



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Naturaleza de la Prescripción Adquisitiva.- Según el artículo 950 del Código Civil, no se está cuestionando el tracto sucesivo para la adquisición posesoria del bien, sino la posesión a título de dueño, en forma pacífica, continua y pública, cuyos requisitos deben concurrir copulativamente al momento de postular la demanda.

Lima, veintiséis de octubre de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con el acompañado; vista la causa número cincuenta y cinco - dos mil diecisiete, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante María Mercedes Estrada de Ganoza (fojas 410), contra la sentencia de vista del 18 de mayo del 2016 (fojas 381), que revoca la sentencia apelada del 23 de febrero de 2015 (fojas 324), que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio y reformándola la declara infundada.

2.- ANTECEDENTES:

DEMANDA

2.1. Por escrito del 09 de setiembre de 2011 (fojas 34), **María Mercedes Estrada de Ganoza**, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de que se le declare propietaria del predio ubicado en el Jirón Diego de Almagro N° 884, Cercado Trujillo, distrito y provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica número 11035520 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Sede Registral V – Trujillo. Sostiene que, viene conduciendo el inmueble en forma pacífica, publica y continua desde hace más de sesenta años, habiendo incluso nació en él. Alega que, su bisabuelo Doroteo Fernández Rodríguez recibió el predio como contraprestación por los servicios prestados en su calidad de trabajador de la Municipalidad de Trujillo, siendo posteriormente transferido a su entenada Rosa Espejo Ramírez en el año 1957, quien a su vez se lo vendió; sin embargo, por



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

desconocimiento y al contar con un contrato que amparaba su posesión no lo llegó a inscribir en los Registros Públicos, por lo que la Municipalidad Provincial de Trujillo sigue figurando como propietaria del terreno de mayor extensión.

CONTESTACIÓN

2.2. El Procurador Público de la **Municipalidad Provincial de Trujillo**, contesta la demanda por escrito de fecha 22 de diciembre de 2011 (fojas 110), manifestando que la demandante tomó posesión del bien en mérito a los contratos suscritos con su representada, conforme se aprecia de la Resolución de Consejo N° 274-89-CPT del 31 de mayo de 1989, Resolución de Consejo N° 171-87-CPT del 28 de abril de 1987, Resolución de Secretaria Municipal N° 350-90-SMAT y AH-MPT del 13 de agosto de 1990, en consecuencia posee el bien en calidad de arrendataria y no como dueña o propietaria, más aún si existe contra ella un proceso de desalojo.

2.3. Por su parte la Curadora Procesal de las **Sucesiones de Doroteo Fernández Rodríguez y Rosa Espejo Ramírez** (fojas 170), por escrito del 05 de febrero del 2013, contesta la demanda precisando que resulta inusual que ante la existencia de sucesivas transacciones tanto sus representados en su condición de antiguos propietarios como la demandante no hayan realizado la formalización de los trámites correspondientes para la formalización del bien materia de *litis*.

PUNTOS CONTROVERTIDOS

2.4. Por resolución del 17 de junio de 2013 (folios 230), se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **1)** Determinar si la demandante María Mercedes Estrada de Ganoza se encuentra en posesión continua, pacífica y pública, como propietaria del bien inmueble materia de *litis*, ubicado en el Jirón Diego de Almagro N° 884 del Cercado de la ciudad de Trujillo del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, cuyas medidas y linderos se encuentran señaladas en las documentales de folios 02 a 04 de autos, y la cual se encuentra inscrita en un predio de mayor extensión en la Partida número 11035520 de los Registros Públicos de la Zona Registral



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

número V- Sede Trujillo; **2)** Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar propietaria a la demandante María Mercedes Estrada de Ganoza, por Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien Inmueble materia de *litis*; y, su respectiva inscripción en los Registros Públicos de Inmuebles de la Zona Registral número V- Sede Trujillo.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

2.5. Culminado el trámite correspondiente el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, por sentencia del 23 de febrero del 2015 (fojas 324), declara fundada la demanda, en consecuencia declara a María Mercedes Estrada de Ganoza como propietaria por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble ubicado en Jirón Diego de Almagro número 884, Cercado Trujillo, provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, el mismo que forma parte integrante de un área de mayor extensión inscrita en la Partida Electrónica número 11035520 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Sede Registral V- Trujillo; y ordena la independización del citado bien a fin de que se inscriba la propiedad a favor de la demandante; tras señalar que la recurrente acreditó la posesión del inmueble por más de diez años con los recibos de luz emitido por la empresa Hidrandina correspondiente a los meses de julio de 2011 y diciembre de 1986, así como la declaración jurada de Impuesto Predial de los años 2004 a 2011 a nombre de la recurrente como contribuyente, los recibos de agua de los años 2009 a 2010 que también obran a su nombre, así como las declaraciones de los testigos quienes declararon que la actora vive en el inmueble por más de diez años, con lo que se colige que la actora ocupó el bien desde aproximadamente el año 1963. En cuanto a la conducción como dueño, ello se ve corroborada con el Acta de Sesión del Consejo Provincial de Trujillo número cincuenta y cinco de los años 1920- 1923, y la declaración jurada de autoevaluó de folios ocho, en donde obra como contribuyente a Doroteo Fernández Rodríguez, en cuyo reverso obra –rubro observaciones se anota *“La casa en mención fue donada por el Consejo Provincial de Trujillo en agradecimiento por los*



