

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

**CAS. N° 2434 - 2017
AYACUCHO
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú, establece que nadie puede ser privado de su propiedad, norma de carácter imperativa. El incumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil para hacerse declarar propietario por prescripción, vulnera el derecho de propiedad.

Lima, veintinueve de mayo de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con los expedientes acompañados; vista la causa número 2434-2017, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente conforme a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Enrique Torres Alcántara apoderado del demandante Juan Delgado Espinoza**, a fojas cuatrocientos cuatro, contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos sesenta y siete, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, obrante a fojas doscientos noventa y cinco, en el extremo que declara **infundada** la demanda de nulidad de acto jurídico y la cancelación de la ficha registral.

II. ANTECEDENTES

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA

Enrique Torres Alcántara en representación de Juan Delgado Espinoza, por escrito obrante a fojas cuarenta, subsanado a fojas cincuenta, interpone demanda de nulidad del instrumento público de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Av. Cuzco N° 1251 (antes 1239); y **accesoriamente** solicita que se declare la **cancelación de la Ficha Registral N° 11036986**.

Funda su pretensión en lo siguiente, con fecha treinta y uno de julio de mil novecientos setenta y uno, **el demandante Juan Delgado Espinoza**, mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Público Mavila Rosas, adquirió un terreno de extensión superficial de 2,610 m², ubicada en la Avenida Cuzco 1239 (ahora Av. Cuzco N° 1251); por lo que en uso de sus atribuciones como propietario inició el proceso de desalojo por ocupación precaria signado con el N° 8 90-2005, ante el Segundo Juzgado Civil, proceso que ha concluido con sentencia estimatoria, de fecha seis de noviembre de dos mil seis, en el cual al haberse declarado fundada su demanda se le ha ministrado posesión, encontrándose en posesión del accionante.

El demandado Gregorio Ángel Acosta Arones, de mala fe ha solicitado Prescripción Adquisitiva Notarial, sin cumplir con los requisitos exigidos, pese a las omisiones anotadas presentó el Acta Notarial de fecha cinco de setiembre de dos mil seis y el Acta Aclaratoria de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Que el citado demandado no ha cumplido con ejercer posesión por diez años y que el procedimiento notarial no ha sido notificado al demandante. Refiere que el demandado tenía pleno conocimiento de la venta a favor del demandante, así como su domicilio; sin embargo, extrañamente no ha sido notificado con el inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial.

La nulidad del acta notarial se encuentra prevista en el artículo 123 de la Ley del Notariado que establece: *“son nulos los instrumentos públicos, notariales cuando infringen las disposiciones de orden público, sobre la materia, contenidas en la presente ley”*.

Asimismo, refiere que el artículo 5 de la Ley 27333, establece que el notario notificará a los interesados y colindantes, norma que ha sido desacatada por el Notario, por lo que el acta es nula.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escrito obrante a fojas ochenta y tres, **Ángel Gregorio Acosta Arones**, contesta la demanda, alegando que si bien el demandante supuestamente adquirió el predio, el treinta de julio de mil novecientos setenta y uno, nunca posesionó el inmueble de 2,610m², no inscribió ni realizó todos los pagos, como el demandado lo ha venido realizando; desde que el demandante presuntamente habría adquirido el inmueble *sub litis* han transcurrido más de treinta y cinco años y no ha realizado ninguna gestión ni acto de posesión.

Argumenta que es el titular de la totalidad del predio de 6,964m² inclusive del lote materia de *litis*, y que el demandante recién entró en posesión del inmueble en el año dos mil nueve, por lo que no es posible aducir que el Notario no ha cumplido con notificarlo.

En cuanto a la falta de notificación del demandante en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, la rechaza categóricamente señalando que se han realizado las respectivas publicaciones conforme el inciso c) del artículo 5 de la Ley N° 27333, mediante edictos en diarios de circulación nacional y local.

