



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2162-2014
UCAYALI
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Sumilla: A diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia; sin embargo los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de "el predio", pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante. Debiendo ejercer dicho poder en calidad de propietario, el que además deberá ser conducido en forma pacífica, pública e ininterrumpida.

Lima, quince de julio de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil ciento sesenta y dos – dos mil catorce, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; oído el informe oral y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia. -----

I.- ASUNTO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Erika Nitzia Toledo Delgado**, (folios 675), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número ocho (folios 650), del treinta de mayo de dos mil catorce que confirmó la sentencia apelada comprendida en la Resolución número diecinueve (folios 567) del veintinueve de octubre de dos mil trece, que declara fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio. -----

II.- ANTECEDENTES:

1.- DEMANDA:

Mediante escrito del veintiocho de junio de dos mil doce **Juan Barrera Loayza**, solicita que se le declare propietario por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en el Lote de terreno número once de la Manzana número doscientos cuarenta y ocho del Plano Regulador de la ciudad de Pucallpa, ubicado en el Jirón Oscar Zevallos número trescientos, que se encuentra inscrita en la Partida número 00003290 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral



de Pucallpa, con un área de doscientos treinta y ocho metros cuadrados (238 m²). Manifiesta que ha adquirido los derechos posesorios del Lote de terreno número once ubicado en la Manzana número doscientos cuarenta y ocho del Plano Regulador de la ciudad de Pucallpa, siendo el primer poseionario de dicho lote de terreno Henia Sixtina Hoyos Ipushima quien transfiere su dominio judicial a través de la Transferencia de Propiedad otorgada por el señor Juez Titular de primera instancia en lo Civil de la Provincia de Coronel Portillo de fecha veinte de junio de mil novecientos ochenta y uno, el cual se acredita con la Escritura Pública respectiva documentos que ilustran extensamente el tiempo de posesión de su extinta madre en el lote materia de litis. Agrega a ello que desde el primer poseedor hasta la fecha de interposición de la demanda han transcurrido más de veinte años que su madre se encontraba posesionada, posesión que ha sido transmitida a su parte luego de su deceso conforme lo acredita con la ficha emitida por la Oficina Registral en donde aparece como único heredero consecuentemente a la fecha él continúa en posesión legítima y pacífica del bien objeto de este proceso adquiriéndose legítimamente los derechos posesorios del citado terreno por parte de sus anteriores poseedores tradición que se ha cumplido parametradamente al amparo del artículo 898 del Código Civil, respecto de la adición de plazos. -----

2.- CONTESTACION DE LA DEMANDA:

2.1. Por Resolución número cinco del trece de diciembre de dos mil doce, (folios 232), se designa Curador Procesal de la demandada **Henia Sixtina Hoyos Ipushima**, quien contesta la demanda (folios 254), señalando que es falso que el demandante haya adquirido los derechos posesorios sobre el inmueble materia de litis a través de una transferencia, ya que de los medios de prueba presentados con la demanda se puede colegir que la Transferencia de Propiedad se dio entre la demandada y Oscar Ricardo Dávila Zevallos, quien fue propietario originario del inmueble materia de prescripción adquisitiva. Asimismo refiere que desde el primer poseedor hasta la actualidad han transcurrido veintiséis años, no habiendo sustentado el accionante con



documentos fehacientes desde cuando él se encuentra posesionando el bien materia de litis así como tampoco no acredita cómo lo adquirió, si fue por herencia o tradición.-----

3.- FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS: (folios 283)

Saneado el proceso, se procedió a fijar el único punto controvertido: **a)** Determinar si el demandante Juan Barrera Loayza, posee el Lote número once de la Manzana número doscientos cuarenta y ocho del Plano Regulador de la ciudad de Pucallpa, ubicado en el Jirón Oscar Zevallos número trescientos, que se encuentra inscrita en la Partida Electrónica número 00003328 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pucallpa, con un área de doscientos treinta y ocho metros cuadrados (238 m²), de manera: pacífica, pública y continua, por más de diez años, y además comportándose como propietario del bien inmueble; **b)** Y de ser así, determinar si procede o no declarar al demandante como propietario por prescripción adquisitiva, respecto al bien inmueble descrito; y, **c)** Determinar si procede ordenar, la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño y la inscripción a favor del demandante, como propietario del mencionado inmueble en la Partida Electrónica número 00003328 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pucallpa.-----

