



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 34320-2019**  
**LIMA**

**SUMILLA:** El artículo 915 del Código Civil, establece una presunción iuris tantum, es decir, relativa por medio de la cual, probada la posesión de los extremos, se presume la del tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. Sin embargo, no resulta aplicable al caso de autos, porque la razón para declarar infundada la demanda ha sido que los propietarios han acreditado su posesión sobre el bien materia de litis.

Lima, nueve de marzo  
de dos mil veintiuno

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

**VISTA**, la causa número treinta y cuatro mil doscientos veinte – dos mil diecinueve; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Ticona Postigo –Presidente, Yaya Zumaeta, Yalán Leal, Huerta Herrera y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

En el presente proceso de impugnación de resolución administrativa, es objeto de pronunciamiento el recurso de casación interpuesto por el demandante **Guillermo Pedro Huapaya Arias**, de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil quinientos sesenta y dos, contra la **sentencia de vista** de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil cuatrocientos noventa y uno, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha quince de octubre de dos mil diez, obrante a fojas mil cincuenta y cinco, que declaró **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha diecisiete de agosto de dos mil veinte, obrante a fojas ciento noventa y ocho del presente cuaderno ha declarado



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 34320-2019**  
**LIMA**

**procedente** el recurso de casación interpuesto por **Guillermo Pedro Huapaya Arias**, por las causales de:

**Infracción normativa del artículo 915 del Código Civil.** Sostiene que, si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. Al respecto, la Sala de mérito en los fundamentos 15.1, 15.2 y 15.3 de la sentencia de vista indica que de los Certificados expedidos por la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural de la Zona Agraria IV – Lima del Ministerio de Agricultura y del Acta de Inspección Ocular ordenada por el Primer Juzgado de Tierras en el Expediente N° 22-85-NC de fecha veintiséis de julio de mil novecientos ochenta y cinco, se infiere que el demandante ejerció posesión sobre el terreno *sub litis* desde el año mil novecientos setenta y cinco hasta julio de mil novecientos ochenta y cinco, empero, con ello no logra acreditar los treinta años que exige el Código Civil de mil novecientos treinta y seis, además, de los autovalúos y sus respectivos recibos de pago de los años mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos noventa, mil novecientos noventa y uno, mil novecientos noventa y ocho, mil novecientos noventa y nueve y dos mil, únicamente acreditarían una posesión por intervalos de tiempo, más no continua, a pesar de que la Municipalidad Distrital de Pachacamac informó que el demandante realizó pagos del impuesto predial de los años mil novecientos noventa y dos al año dos mil tres. De lo antes expuesto, se acredita en exceso el cumplimiento del tiempo de posesión y de los demás requisitos legales para adquirir la propiedad por usucapión, tales como la posesión pacífica y pública y como propietario del predio. Asimismo, indica que la existencia de los supuestos intervalos de tiempo que no pudiera acreditarse se soluciona con la presunción de continuidad de la posesión, que en esencia establece que el actor debe demostrar la posesión inicial y la posesión final respecto a un periodo de tiempo, siendo que, respecto al periodo intermedio, debe presumirse que el mismo mantuvo dicha posesión, salvo que la parte demandada acredite lo contrario, lo cual no ha ocurrido en el caso de autos.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 34320-2019**  
**LIMA**

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Antecedentes del Proceso.**

**1.1 Demanda: Pretensión y fundamentos.**

A través de la demanda de autos y escrito de subsanación, Guillermo Pedro Huapaya Arias sostiene como *pretensión principal* que se le declare propietario por acumulación posesoria por más de veintiséis años de posesión directa, continua, pacífica y de buena fe, del predio denominado “San Juan” ubicado en el Fundo Navamuel, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, signado con Unidad Catastral N° 10685, con un área de 3.79 hectáreas.; el mismo que se encuentra inscrito en el tomo mil quinientos cuarenta y tres, fojas cuatrocientos treinta y cinco, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.

Como fundamentos de la demanda, indica que a la actualidad ha transcurrido más de veintiséis años ininterrumpidos de posesión de dominio en forma directa, pública, pacífica y de buena fe comportándose como propietario, sin ninguna relación ni dependencia de nadie, y todo lo que produce el predio es para beneficio del recurrente y para su familia; agrega que, en el referido predio ha efectuado una serie de mejoras que además de acreditar su posesión, acreditan que no tiene ninguna relación de dependencia con los demandados.