Respecto al proceso sobre inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio ante los Registros Públicos, mientras se cumplan con los requisitos de fondo del derecho de usucapión y no exista oposición alguna nada invalida los actos de inscripción, ya que el demandante debe aportar prueba sobre la posesión, el tiempo y la inacción del

propietario, y en el presente caso el demandante nunca ha posesionado el predio, mas por el contrario, ha demostrado inactividad frente a su supuesta propiedad por más de treinta y cinco años.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Por Resolución número cinco, de fecha treinta de junio de dos mil catorce, obrante a fojas ciento once, se establecieron como puntos controvertidos; **1)** *Determinar si corresponde declararse la nulidad del instrumento público de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Av. Cuzco N° 1251 (antes 1239) de configurarse las causales de nulidad contempladas por el artículo 219° del Código Civil, estando a lo esgrimido en el escrito de demanda.* **2)** *Establecer en caso acogerse la pretensión demandada, si corresponde accesoriamente declararse la cancelación de la Ficha Registral N° 11036986.*

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas doscientos noventa y cinco, su fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, declara **infundada** la demanda, al considerar que en el presente caso, aún cuando el demandante ampara sus pretensiones en la Ley N° 27333, Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, a rítulo 6 de la Ley de Regularización de Edificaciones de Procedimientos para Declaratoria de Fábrica y Régimen de Unidad Inmobiliaria de Propiedad Exclusiva, así como en los artículos 5, 7 y 36 de la Ley N° 27157, debe alcanzar el principio *iura novit curia*, es por ello que tomando su petitorio, extensivamente conlleva a encaminarlo en la previsión normativa que es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres contemplado en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, es por ello que en la fijación de puntos controvertidos se ha hecho referencia de

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

**CAS. N° 2434 - 2017
AYACUCHO
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

configurarse las causales de nulidad contempladas en dicho artículo de la norma sustantiva. En ese sentido lo que cuestiona básicamente el demandante, es que el demandado, ha seguido el procedimiento de prescripción adquisitiva sin cumplir con el requisito de ejercer la posesión por más de diez años y que no ha sido notificado con dicho procedimiento. En ese entendido, si bien de los actuados judiciales, que forman parte de los documentos que escolta a su demanda el actor, puede verse la escritura de compraventa de fecha treinta de julio de mil novecientos setenta y uno, por la cual adquiere la fracción de terreno de dos mil seiscientos diez metros cuadrados; sin embargo, no ha quedado demostrado que el demandante haya ejercido posesión alguna sobre dicho bien por más de treinta años, por el contrario se puede apreciar que recién en el año dos mil cinco, presentó una demanda de desalojo, no contra el demandado, sino contra las personas de Gregorio Acosta Carrasco y Maximiliana Aronés Juscamayta. Asimismo, en la Audiencia de Pruebas, al prestar su declaración de parte el demandante, contestando dijo, que nunca han posesionado el inmueble *sub litis*; lo cual lleva a sostener que la persona que ejerció la posesión directa del bien *sub litis*, tenga legitimado su derecho a solicitar se le declare propietario por prescripción, siendo esta una forma de adquirir la propiedad conforme lo prevé el artículo 950 del Código Civil.

Respecto a la notificación con el procedimiento de prescripción adquisitiva que menciona el demandante, ésta no se ha efectuado viciándose con ello dicho procedimiento; el juzgado tiene a la vista el expediente que ha servido de base para ser declarada la prescripción adquisitiva, que ha sido remitido por la Notaría Almonacid, encontrando que en dicho procedimiento, aparte de realizarse las publicaciones de ley, la declaración de los testigos y la notificación a los colindantes, el Notario se ha constituido al predio *sub litis* con la finalidad de constatar la posesión y si bien es cierto que no se encuentra notificación alguna

al demandante, esto se explica del hecho que como ha quedado acreditado por versión propia del demandante, no ha ejercido posesión sobre el bien, además, de ello como es de verse en el mencionado expediente administrativo, los testigos unánimemente han declarado que el único posesionario del bien es el ahora demandado, es por ello que se considera, que respecto a la notificación al no haberse ejercido posesión del bien se complementa con las publicaciones efectuadas tanto en el diario local como en diario oficial El Peruano .