4.- INTERVENCIÓN DE LITISCONSORTE NECESARIO PASIVO:

Por Resolución número dieciséis del diecisiete de junio de dos mil trece, (folios 541), se comprendió como litisconsorte necesario pasivo a Erika Nitzia Toledo Delgado, disponiéndose la notificación con la demanda y anexos, sin que la emplazada haya cumplido con aportar medio probatorio alguno que amerite la celebración de una audiencia complementaria.-----

5.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Culminado el trámite correspondiente, el Juez del Primer Juzgado Civil de la Provincia de Coronel Portillo de la Corte Superior de Justicia de Ucayali (folios



567), emite sentencia de fecha veintinueve de octubre de dos mil trece, declarando fundada la demanda, en consecuencia, declara al demandante propietario del bien inmueble ubicado en el Jirón Oscar Zevallos número trescientos (Lote número once Manzana número doscientos cuarenta y ocho) del Plano Regulador de Pucallpa, con un área de doscientos treinta y ocho metros cuadrados (238 m²), inscrito en la Partida número 00003290 del Registro de Propiedad Inmueble. Ordena la Cancelación del Asiento respecto a dicho Lote y Manzana de la Partida número 00003290, que aparece registrado a nombre de Henia Sixtina Hoyos Ipushima, así como las demás inscripciones que deriven de la misma, y Ordena la inscripción a favor del demandante del citado bien inmueble. Sustenta su decisión en que el demandante ha acreditado poseer el bien inmueble materia de litis de manera pacífica, pública y continua como propietario por un período ininterrumpido superior a los diez años, conforme lo exige el artículo 950 del Código Civil. Asimismo respecto a la intervención de la litisconsorte Erika Nitzia Toledo Delgado, refiere que la compra venta carece de la presunción de buena fe que ampara al tercero adquirente de buena fe que regula el artículo 2014 del Código Civil, por lo cual los efectos de la sentencia alcanzarán a la litisconsorte pasiva.-----

6.- APELACION DE SENTENCIA:

Mediante escrito (*folios 591*), la litisconsorte Erika Nitzia Toledo Delgado, interpone recurso de apelación contra la sentencia. -----

7.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali (*folios 650*), con sentencia de vista contenida en la resolución número ocho de fecha treinta de mayo de dos mil catorce, **confirmó** la sentencia que declara fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva, tras considerar, que el demandante ha acreditado encontrarse en posesión continua, pacífica y pública con ánimo de propietario sobre el lote de terreno materia de litis; por lo que concluye que la venida en grado debe confirmarse. -----



III.- DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Que, esta Sala Suprema, por resolución del dos de octubre de dos mil catorce ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la litisconsorte Erika Nitzia Toledo Delgado por:

1) Infracción normativa material del artículo 660 del Código Civil, por cuanto considera que se vulnera su derecho al confirmarse la apelada sin tener en cuenta que la posesión no es transferible por herencia y el hecho que exista una sucesión intestada de la madre del demandante no implica que el bien materia de litis no puede considerarse transmisible a sus herederos por cuanto no puede heredarse un bien ajeno dado que a la muerte de la madre, el bien sub litis se encontraba inscrito en los Registros Públicos a favor de Henia Sixtina Hoyos Ipushima como legítima propietaria. -----

2) Infracción normativa material del artículo 898 del Código Civil, sostiene que se afecta su derecho porque no se tiene en cuenta que al momento del deceso de la madre del demandante, el inmueble estaba registrado a nombre de la recurrente por consiguiente para que proceda la adición del plazo posesorio tiene que existir una transmisión válida del bien y en el caso de autos este tiene su legítimo propietario con derecho inscrito por tanto no es válida la transferencia que atribuye la sentencia impugnada; y -----

3) Infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil, indica que el demandante no cumple con los requisitos esenciales que regula dicho precepto legal por cuanto no puede adicionarse el plazo posesorio de un bien ajeno así como no se transmite la posesión por herencia y estando a los actuados el demandante viene posesionando el predio desde el cuatro de diciembre de dos mil once, por tanto su plazo es de dos años y medio aproximadamente y no de diez años como mal se ha determinado. -----



IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Que, en el presente caso la materia jurídica en discusión se centra en determinar si el demandante posee el Lote número once de la Manzana número doscientos cuarenta y ocho del Plano Regulador de la ciudad de Pucallpa, ubicado en el Jirón Óscar Zevallos número trescientos, que se encuentra inscrita en la Partida número 00003290 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pucallpa, con un área de doscientos treinta y ocho metros cuadrados (238 m²), de manera: pacífica, pública y continua, por más de diez años, y además comportándose como propietario del bien inmueble. -----

V.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario cuya finalidad esencial es garantizar la debida o correcta interpretación del derecho -tutela del derecho objetivo, como base de la justicia- y asegurar la unidad de los criterios de decisión, conforme a lo previsto por el artículo 384 del Código Procesal Civil, siendo importante destacar que este recurso no tiene por finalidad el reexamen del proceso, como tampoco la revaloración de los medios probatorios. -----

SEGUNDO.- Que, previamente a pasar a resolver las infracciones sustantivas denunciadas, es necesario hacer algunas precisiones en torno a la institución de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, normado en el artículo 950 del Código Civil. Así tenemos que conforme a la definición que se otorga a la Usucapión en el fundamento cuarenta y cuatro, del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el veintidós de agosto de dos mil nueve, que trató precisamente sobre el tema de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se expresó lo siguiente: "(...) la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las



pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)". -----

TERCERO.- Que, además conforme **al artículo 950 del Código Civil**, para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere una serie de elementos como son: **a)** la continuidad de la posesión; **b)** la posesión pacífica, **c)** la posesión pública; y, **d)** como propietario. Siendo materia de controversia la calidad de poseedor del demandante, por lo que es necesario indicar que: "La posesión es un poder de hecho que se ejerce sobre un bien, usándolo y disfrutándolo; poder que está reconocido y protegido por el Derecho con prescindencia de si tenga o no derecho a ella.(...)"¹. -----

CUARTO.- Que, la doctrina a señalado que la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo es exclusivamente la posesión a título de dueño, conocida como *usucapión*; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro, (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan la posesión²; así también se ha definido el **animus domini** de la siguiente manera: "*que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, pero no se trata de creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno (1) y el mediato (2) pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (3) (artículo 905 del C.C.), y el servidor de la posesión (4) (artículo 897 del C.C.), no lo pueden hacer. (...) No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...)*"³ -----

QUINTO.- Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominales, de los cuales puede

¹ Torres Vásquez, Aníbal. Código Civil Comentado, Abril 2000, p. 486.

² Álvarez. Caperochipi. Ob. Cit., p. 150, recogida en el Segundo Pleno Casatorio Civil.

³ Peña Bernaldo De Quirós. Tomo V del Código Civil Comentado, Derechos Reales de la Gaceta Jurídica, p. 127.



objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma. -----

SSEXTO.- Que, finalmente debe señalarse que conforme lo expresa el **artículo 660 del Código Civil**, desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores; y asimismo lo señala el **artículo 898 del Código Civil**, el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquél que le transmitió válidamente el bien. En este sentido, se ha permitido la coexistencia de ciertos requisitos para la adición, estableciendo como uno de ellos la existencia de continuidad en ambas posesiones. -----

SÉTIMO.- En cuanto a la aplicación restrictiva o extensiva de la suma de posesiones, Max Arias Shreiber, en la Exegesis del Código Civil, Tomo IV – Derechos Reales, ha emitido pronunciamiento, indicando que en legislaciones como la nuestra la adición o suma de posesión se produce tanto en la sucesión particular y singular, como la universal. Este último se sustenta a su vez en la teoría del patrimonio, de esta manera “(...) *el patrimonio del causante es distinto del patrimonio del causahabiente o heredero. En funciones de esta teoría no cabe, pues, la prolongación de la posesión y existe en ella por el contrario, solución de continuidad, ligada posteriormente por imperio de la ley (...)*”. -----