**1.2 Sentencia de Primera Instancia.**

El Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución número noventa y cuatro, de fecha quince de octubre de dos mil doce, declaró **infundada** la demanda, sosteniendo básicamente que las certificaciones otorgadas por la Sub-Dirección de Reforma Agraria y el Asentamiento Rural de fechas veinticinco de octubre de mil novecientos setenta y seis y catorce de enero de mil novecientos setenta y siete, respectivamente, así como, el conjunto del material probatorio aportado y actuado, no acreditan de manera fehaciente que a partir de las referidas fechas, el actor ejerza posesión continua, pacífica y pública con *animus domini*;



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 34320-2019**  
**LIMA**

a través del ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, según lo dispuesto por el artículo 896 del Código Civil; y si bien, del acta de inspección judicial de fecha veintiséis de julio de mil novecientos ochenta y cinco se aprecia la existencia de sembríos; sin embargo, dicho periodo no puede ser considerado como un elemento de juicio preponderante, ello debido a que no se ha demostrado con elementos probatorios idóneos e irrefutables, que la posesión continua, pacífica y pública como propietario se haya prolongado hasta y desde la entrada en vigencia del Código Civil de mil novecientos ochenta y cuatro; asimismo, el pago de tributos de ninguna manera establece que este sea consecuencia directa de una situación concreta como el ejercicio de la posesión como propietario; máxime, si no han sido corroborados a través de otros medios de pruebas; asimismo, el demandante no ha probado haber continuado desarrollando actividades de naturaleza agrícola.

### **1.3 Argumentos de Apelación**

El *A quo* no ha analizado los medios probatorios ofrecidos tanto por la parte demandante como por la parte demandada. Así, del Acta de Diligencia de Inspección Judicial realizada en el inmueble *sub litis*, y ordenada -a solicitud de don Ernesto Arias Torres- por el Juez de Paz del Distrito de Pachacamac, de fecha treinta de octubre de dos mil cuatro, se deja constancia de la presencia de doña Asunción Moreno Torres, quien refiere viene sembrando flores en parte del terreno materia de *litis* por haberlo arrendado el señor Pedro Huapaya Arias (aquí demandante) a su esposo Hilario Escalante Guevara; de lo que se evidenciaría que a esa fecha octubre dos mil cuatro, el demandante gozaba de un derecho de posesión mediata y en calidad de propietario.

Es posible concluir que el demandante posee el inmueble *sub litis* en calidad de propietario, sin relación de dependencia de nadie, pues ingresó al inmueble desde el veinticinco de octubre de mil novecientos sesenta y seis, conforme se corrobora con las Certificaciones otorgadas por el Ministerio de Agricultura - Dirección Zonal IV; esta posesión se ha prolongado hasta la entrada en vigencia del Código Civil, esto es hasta el mes de noviembre de mil



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 34320-2019**  
**LIMA**

novecientos ochenta y cuatro, fecha desde la que se realizará el cómputo; se ha acreditado la explotación del inmueble por parte del demandante con el acta de inspección judicial de fecha veintiséis de julio de mil novecientos ochenta y cinco, en la que se acreditó la existencia de sembríos de camote, maíz, fresa y ají de diferentes edades en buen estado.

La continuidad y publicidad de este derecho del demandante sobre el inmueble, en calidad de propietario, se corrobora aún más con los recibos de pago por canon de agua, pago de tributos y las declaraciones de los testigos, quienes además son vecinos, acumulando un periodo de más de diecinueve años ininterrumpidos de posesión pacífica, pública y continua.

#### **1.4 Sentencia de segunda instancia**

Elevados los autos a la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, dicha instancia mediante sentencia de vista de fecha veintinueve de enero de dos mil catorce, confirmó la sentencia apelada; sin embargo, esta Sala Suprema mediante Casación N° 9954-2014 Lima, declaró nula la sentencia.

A través de sentencia de vista de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil cuatrocientos noventa y uno, la citada Sala Superior, confirmó la sentencia apelada; para ello argumenta en esencia que, a partir de la valoración conjunta de los medios de prueba aportados al proceso, que el demandante no ha acreditado los requisitos de la posesión continua sobre el bien *sub litis*, por treinta años, como propietario, según el Código Civil de mil novecientos treinta y seis, esto es, desde octubre de mil novecientos setenta y seis (conforme alega en su demanda) hasta antes del catorce de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro (fecha en que entró en vigencia el Código Civil de mil novecientos ochenta y cuatro), ni los diez años, según el Código Civil vigente, esto es, desde el catorce de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro hasta el siete de junio de dos mil cuatro (fecha de presentación de la demanda).



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 34320-2019**  
**LIMA**

La Municipalidad Distrital de Pachacamac informó que respecto del predio litigioso ambas partes (demandante y codemandado) han realizado pagos de impuesto predial, de lo que infiere que el accionante no era el único que lo habría conducido, al menos desde el año dos mil uno hasta la fecha de interposición de la demanda (siete de junio de dos mil cuatro), muchos menos como propietario, toda vez que el pedio *sub litis* desde aquel año, también venía siendo conducido por el codemandado Ernesto Eugenio Arias Torres en calidad de propietario.