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mediante escrito obrante a fojas trescientos cuatro, el demandante Juan Delgado Espinoza, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que en su condición de propietario en virtud de la Escritura Pública de fecha treinta de julio de mil novecientos setenta y uno, ha iniciado el proceso sobre desalojo por ocupante precario contra los entonces vendedores Gregorio Acosta Carrasco y otra, por la venta de un terreno de 2,610 m² de extensión superficial, ubicado en la Avenida Cuzco N° 1251, conforme se tiene de la sentencia expedida en el expediente N°890-2005.

Argumenta que el propietario no está obligado al uso de su propiedad, quien tiene derecho a practicar actos que importen la afirmación de su derecho de dominio amparado en la Constitución Política del Estado. Por otro lado, el hecho de no haber sido notificado, se debe a que el demandado solicitó el trámite administrativo de prescripción adquisitiva notarial el trece de junio de dos mil seis, cuando el recurrente ya había entablado el proceso sobre desalojo por ocupante precario que ha concluido con sentencia estimatoria el seis de noviembre de dos mil seis.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, expidieron la sentencia de vista, contenida en la resolución número veintiséis de fojas trescientos sesenta y siete, con fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, que declara **infundada** la demanda, fundamentando la decisión en lo siguiente:

El procedimiento administrativo notarial que siguió el demandado Ángel Gregorio Acosta Arones, a fin de que –vía prescripción adquisitiva– se le declare propietario del inmueble *sub litis* ha cumplido con los requisitos exigidos. En efecto, *respecto al argumento de que no se le notificó con la solicitud de prescripción cautelar*, la Sala Superior advierte que obran las publicaciones de los edictos conforme a lo dispuesto por el literal c) del artículo 5) de la Ley N° 27333. Asimismo, obran las notificaciones a los colindantes del inmueble *sub litis*, así como las vistas fotográficas de los carteles pegados en el inmueble *sub litis*, conforme lo dispone el literal d) del artículo y ley en referencia; garantizándose así que aquellos que consideren ostentar algún derecho, puedan oponerse a lo pretendido por el demandado. Y, si bien no se emplazó directamente al demandante Juan Delgado Espinoza, dicha eventualidad no supone irregularidad alguna, toda vez, el propio recurrente ha manifestado que *nunca ha posesionado el inmueble sub litis*. Por otro lado, si bien el recurrente asevera la existencia de un proceso de desalojo –respecto del inmueble *sub litis*–, en la cual obtuvo sentencia estimatoria; sin embargo, debemos señalar que dicha causa –según afirmación del propio recurrente– fue entablada recién en el año dos mil cinco, pese a que –según alega– el inmueble *sub litis* lo habría adquirido mediante Escritura Pública del treinta y uno de julio de mil novecientos setenta y uno, esto es, que durante dicho periodo de tiempo (mil novecientos setenta y uno – dos mil cinco), el recurrente no

habría efectuado posesión del inmueble *sub litis*; aspecto éste que se condice con lo alegado por el demandado Ángel Gregorio Acosta Aronés, quien atendiendo a la posesión pacífica, pública y continua del inmueble *sub litis* durante tal periodo, procedió a solicitar notarialmente se le declare propietario del mismo.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha siete de agosto de dos mil diecisiete del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Enrique Torres Alcántara apoderado del demandante Juan Delgado Espinoza**:

A) Infracción normativa del artículo 505 numeral 5 del Código

Procesal Civil. Alega que la posesión del inmueble por más de diez años, en forma continua, pacífica, pública y con *animus domi*, conforme lo requiere el artículo 950° del Código Civil, no ha sido verificada por la Sala Civil, por cuanto se advierte de la carpeta administrativa de prescripción adquisitiva notarial del inmueble materia de controversia, que no se ha acreditado haber cumplido con lo preceptuado en el artículo 505 numeral 5 del Código Procesal Civil, puesto que no ha presentado en su solicitud, el certificado de posesión, plano y memoria descriptiva, del inmueble que aduce tener posesión desde mil novecientos setenta; asimismo, no ha presentado documento alguno que acredite lo mencionado, la circunstancia y la fecha desde cuando ejerce la posesión. Afirma a su vez que el demandado no ha ejercido la posesión pacífica debido a que existen procesos de desalojo por ocupación precaria y nulidad de acto jurídico que desvirtuarían su alegada posesión pacífica.

