Rímac y la línea férrea de Ferrovías Andinas, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, de un área de tres mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados y un decímetro cuadrado (3563.01 m<sup>2</sup>).

**1.2.** Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el recurso de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo para tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes. En segundo lugar, examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada para aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

**1.3.** Asimismo, habiéndose declarado procedente tanto causales procesales como materiales, resulta pertinente emitir pronunciamiento sobre las primeras, pues de resultar fundadas las mismas, acarrearía la nulidad de los actuados y la reposición de la causa al estado que corresponda; y, de resultar infundadas, se pasará a emitir pronunciamiento sobre las causales materiales.

**SEGUNDO: ANÁLISIS DE LAS CAUSALES CASATORIAS**

**2.1. Infracción normativa al derecho al debido proceso**

**2.1.1** En relación a la infracción procesal anotada, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado consagra como principio rector dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la **observancia del debido proceso**, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos<sup>6</sup>, exige fundamentalmente que todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones

<sup>6</sup>Corte IDH. OC-9/87 “*Garantías Judiciales en Estados de Emergencia*”, párr. 28.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

sujetos a consideración. Tal es así que la vigencia de este principio ha sido motivo de desarrollo por parte de nuestro legislador en diversas normas con rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, dejando en claro el derecho de las personas a un proceso que se desarrolle con estas garantías.

**2.1.2** Sobre el derecho a la prueba, constituye un derecho complejo, que se encuentra compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. Interesa en esta ocasión referirnos al principio de la **debida valoración** de los medios probatorios actuados, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del Juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, esto es, se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria. En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del Juez de meritar de manera conjunta la carga probatoria aportada, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197 del Código Adjetivo.

**2.1.3** En cuanto a la **motivación de las resoluciones judiciales**, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el Caso Flor Freire vs. Ecuador, Fundamento 182, ha desarrollado el derecho a una resolución motivada como garantía implícita contenida en el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, de la siguiente manera: *"182. La motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión.*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

*El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada a la recta administración de justicia, que le garantiza a los ciudadanos el derecho a ser juzgados por las razones que el derecho otorga, a la vez que brinda credibilidad a las decisiones judiciales en una sociedad democrática. En virtud de lo cual las decisiones que adopten los órganos internos de los Estados que puedan afectar derechos humanos deben de estar motivadas, de lo contrario serían decisiones arbitrarias. La motivación de un fallo y de ciertos actos administrativos debe permitir conocer cuáles son los hechos, motivos y normas en las que se basó el órgano que lo dictó para tomar su decisión de modo que se pueda desechar cualquier indicio de arbitrariedad, a la vez que les demuestra a las partes que estas han sido oídas en el marco del proceso. Además, debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Por todo lo anterior, la Corte ha concluido que el deber de motivación es una de las "debidas garantías" incluidas en el artículo 8.1. del debido proceso [...]"*

**2.1.4** En el ámbito interno, el deber de motivar las resoluciones judiciales se encuentra regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, garantizando que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

**2.1.5** Establecidos los fundamentos sobre el debido proceso, derecho a la prueba y motivación de las resoluciones judiciales, corresponde analizar si la recurrida cumple con ellos. Se aprecia que la Sala de mérito enumera los fundamentos del recurso de apelación efectuado por la demandada. A continuación, en los fundamentos primero y segundo de la parte considerativa consigna el marco jurídico sobre el recurso de apelación y el debido proceso, respectivamente. Seguidamente, en los fundamentos tercero, cuarto y quinto expone aspectos sustanciales y la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio, así como sobre los medios probatorios que merecen ser verificados plenamente en el desarrollo de la sentencia. En el fundamento sexto, efectúa un breve recuento de lo acontecido en el proceso, asimismo, en el fundamento séptimo, se indica lo que para el Juzgado sería el asunto relevante en la determinación de su decisión, esto es, el contrato privado de mil novecientos ochenta y uno, que es considerado justo título, y en cuya virtud se efectúa el conteo del plazo de prescripción de cinco años, para concluir que ha cumplido con dicha exigencia; además el Juzgado señala que los medios probatorios valorados en forma conjunta permiten formar convicción para amparar la demanda.