De la Certificación Judicial de la división y partición de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y cuatro solicitada por la sucesión de Hipólito Arias Huapaya (propietario primigenio del predio *sub litis*) y esposa Timotea Torres Zavala ante el Juzgado de Paz de Pachacamac, cuya Acta del Acuerdo Conciliatorio corre a fojas ciento veintitrés, respecto al bien del causante constituido por el fundo "Navamuel", se aprecia que se acordó dar en propiedad a los codemandados Ernesto Eugenio Arias Torres y Delfina Ciriaco de Zavala, las parcelas tres y cuatro, respectivamente, que se hallan dentro del Fundo "Navamuel", las que a su vez, conforman el predio litigioso denominado "San Juan", según lo señala el propio recurrente en su recurso de apelación.

Habiéndose determinado, a partir de la valoración conjunta de los medios probatorios antes citados, que el bien *sub litis* no fue conducido por el recurrente de forma continua y como propietario durante treinta años, según el Código Civil de mil novecientos treinta y seis, o diez años, según el Código de mil novecientos ochenta y cuatro, no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos por dichas normas para amparar la demanda.

**SEGUNDO: MATERIA CONTROVERTIDA EN SEDE CASATORIA**

La materia jurídica en discusión en sede casatoria, se centra en determinar si en el presente caso resultaba aplicable la presunción de continuidad de la posesión, que en esencia establece que el actor debe demostrar la posesión inicial y final respecto a un bien, presumiéndose el tiempo intermedio.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 34320-2019**  
**LIMA**

**TERCERO: INFRACCIÓN DE ORDEN MATERIAL: artículo 915 del Código Civil**

**3.1** En principio, debemos recordar que, el artículo 915 del Código Civil, prescribe lo siguiente:

**“Artículo 915. Presunción de Continuidad**

Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”.

Se recurre a esta presunción cuando se requiere demostrar el tiempo de la posesión a efectos de alegar prescripción adquisitiva, bastando probar que hubo posesión al inicio del plazo posesorio y que actualmente se posee, para presumir que se poseyó también en el tiempo intermedio. De esta forma se entenderá que se posee desde el término inicial hasta la actualidad, sin intervalos, acumulando un mayor plazo posesorio. Esta es una presunción legal relativa o *iuris tantum*, que desplaza el peso de la prueba, haciéndolo recaer no sobre la persona a cuyo favor está establecida la presunción legal (el poseedor) sino sobre aquella otra a quien tal presunción perjudica y que debe tratar de impugnarla utilizando medios probatorios. Es decir, corresponderá al tercero que se oponga a dicha presunción probar que no se ha poseído durante el tiempo intermedio<sup>1</sup>. El demandado tendrá que probar que sí existió interrupción en la posesión, y que, por lo tanto, el actor no ha poseído el tiempo intermedio, o en todo caso, que no ha poseído en el tiempo inicial o final. La finalidad de esta presunción de posesión intermedia es que el poseedor no tenga que probar su posesión de cada momento respecto del bien, lo cual es muy difícil y engorroso, sobre todo en casos en los que el poseedor puede haberse distanciado del bien por lapsos cortos en los cuales ha continuado ejerciendo el control del mismo<sup>2</sup>.

**3.2** La parte recurrente, en su recurso de casación, alega que la Sala Superior ha inaplicado el artículo 915 del Código Civil, porque no ha considerado que los intervalos de tiempo que no pudiera acreditarse se soluciona con la presunción de continuidad de la posesión, que en esencia establece que el actor debe demostrar la posesión inicial y la posesión final respecto a un periodo de tiempo, siendo que

<sup>1</sup> Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. Tomo V - Derechos Reales.

<sup>2</sup> Fundamento décimo quinto de la Casación N° 6026-2014 Lima.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 34320-2019  
LIMA**

respecto al periodo intermedio, debe presumirse que el mismo mantuvo dicha posesión, salvo que la parte demandada acredite lo contrario, lo cual no ha ocurrido en el caso de autos.

**3.3** Se aprecia que la Sala Superior en su considerando décimo quinto desvirtúa la posesión continua del actor, expresando lo siguiente:

- a. Del Acta de la Inspección Ocular ordenada por el Primer Juzgado de Tierras, Expediente N° 22-85 NC, de fecha veintiséis de julio de mil novecientos ochenta y cinco, se infiere la posesión ejercida por parte del demandante sobre este terreno desde mil novecientos setenta y cinco hasta julio de mil novecientos ochenta y cinco y que tal periodo de tiempo no importa los años de posesión que exigía el referido Código Civil de mil novecientos treinta y seis para usucapir el bien (treinta años).
- b. Las Declaraciones Juradas de autoavalúo y recibos de pago de impuesto predial y otros conceptos, correspondientes a los años mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos noventa, mil novecientos noventa y uno, mil novecientos noventa y ocho, mil novecientos noventa y nueve y dos mil, únicamente acreditarían una posesión por intervalos de tiempo, más no continua; y el Oficio remitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac de fecha quince de octubre de dos mil nueve, que informa que el actor Guillermo Huapaya Arias, con código de contribuyente 925172, realizó pagos del impuesto predial en los años mil novecientos noventa y dos al dos mil tres respecto al Fundo "Navamuel" Lote "San Juan", con código catastral R19-801-0112 de un área de 4.00 hectáreas, si bien respaldaría a las declaraciones Juradas de autoavalúo y Recibos de Pago por impuesto predial de los años mil novecientos noventa y dos a mil novecientos noventa y ocho. Sin embargo, la misma comuna indicó mediante Oficio de fecha veintiséis de mayo de dos mil diez que Ernesto Eugenio Arias Torres, con código de contribuyente 948317, también realizó pagos de impuestos predial de los años dos mil uno al dos mil nueve por el predio Fundo "Navamuel", con código catastral R19-801-1069 de un área de 8.00 hectáreas; es decir, la Entidad Edil ha informado que respecto del predio litigioso ambas partes (demandante y



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 34320-2019**  
**LIMA**

codemandado) han realizado pagos de impuesto predial, por lo que, el accionante no era el único que lo habría conducido, al menos desde el año dos mil uno hasta la fecha de interposición de la demanda (siete de junio de dos mil cuatro), muchos menos como propietario.

- c. El Acta de Diligencia de Inspección Ocular realizada por el Juez de Paz del Distrito de Pachacamac de fecha treinta de octubre de dos mil cuatro, deja constancia que Ernesto Eugenio Arias Torres y Delfina Ciriaco de Zavala vienen ministrando la posesión de las parcelas uno, dos, tres y cuatro transitando libremente por los referidos predios sin limitación alguna en su calidad de propietarios. Si bien es verdad que en la aludida Acta se deja constancia de la presencia de doña Asunción Moreno Torres, quien refiere que viene sembrando flores en parte del terreno inspeccionado por habérselo arrendado el demandante Pedro Huapaya Arias a su esposo Hilario Escalante Guevara; sin embargo, tal declaración quedó desvirtuada en atención de que Hilario Escalante Guevara en la Audiencia de Pruebas de fecha veintiséis de agosto de dos mil ocho señaló que recién empezó el alquiler hace un mes y medio; es decir, que aquel viene arrendado el bien *sub litis* pero desde una fecha posterior a la presentación de la demanda - y no en fecha anterior a la presentación de la demanda como se pretende hacer ver con la declaración de doña Asunción Moreno Torres-, lo que, por lo demás, resta eficacia probatoria a su declaración.

**3.4** Por lo tanto, los hechos del proceso no se subsumen en el supuesto de hecho del artículo 915 del Código Civil, puesto que la controversia no se centra en acreditar un periodo intermedio de posesión. Sino que, la Sala de mérito luego de analizar los medios probatorios obrantes en autos, ha concluido que no se ha acreditado la posesión continua en atención de que los propietarios Ernesto Eugenio Arias Torres y Delfina Ciriaco de Zavala han acreditado su posesión sobre el bien materia de *litis* en periodos en que el accionante ha alegado su posesión. Debe precisarse que, la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, que se posea el bien con "*animus domini*", que denota la voluntad de un sujeto de tratar una cosa como suya y comportarse como propietario del bien, empero en este caso, las instancias de mérito, luego de valorar los medios probatorios actuados en



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 34320-2019**  
**LIMA**

autos, han concluido que el actor no ha acreditado la continuidad del tiempo de posesión alegado, al existir medios probatorios que acreditarían la posesión de sus propietarios, y este Tribunal Casatorio está impedido de poder revalorar los medios probatorios, en mérito a la función nomofiláctica.

**3.5** En consecuencia, estando a lo expuesto, se concluye que la Sala de mérito no ha incurrido en infracción de la norma denunciada, encontrándose la decisión de Sala Superior acorde a derecho y a la justicia, por lo que corresponde declarar **infundado** el recurso de casación.

**IV. DECISIÓN:**

En base a las consideraciones expuestas, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Guillermo Pedro Huapaya Arias**, de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil quinientos sesenta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil cuatrocientos noventa y uno; en los seguidos por Guillermo Pedro Huapaya Arias contra la Sucesión de Hipólito Arias Huapaya y otros, sobre prescripción adquisitiva; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a Ley; y *los devolvieron*. **Jueza Suprema Ponente: Yalán Leal.-**

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**YAYA ZUMAETA**

**YALÁN LEAL**

**HUERTA HERRERA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**