B) Infracción normativa del artículo 123 y 124 de la Ley del

Notariado; señala que el instrumento notarial materia de nulidad ha infringido los dispositivos anotados, por cuanto se ha expedido un

documento público sin tener en consideración los requisitos para poder acceder a la declaración de prescripción adquisitiva vía notarial.

C) Infracción normativa de los numerales 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil; argumenta que la Sala Superior ha contravenido normas que garantizan el debido proceso, por cuanto no se ha efectuado una valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar si se ha vulnerado el derecho al debido proceso en razón que se ha realizado la indebida valoración de los medios probatorios; y si la parte demandante ha acreditado que el acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial se encuentra afectado por algún vicio de nulidad.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

1.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

2.- Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal; por cuanto de declararse fundado por dicha causal, en atención a su efecto

nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de derecho material.

3.- Que respecto a la denuncia formulada contenida en el *ítem C)* del numeral III de la presente resolución, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

4.- Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a

partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*, Michele Taruffo al respecto señala: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*¹.

5.- Asimismo, si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que formaran convicción para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o, en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez, que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba –incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertinencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado debidamente

6.- Procediendo al análisis de la sentencia recurrida se advierte que la Sala comienza con el examen normativo sobre la prescripción

¹ MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.

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

**CAS. N° 2434 - 2017
AYACUCHO
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

adquisitiva notarial y los requisitos de ley (artículo 21 de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; así como el artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones), procediendo luego a determinar que si se ha configurado de manera copulativa los requisitos establecidos en dichas normas.

Con respecto al argumento del casacionista que no se le notificó con la solicitud de prescripción cautelar, señala que en autos obran las publicaciones de los edictos conforme a lo dispuesto por el literal c) del artículo 5) de la Ley N° 27333, y, si bien no se emplazó directamente al demandante Juan Delgado Espinoza (representado por Enrique Torres Alcántara), dicha eventualidad no supone irregularidad alguna, toda vez que, el propio recurrente ha manifestado que *nunca ha posesionado el inmueble sub litis*. Por otro lado, argumenta que si bien el recurrente asevera la existencia de un proceso de desalojo –respecto del inmueble *sub litis*–, en la cual obtuvo sentencia estimatoria; sin embargo, dicha causa fue entablada recién en el año dos mil cinco, pese a que –según alega– el inmueble *sub litis* lo habría adquirido mediante Escritura Pública de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos setenta y uno, esto es, que durante dicho periodo de tiempo (mil novecientos setenta y uno – dos mil cinco), el recurrente no habría efectuado posesión del inmueble *sub litis*; concluyendo que el demandado Ángel Gregorio Acosta Aronés, atendiendo a su posesión pacífica, pública y continua del inmueble *sub litis* durante tal periodo, procedió a solicitar notarialmente se le declare propietario del mismo.

7.- Con respecto al proceso de desalojo por ocupación precaria, este Colegiado Supremo advierte que la Sala de mérito no ha valorado

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

**CAS. N° 2434 - 2017
AYACUCHO
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

debidamente lo resuelto contenido en el Expediente número 890-2005 sobre desalojo, iniciado el cinco de octubre de dos mil cinco (esto es antes de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial, la que tiene como fecha el trece de junio de dos mil seis) por el demandante Juan Delgado Espinoza contra Gregorio Acosta Carrasco y Maximiliana Arones Juscamaita (padres del hoy demandado), en el que se declaró fundada la demanda, con calidad de cosa juzgada, encontrándose a la fecha en la etapa de ejecución de la sentencia. Proceso en el cual se apersonó y tuvo conocimiento, Ángel Gregorio Acosta Arones (ahora demandado) interponiendo los recursos procesales que consideró pertinentes (ejemplo suspensión de lanzamiento, etc), en consecuencia, no podría concluirse la pacificidad de la posesión que aparentemente ostentaba el demandado.