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

servicios prestados en el año mil novecientos veintiuno”, quien enajenó el bien a favor de Rosa Espejo Ramírez y ella a su vez a favor de la demandante. Si bien obran los contratos de arrendamiento suscritos con el Consejo Provincial de Trujillo tales actos jurídicos se realizaron cuando había transcurrido más de diez años de posesión continua, pública, pacífica y como propietaria, de tal manera que ya se había configurado la prescripción adquisitiva de dominio a la fecha de suscripción de los citados contratos de arrendamiento.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

2.6. La Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, por resolución del 18 de mayo de 2016 (fojas 381), revocó la sentencia apelada y reformándola la declaró infundada, tras considerar que al año de 1963, la demandante tenía entre doce o trece años de edad y por tanto, era absolutamente incapaz, hay duda sobre la declaración jurada de autovalúo, y en el supuesto negado que hubiere empezado a poseer en el año indicado, le es aplicable el plazo de 30 años de acuerdo al artículo 871 del Código Civil de 1936, aplicable por razón de temporalidad; además de no haber poseído en concepto de dueña por la preexistencia de los contratos de arrendamiento.

3.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Suprema Sala, por resolución del 26 de abril de 2017 (fojas 54 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia del recurso por la siguiente causal:

i) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Señala que su derecho deviene de la posesión otorgada por la Municipalidad Provincial de Trujillo que le cedió a Doroteo Fernández Rodríguez mediante Acta de Concejo; quien a su vez le transfiere a Rosa Espejo Ramírez (abuela de la recurrente), de quien obtiene la transferencia del inmueble; con lo que demuestra que dichas transferencias se realizaron para conservar el derecho de propiedad otorgado por la Municipalidad, la posesión ha sido en



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

forma permanente y pacífica, no teniendo ningún problema con los demás habitantes de la zona. Agrega que, si bien existen los contratos de arrendamiento del inmueble materia de litigio celebrados entre la Municipalidad demandada y la recurrente, estos se realizaron cuando había transcurrido más de diez años de posesión por lo que ya se había configurado la prescripción adquisitiva de dominio a la fecha de la suscripción de los citados contratos de arrendamiento, puesto que se ha logrado determinar que la recurrente se encuentra en posesión desde aproximadamente el año de 1963.

4.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no el artículo 950 del Código Civil.

5.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fin la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, la controversia en el presente proceso se centra en establecer si la Sala Superior al revocar la sentencia de primera instancia, infraccionó la norma material, esto es, el artículo 950 del Código Civil, y si se realizó una indebida valoración de los medios probatorios, al determinar que no se acreditó la posesión de la demandante por el periodo de más de diez años.

TERCERO.- En ese sentido, resulta pertinente indicar que si bien es cierto no corresponde a esta Sala Suprema analizar las conclusiones a las que llegó la instancia Superior sobre las cuestiones de hecho, ni las relativas a la valoración de la prueba examinada en instancia; sin embargo, es factible



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

realizar el control casatorio tratándose de infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria, entre ellas, las que establecen que el Juez tiene la obligación procesal de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada.

CUARTO.- Es por ello que antes de pasar a resolver el fondo de la controversia resulta necesario hacer algunas precisiones en torno a la institución de la Prescripción Adquisitiva de Dominio normado en el artículo 950 del Código Civil, al respecto para Albaladejo: *“El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no acotada por nuestra ley), de que en aras de la seguridad del tráfico es en principio aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien aunque no le pertenezcan (...)”*¹.

QUINTO.- Por su parte, en el Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el 22 de agosto de 2009, 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)”*.

¹ **Albadalejo Garcia, Manuel**, La Usucapión. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004. P. 14.



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

SEXTO.- La doctrina ha 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 Código Civil), y el servidor de la posesión (4) (artículo 897 de la norma acotada), no lo pueden hacer. (...) No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...)”*³.

SÉTIMO.- Por lo que, el auténtico fundamento de la usucapión, siguiendo tanto el Pleno Jurisdiccional como la doctrina, es el significado de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad; es algo más que un medio de prueba de la propiedad o instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma de la propiedad⁴.

OCTAVO.- Finalmente, se debe indicar que los efectos que produce la usucapión, son los siguientes: **(i)** Crea seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, **(ii)** Convierte la posesión (hecho) en propiedad (derecho), y **(iii)** Condena el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio de este.

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.

⁴ **ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, J.A.** Curso de Derechos Reales. Tomo I, Editorial Civitas, Madrid, página 147 y siguientes.