**2.1.6** Continuando con el análisis de la recurrida, en el fundamento octavo, se discrepa del criterio asumido por el *A quo*, pues se indica que de manera errada se atribuye el lapso de la posesión ejercida por los demandantes al referido contrato privado de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y a las declaraciones de autoevaluó efectuadas por Cirila Mancilla Sánchez, respecto a los años mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos ochenta y nueve y mil novecientos noventa, puesto que los mismos no acreditan en ningún extremo la posesión ni el tiempo exigido para la usucapión, siendo que el primero es un contrato que versa sobre transferencia de posesión y no de propiedad, y que carece de fecha cierta, lo que impide determinar su fecha de emisión y tiempo de posesión, y de igual forma cuestiona las declaraciones de autoavalúo, porque tampoco acreditan la posesión, pues en las mismas no se



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

hace referencia al bien *sub litis*. En ese sentido, concluye que no se acredita el plazo mínimo exigido para que opere la prescripción, debido a que algunos medios probatorios son recientes y los otros carecen de fecha cierta, por lo que deviene en la improbanza del plazo de la supuesta posesión. Finalmente, agrega que no se cumple con la posesión pacífica, por cuanto los accionantes han sido requeridos mediante carta notarial de fecha veintitrés de enero de dos mil siete, obrante a fojas doscientos cuarenta y seis, así como la existencia de un proceso judicial de desalojo entre las mismas partes.

**2.1.7** De lo anterior se puede observar que la Sala revisora discrepa de la valoración probatoria efectuada por el *A-quo* en relación al referido contrato privado de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y a las declaraciones de autoevaluó efectuadas por Cirila Mancilla Sánchez, respecto a los años mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos ochenta y nueve y mil novecientos noventa, así como los demás medios probatorios a que hace referencia, de acuerdo a las razones antes mencionadas, lo que no conlleva una vulneración al derecho al debido proceso de los recurrentes pues ello se encuentra dentro de lo previsto en los artículos 364 y siguientes del Código Procesal Civil, tampoco transgrede el principio de unidad de prueba previsto en el artículo 197 del mismo cuerpo de leyes, dado que se han meritado los medios probatorios que corresponden al período posesorio de cinco años señalado por los demandantes. Asimismo, la recurrida cuenta con una motivación emitida a la luz del artículo 139 inciso 5 de la Constitución, pues ha dado respuesta al planteamiento esencial generado en dicho proceso, desarrollando una justificación interna y una justificación externa según se ha descrito en los numerales 2.1.5 y 2.1.6, esto es, sobre si había operado la prescripción adquisitiva ordinario de conformidad con el artículo 950 del Código Civil, de acuerdo a la pretensión de los demandantes, siendo que se indica que éstos no han cumplido con acreditar la posesión sobre el predio *sub litis* por el plazo de cinco años, contados desde el año mil novecientos noventa y uno al año mil novecientos noventa y seis, de acuerdo a los medios probatorios



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

obrantes en autos; por lo que se concluye que la sentencia recurrida se encuentra acorde a los estándares de motivación establecidos por la Corte Interamericana de Derechos Humanos y el Tribunal Constitucional antes glosados, fundamentos por los cuales deviene en **infundado** este extremo del recurso.

**2.2 Infracción normativa al artículo 108 inciso 2 del Código Procesal Civil**

**2.2.1** El cuestionamiento que se efectúa a la sentencia de vista consiste en que el Consejo de Administración de la Cooperativa demandada, carecía de vigencia para continuar en el proceso por haber vencido el periodo de su mandato, por tanto, los representantes legales, también carecían de facultades para interponer el recurso de apelación, por lo que dicho recurso debía declararse improcedente. Al respecto, el precitado numeral 2 del artículo 108 del Código Procesal Civil, regula la sucesión procesal, estableciendo que: *“Por la sucesión procesal un sujeto ocupa el lugar de otro en un proceso, al reemplazarlo como titular activo o pasivo del derecho discutido. Se presenta la sucesión procesal cuando: (...) 2. **Al extinguirse o fusionarse una persona jurídica, sus sucesores en el derecho discutido comparecen y continúan el proceso; (...)**”*. Como se puede advertir, existe una evidente incongruencia entre el hecho aludido por el recurrente y el supuesto de hecho contenido en la norma que invoca el mismo; por lo que no puede configurarse la infracción normativa que acusa, debiendo **desestimarse** este extremo del recurso.

**2.2.2** Sin perjuicio de lo anterior, esta Sala Suprema advierte que, el cuestionamiento a la representación legal por carecer de vigencia fue efectuado por los accionantes de forma extemporánea, puesto que mediante la resolución número cuatro de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos ocho, la Sala Superior ordenó correr el traslado de la apelación a los demandantes por el término de ley, quienes no lo absolvieron en forma oportuna, en ese sentido, mediante la resolución número cinco de fecha



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

trece de diciembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos catorce, la Sala Superior resolvió tener por no absuelto el traslado, siendo que en base a ello mediante la resolución número once, de fecha seis de febrero de dos mil diecisiete, se resolvió declarar improcedente la nulidad deducida por los demandantes referida al cuestionamiento a la representación legal por carecer de vigencia, con lo que concluyó este incidente, el mismo que no corresponde ser examinado en sede casatoria, por ser un auto que no pone fin al proceso; ello, conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 387 del Código Procesal Civil.