8.-En este orden de ideas, se evidencia que aún cuando los argumentos expuestos en la sentencia de vista, objeto de impugnación tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, en realidad resultan inapropiados para justificar la decisión adoptada en ella por la Sala Superior, pues ha omitido valorar adecuadamente lo resuelto en el Expediente número 890-2005 sobre desalojo por ocupación precaria, atendiendo a que este proceso se inició el cinco de octubre de dos mil cinco, esto es antes de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial, de fecha trece de junio de dos mil seis. Siendo así, se evidencia que el pronunciamiento de la Sala Superior ha afectado el derecho fundamental al debido proceso, en su vertiente de derecho a la motivación.

9.- Por otro lado, si bien es cierto, que al ampararse la denuncia de derecho procesal, corresponde declarar la nulidad de la sentencia materia de casación y devolver los autos a la instancia de mérito para que emita nueva resolución subsanando las omisiones advertidas; sin

embargo, al amparo de lo previsto en el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, esto es, bajo el Principio de Economía y Celeridad Procesal, este Supremo Tribunal considera pertinente pronunciarse sobre el fondo de la controversia.

10.- En cuanto a las infracciones materiales denunciadas en los **literales A) y B)** del apartado III de esta resolución; debemos señalar que el presente caso se circunscribe en determinar si el acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial se encuentra incurso en el vicio de nulidad establecido en el inciso 8° del artículo 219 del Código Civil, norma que dispone que el acto jurídico será nulo en el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa. En ese sentido, el artículo V del Título Preliminar del Código Civil establece que es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Torres Vásquez² precisa, por un lado, a las normas imperativas, o sea aquellas que son de cumplimiento obligatorio y no derogables por las partes; y, por otro lado, al orden público, que está constituido por el conjunto de principios fundamentales de diversa índole que constituyen la base social sobre la cual se asienta la comunidad como sistema de convivencia jurídica, garantizan un ambiente de normalidad con justicia y paz. A decir de Espinoza Espinoza³, quien citando a Messineo, señala que “Se observa que el **orden público**, es el conjunto de principios fundamentales y de interés general (aunque no se trate de normas concretas) sobre los que se apoya el ordenamiento jurídico de un determinado Estado, en su aspecto de derecho coactivo, o sea, **a observarse inderogablemente por todos**, porque consta de normas imperativas o prohibitivas (perfectas).

² TORRES VÁSQUEZ, Aníbal; *ACTO JURÍDICO*, 2ª Edición, Idemsa, Lima, 2001, p. 699.

³ ESPINOZA ESPINOZA, Juan; *Código Civil Comentado*, 2º Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2007

11.- En este orden de ideas teniendo en cuenta lo señalado precedentemente, corresponde a este Supremo Tribunal determinar si el acto jurídico consistente en el instrumento público de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio respecto del inmueble ubicado en Av. Cuzco N°1251 (antes 1239), otorgado a favor del demandado incurre en la causal de nulidad antes citada.

12.- Previamente, resulta menester recordar que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión constituye una forma de adquisición de la propiedad con la finalidad de consolidar la posesión y la propiedad de una persona; que una de las razones jurídicas de la prescripción es sancionar por la indiferencia o inactividad del propietario, con derecho formalmente estatuido por un tiempo prolongado, premiando a quien por ese lapso lo mantuvo, catalogándose ello, como un comportamiento de aprehensión de la cosa; y, por tanto justificante de esta forma adquisitiva de la propiedad. De allí que, uno de los elementos de la usucapión lo constituye la inactividad del titular de la propiedad, con una conducta improductiva y negligente, en contraste de la posesión con *animus dómine*, continua, pacífica y pública de un tercero, por el tiempo de ley, sobre el predio, lo que extingue el dominio del titular. Sobre el tema Gonzales Barrón señala: *“La usucapión exige que el poseedor posea el bien durante el tiempo requerido, y que el propietario o titular del derecho no lo reclame durante todo ese período temporal. Si el poseedor pierde la posesión, o el propietario reclama el bien, entonces queda interrumpida la usucapión”*⁴.