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

NOVENO.- Resolviendo la única infracción, en el caso que nos ocupa, se advierten diferentes fechas respecto a cuándo la recurrente se encontraba en posesión del inmueble, para efectos del artículo 871 del Código Civil de 1936, lo mismo que el artículo 951 del Código Civil de 1984, con el fin de tratar válidamente la pretensión de prescripción adquisitiva; al respecto la demandante alude que el inmueble *sub litis* fue adquirido por su difunto abuelo Doroteo Fernández Rodríguez, el 28 de julio de 1921, conforme al documento otorgado por la Municipalidad emplazada en contraprestación por los servicios que prestó en favor de la entidad edil; el cual fue posteriormente transferido a Rosa Espejo Ramírez el 20 de mayo de 1957, quien se lo transfirió a la actora el 27 de diciembre de 1980.

DÉCIMO.- Es del caso destacar, si bien en la demanda no señala con precisión la fecha desde la cual la actora estuvo en posesión del predio para acceder a la usucapión, el Juez de mérito alude que con las documentales y pruebas testimoniales [considerando 14 de la sentencia de primera instancia], la recurrente acreditó haberse encontrado en posesión del bien aproximadamente desde el año de 1963; por su lado, la Sala de revisión, estima [fundamento 5 de la impugnada] que esta fecha no debe considerarse como término inicial de la posesión por cuanto a dicha fecha la actora tenía 12 o 13 años de edad y por ende era absolutamente incapaz para poseer por sí misma; en cuanto al otro punto de referencia sobre el inicio de la usucapión, esto es, el 27 de diciembre de 1980, fecha en la cual le fue transferido el bien por parte de Rosa Espejo Ramírez, la actora no podía adquirir el bien dado que el plazo de prescripción aplicable a la situación fáctica descrita en la demanda exigía 30 años para usucapir, al vigor del artículo 871 del Código Civil de 1936, aplicable en mérito al artículo 2122 del Código Civil vigente desde 1984, que prevé que la prescripción iniciada antes de la vigencia de este Código se rige por las leyes anteriores, salvo que haya transcurrido el plazo de la nueva ley, la prescripción surte sus efectos, aunque en la anterior se exija un plazo mayor.



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

UNDÉCIMO.- Que, se advierte entonces que la Sala de revisión opta por desvirtuar que la fecha de inicio de la prescripción sea el año 1963 o el año de 1980, en base a los considerandos anteriormente mencionados; por lo que procede a analizar el requisito del artículo 950 del Código material, esto es, que la poseedora se haya comportado como propietaria o en concepto de dueña, y concluye que los contratos de arrendamiento que suscribió ella con la entidad edilicia demandada desde 1987 hasta 1991 impiden considerar que su comportamiento haya sido en calidad de dueña, sino por el contrario, se verifica que la posesión ha sido ejercitada como poseedora inmediata, es decir, en virtud de un título o relación jurídica que invalida el ejercicio de la posesión en calidad de dueña, lo cual genera dos efectos esgrimidos por la Sala en mención: (i) la evidente renuncia tácita de la actora por el abandono de la posesión al haber poseído del bien en virtud de los contratos de arrendamiento y (ii) el fenecimiento de la relación contractual por vencimiento de plazo no determinó una modificación del estatus posesorio de la demandante, quien conservó la situación jurídica de poseedora inmediata, aplicando para tal efecto, el artículo 1704 del Código sustantivo, respecto al vencimiento de contrato, por cuanto preexistió el derecho de exigir la devolución del bien, y la correlativa obligación de la poseedora (ex arrendataria) de devolverlo, apreciándose que el 30 de diciembre de 2010, la ahora demandada Municipalidad Provincial de Trujillo, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, a la hoy demandante, sustentando su pretensión en que la demandada no tiene contrato vigente o título alguno que ampare su posesión, pretensión que fue declarada improcedente, conforme se aprecia del expediente acompañado, no habiéndose acreditado por tanto el tiempo de permanencia estipulado por ley.

DÉCIMO SEGUNDO.- Ahora bien, tratándose de un proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio no se encuentra en discusión el tracto sucesivo para respecto a la adquisición de la posesión del bien, sino la posesión a título de dueño, en forma pacífica, continua y pública, cuyos



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

**CASACIÓN N° 55 - 2017
LA LIBERTAD**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

requisitos deben concurrir copulativamente al momento de postular la demanda, por lo que el recurso de casación deberá ser declarado infundado.

6. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el inciso 1) del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

6.1. INFUNDADO el recurso de casación (fojas 410) interpuesto por la demandante María Mercedes Estrada de Ganoza. **NO CASARON** la sentencia de vista contenida del 18 de mayo del 2016 (fojas 381), que revocando la sentencia apelada declara infundada la demanda.

6.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Mercedes Estada de Ganoza con la Municipalidad Provincial de Trujillo, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Huamaní Llamas.-**

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

Scm./Lrr.