Habiéndose desestimado las infracciones procesales corresponde emitir pronunciamiento sobre la infracción sustantiva.

**2.3 Infracción normativa por inaplicación normativa del artículo 950 del Código Civil**

**2.3.1** En relación a esta causal el recurrente manifiesta que, en tanto no se han apreciado de manera correcta los medios probatorios presentados a lo largo del proceso judicial, esto ha inducido a que no se aplique correctamente lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil para el presente caso. Asimismo, precisa que el requisito de pacificidad se debe analizar solo al momento de la adquisición de la posesión y no durante toda su permanencia, siendo que, al momento de la adquisición de la posesión no se produjo conflicto alguno.

**2.3.2** Sobre el particular, el artículo 950 del Código Civil señala: *“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”*. De esta manera, establece con toda claridad cuáles son los presupuestos de los cuales depende la configuración de la llamada *usucapión* en materia de bienes inmuebles. En el presente caso, los demandantes han formulado su pretensión en función a la prescripción ordinaria de cinco años prevista en la parte final de esta norma, para lo cual se requiere



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

de **justo título** y buena fe. Al respecto, en la Casación N° 3323-2013 Lima, publicada en el diario oficial *El Peruano* el treinta de abril de dos mil quince, se describe al justo título como *“el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo; por lo tanto, quien detenta tal instrumento [...] puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor, prevista en el segundo párrafo de la norma citada [prescripción adquisitiva corta de bien inmueble]”*. Igualmente, el autor Claudio Berastain<sup>7</sup>, comentando esta norma, refiere *“(...) el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, (...) que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo”*. Por lo que, se concluye que el justo título previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión.

**2.3.3** Como se ha indicado, en la sentencia recurrida se meritúa el referido contrato privado de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, celebrado entre Cirila Mancilla Sánchez y los ahora demandantes, obrante a fojas cinco, señalando que no acredita la posesión ni el tiempo exigido para la usucapión, pues: **i)** es un contrato que versa sobre transferencia de posesión y no de propiedad, lo que se condice con el criterio contenido en la Casación N° 3323-2013 Lima y la doctrina precitadas; **ii)** es un documento privado que carece de fecha cierta, lo que, en estricto, no es exacto pues este documento fue legalizado ante el Notario Público Edgar R. Mollepaza Bilbao con fecha nueve de abril de dos siete, según se verifica en la parte final del mismo, sin

---

<sup>7</sup> BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. Código Civil Comentado Tomo V, 3era. Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2010. P.242.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

embargo, esta fecha se encuentra fuera del plazo prescriptorio de cinco años invocado por los demandantes, es decir, del año mil novecientos noventa y uno al año mil novecientos noventa y seis. Asimismo, la Sala de mérito también ha establecido, que los formatos PH y PR Declaración Jurada de Autoavalúo y los comprobantes del Impuesto Predial de los años mil novecientos ochenta y siete a mil novecientos noventa presentados por Cirila Mancilla Sánchez, obrantes a fojas doscientos doce y siguientes, no hacen referencia al bien *sub litis* fundo “La Longuera”.

**2.3.4** Sin perjuicio de lo anterior, debe indicarse que la instancia de mérito ha señalado de forma errónea que no se cumple con el requisito de la posesión pacífica, sustentándose en documentos como la carta notarial del veintitrés de enero de dos mil siete y la existencia de un proceso de desalojo iniciado en el año dos mil ocho, sin embargo, su data está fuera del plazo prescriptorio de cinco años invocado en la demanda y su modificatoria, es decir, del año mil novecientos noventa y uno al año mil novecientos noventa y seis, empero esta apreciación errónea no enerva lo expresado por la Sala Superior sobre los otros medios probatorios antes mencionados.

**2.3.5** De lo expuesto, se verifica que la Sala de mérito ha aplicado correctamente lo dispuesto por el artículo 950 *in fine* del Código Civil, respecto a la prescripción adquisitiva ordinaria de cinco años, en función al plazo señalado por los demandantes, observando el principio de congruencia recogido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; por lo que este extremo del recurso también deviene **infundado**.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Florentino Huamán Centeno**, de fecha veinticuatro de febrero



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 61 – 2018**  
**LIMA ESTE**

de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos ochenta y dos del expediente principal; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número diez, de fecha veintiséis de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos cincuenta y cuatro, emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; en los seguidos por Florentino Huamán Centeno y otra contra la Cooperativa de Vivienda Pablo Patrón Ltda. N° 367, sobre prescripción adquisitiva de dominio; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Linares San Román.**

**S.S.**

**PARIONA PASTRANA**

**TOLEDO TORIBIO**

**YAYA ZUMAETA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

**LINARES SAN ROMÁN**

Hhsp/jps