13.- Por su parte el artículo 950° del Código Civil, señala, “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua,

⁴ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *Tratado de Derechos Reales*. Jurista Editores. Tercera Edición, Junio 2013, Tomo II, p 1146.

pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.” En consecuencia, queda claro que el presupuesto esencial a satisfacer por el demandante para que se reconozca judicialmente la propiedad adquirida por prescripción, es la existencia de una posesión en concepto de dueño, que debe reunir las características señaladas en la norma, entre otras, el de ser una posesión pacífica.

14.- La *posesión pacífica* presupone el disfrute del ejercicio pleno y exento de cuestionamiento o controversia, no concurriendo respecto del poseedor acto alguno que pueda interrumpir la alegada pacificidad.

15.- En el caso concreto, de los actuados se advierte que el demandado Ángel Gregorio Acosta Arones inicio procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio mediante solicitud de fecha trece de junio de dos mil seis, empero, a dicha fecha ya se encontraba en trámite el Expediente número 890-2005, sobre ocupación precaria iniciado **el cinco de octubre de dos mil cinco** por el demandante Juan Delgado Espinoza contra Gregorio Acosta Carrasco, Maximiliana Arones Juscamaita (padres del hoy demandado), en el que se declaró fundada la demanda, con calidad de cosa juzgada (es más los demandados señalaron que eran ellos quienes se encontraban en posesión por más de treinta y cinco años). Proceso en el cual se apersono y tuvo pleno conocimiento, Ángel Gregorio Acosta Arones (ahora demandado) interponiendo los recursos procesales que consideró pertinentes, en consecuencia, a la fecha de inicio del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, el demandado no cumplía con el requisito de la pacificidad de la posesión del demandado.

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

**CAS. N° 2434 - 2017
AYACUCHO
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

16.- Por otro lado, este Supremo Tribunal también advierte de la revisión de la carpeta notarial que el demandado no cumplió con adjuntar los requisitos establecidos en el artículo 505 del Código Procesal Civil, toda vez que no ha presentado en su solicitud, el certificado de posesión, plano y memoria descriptiva del inmueble que aduce tener posesión, debidamente suscritos por ingeniero colegiado y visados por la Municipalidad.

17.- Por último, debe tomarse en cuenta que el demandado, inició el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial mediante solicitud de fecha trece de junio de dos mil seis, en la misma fecha en la que “adquiere” el derecho de propiedad mediante contrato de compraventa de fecha trece de junio de dos mil seis (obrante de fojas ciento ochenta y seis), otorgado por sus padres Gregorio Acosta Carrasco y Maximiliana Arones Juscamaita, respecto del predio de mayor extensión el cual forma parte el inmueble *sub litis*, lo cual hace concluir que dichos actos jurídicos fueron elaborados con la finalidad de perjudicar el derecho de propiedad del demandante, al hacerse declarar propietario del bien materia de prescripción, vulnerando el derecho de propiedad del accionante consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que establece que nadie puede ser privado de su propiedad, norma de carácter imperativa. Siendo ello así, corresponde amparar la demanda de nulidad del instrumento público de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Av. Cuzco N° 1251 (antes 1239), y en consecuencia también debe ampararse la pretensión accesoria de cancelación de la Ficha Registral N° 11036986.

VI.- DECISIÓN:

- A)** Por estas consideraciones, esta Sala Suprema declara: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Enrique Torres Alcántara apoderado del demandante Juan Delgado Espinoza**, a fojas cuatrocientos cuatro; en consecuencia **CASARON** sentencia de vista de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, obrante de fojas trescientos sesenta y siete.
- B) Actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia apelada obrante de fojas doscientos noventa y cinco, de fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, que declaró **infundada** la demanda; **reformándola** declararon **fundada** la demanda de nulidad de acto jurídico y **fundada la demanda accesoría** de cancelación de la Ficha Registral número 11036986.
- C) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos por Juan Delgado Espinoza con Ángel Gregorio Acosta Arones, sobre nulidad de acto jurídico. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANI LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

RC/sg