SSEXTO.- Es por ello, que a diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia; sin embargo los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de “el predio”, pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (...) ⁴. Es decir, no ha todos los herederos les asiste el derecho de usucapir, toda vez que solo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo. -----

⁴ Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 205-2004-COFOPRI/TAP



NOVENO.- Que, resolviendo las denuncias indicadas en los **acápites 1) y 2)**, se verifica que constituyen hechos probados en el proceso y que no pueden ser objeto de remoción mediante el presente recurso, que mediante sucesión intestada tramitada ante el Tercer Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Coronel Portillo y anotada definitivamente en los Registros Públicos en la Partida número 11068918, con fecha ocho de junio de dos mil doce (*fojas 163*), que el accionante adquirió la continuación de la posesión del anterior posesionario Julia Loayza Morales, respecto del bien inmueble sub litis, y que el demandante ejerció efectivamente la posesión del bien sub litis, resultando por tanto atendible la adición del plazo posesorio, dispuesto por el artículo 898 del Código Civil. -----

DÉCIMO.- Que, ello es así, porque la suma o adición de posesiones ha sido establecido por razones prácticas que conciernen a la propiedad y a la circulación de la riqueza. En efecto, ella facilita la usucapión o prescripción adquisitiva, con las ventajas que ello supone para la consolidación del dominio, siendo uno de los elementos para su configuración la continuidad del tiempo.---

DÉCIMO PRIMERO.- Que, en cuanto a la causal indicada en el **acápite 3)**, tampoco puede ser amparada, porque contrario a lo afirmado por la casante, para este Supremo Tribunal no resulta necesario que el demandante cuente con la declaratoria de herederos, pues conforme se desarrollo en el octavo considerando de la presente resolución, la posesión no se transmite por herencia. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Es así que al demandante le asiste el derecho de usucapir, ya que a través del proceso ha sostenido y acreditado que poseyó el área de doscientos treinta y ocho metros cuadrados (238 m²) del Lote número once de la Manzana número doscientos cuarenta y ocho del Plano Regulador de Pucallpa, ubicado en el Jirón Oscar Zevallos número trescientos, inscrito en la Partida número 00003290 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pucallpa, conjuntamente con su progenitora Julia Loayza Morales, en mérito de la Declaración Jurada de auto avalúo del año mil novecientos noventa y uno (*folios 99*) en donde se constata que Julia Loayza Morales



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2162-2014
UCAYALI
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

(persona que transfirió la posesión) se encontraba tributando respecto al bien inmueble materia de litis, esto es cuando el demandante era menor de edad, por lo que al fallecer su progenitora (y contando ya con la mayoría de edad), continuó con la posesión conforme se acreditó en autos con la declaración de testigos, las documentales y la inspección ocular realizada en el predio sub materia, en que se dejó constancia que se encontró poseyendo el inmueble al demandante; posesión que conforme determinaron las instancias correspondientes se ejerció por más de diez años en forma pacífica, continua, pública y como propietario, lo que le otorga el derecho de usucapir al exceder su posesión el plazo de diez años establecido por ley, ejerciéndola en forma pacífica, porque no se acreditó actos que la interrumpían; en forma pública, y como propietario. -----

DÉCIMO TERCERO.- Que, además de haberse corroborado, que la adición de posesión está referida respecto de quien transfirió válidamente el bien, la aplicación que se ha hecho de los artículos 660, 898 y 950 del Código Civil es correcta. -----

En tal virtud, corresponde desestimar el recurso de casación de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil. -----

VI.- DECISION:

Por estos fundamentos y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Erika Nitzia Toledo Delgado**, (folios 675), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número ocho (folios 650), del treinta de mayo de dos mil catorce; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución impugnada. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Barrera Loayza contra Henia Sixtina Hoyos Ipushima, sobre Prescripción



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2162-2014
UCAYALI
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Adquisitiva de Dominio; y *los devolvieron*. Ponente Señora Huamaní Llamas,
Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

MARTÍNEZ MARAVÍ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DAC / MMS / KPF

SE PUBLICO CONFORME A LEY

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

28 MAR 2015