



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

El demandante y su madre han ejecutado actos posesorios de manera continua, pública y pacífica, pero no como titulares del derecho de propiedad sobre el bien sublitis, sino reconociendo que la titularidad del derecho de propiedad sobre el mismo es la demandada, esto es, sin intencionalidad de poseer como propietario; siendo que cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño implica falta de posesión a título de dueño.

Lima, seis de julio
de dos mil veintiuno. -

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

I. VISTA, la causa número seiscientos diecinueve - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, y de conformidad con el Dictamen Fiscal 287-2018-MP-FN-FSC de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho se emite la siguiente sentencia:

I.1. Asunto

Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación interpuesto por **Wenceslao Pacheco Gómez**¹, contra la sentencia de vista de fecha dos de noviembre de dos mil diecisiete², que revoca la sentencia apelada³, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, que declara infundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio; y reformándola, la declararon fundada, con lo demás que contiene.

¹ Ver página 1108

² Ver página 1094

³ Ver página 975



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

I.2. Antecedentes

a. Demanda

Alfredo José Chávez Galarza interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, a efectos de que se le declare propietario y titular registral del inmueble ubicado en el Lote 14 de la Manzana “E” zona 1 Parcela A-2 de la Urbanización 1 Lote 14 con numeración 537-539-541 de la urbanización de Paucarbambilla, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco inscrito en la Ficha N° 24945 y su continuación en la Partida N° 02018864 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco.

Señala como argumento que sustenta su demanda: **(i)** Que su persona cumple con lo normado, puesto que viene poseyendo el bien inmueble materia de prescripción desde mil novecientos setenta y siete, es decir treinta y cinco años de manera pública, continua y pacífica; que su madre Yolanda Galarza Salazar adquirió el bien inmueble materia de litis mediante contrato celebrado en confianza plena y buena fe en mil novecientos setenta y siete con los señores Julia Rosalía Olaza Peña y su cónyuge Wenceslao Pacheco Gómez, prueba de ello es que jamás se les perturbó, contrarió o incomodó en su posesión, siendo que luego de contratar conjuntamente su señora madre y sus hermanos Meyer, Ana María y su persona, ingresaron a posesionar el bien inmueble, posesión que mantiene y continua ejerciendo en forma ininterrumpida ahora con su cónyuge e hijos; **(ii)** este derecho real se demuestra efectivamente con el ejercicio concreto de actos materiales de posesión del bien, siendo que como se advierte de los medios probatorios que el recurrente se comportó y actuó como propietario, efectuando pagos de impuesto predial y recibos de agua y luz eléctrica, que si bien es cierto aparecen hasta el dos mil cinco a favor de los ahora demandados, también es verdad que tiene en su poder todos los recibos o comprobantes porque es quien efectuó y continuó realizando los pagos, cumpliendo con las obligaciones referente al bien pues se comporta hasta la



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

actualidad como propietario a mérito del tiempo que ejerce la posesión y que a la fecha pretende se le reconozca la propiedad y titularidad registral; y **(iii)** al estar en contacto directo con el inmueble materia de prescripción se ejecutó actos material inherentes a la propiedad, ejerciendo una posesión continua, pública y pacífica como lo acredita con sus medios probatorios que adjunta.

b. Rebeldía

Mediante resolución número doce, se declara rebelde al demandado Wenceslao Pacheco Gómez.

c. Contestación a la demanda

David Napoleón Zelaya Huanca, en su calidad de curador procesal de la demandada Julia Rosalía Olaza Peña, ha absuelto la demanda, señalando esencialmente los siguientes argumentos de defensa: **(i)** El demandante argumenta poseer el bien materia de litis en tiempo mayor al estipulado en la norma sustantiva de manera, pública, continua y pacífica; sin embargo, no ha demostrado la forma pacífica de ingreso al bien y la forma como lo mantiene hasta la fecha; por lo que la concurrencia de los elementos para el sustento de la acción recae en vacías, en tal sentido no procedería otorgarle el derecho de ser propietaria a mérito de la posesión; **(ii)** de los medios probatorios consistentes en el permiso sanitario expedido por el Ministerio de Salud – Región de Salud Centro Oriental con fecha cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y dos a favor de Meyer M- Chávez Galarza y el Padrón del Comité de Pro Pavimentación del Jirón Los Tulipanes Mz. E Lote N° 14 Urbanización Paucarbambilla de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y seis en el que aparece registrada Yolanda Galarza Salazar, corresponden a terceros ajenos al demandante; y **(iii)** el denominado comportamiento o actuación como propietario implica mayores acciones que el



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

habitar el inmueble, por lo que el juzgado debe dilucidar de los medios probatorios adjuntos, si realmente ha efectuado demás actos materiales u objetivos dentro del inmueble que otorguen certeza que ostenta una posesión continua y pública, más aun cuando existiendo documento como cartas notariales y denuncia al Ministerio Público contra el demandado que acreditan que nunca habitaron en forma pacífica, más por el contrario pese a todos los requerimiento que se les ha hecho llegar para que desocupen el inmueble.

d. Sentencia de mérito

Tramitada la causa conforme a ley, el Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, mediante sentencia contenida en la resolución de fecha veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, que declara infundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio.

Se exponen las siguientes razones medulares que justifican la decisión: **(i)** Si bien es cierto que el demandante ha presentado documentales consistentes en impuesto predial del declaración jurada de autovaluo del dos mil cinco al dos mil doce, así como los recibos de los servicios de agua y luz del dos mil seis al dos mil doce, las cuales tienen como contribuyente al demandante Alfredo José Chávez Galarza, respecto al inmueble materia de litis; sin embargo del dos mil cinco al dos mil doce solamente han transcurrido siete años de que el recurrente actuó como propietario respecto del predio, toda vez que en relación a los anteriores años mil novecientos ochenta y dos, y mil novecientos noventa y uno al dos mil cinco del recibo por consumo de energía eléctrica y agua se encuentra a nombre de la demandada y titular registral Julia Rosalía Olaza Peña de Pacheco; **(ii)** el permiso sanitario expedido por el Ministerio de Salud Región de Salud Centro Oriental, de fecha cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y dos, se encuentra a nombre de Meyer M. Chávez Galarza y en el Padrón del Comité de Pro Pavimentación de los Jirones



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Tulipanes Manzana "" Lote 14 Urbanización Paucarbambilla de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y seis figura el nombre de su madre Yolanda Galarza; y si bien es cierto también ha presentado constancia de posesión emitido por el Presidente de la Asociación Señor Juan Miguel González Pinares de fecha veintidós de setiembre de mil novecientos ochenta y siete, así como la constancia otorgada por el actual Presidente del Consejo Directivo de Asociación señor Jofree Villanueva Ruíz de fecha quince de febrero del dos mil doce en la cual señala que el demandante Alfredo José Chávez Galarza formó parte del Consejo Directivo de la Asociación los años mil novecientos ochenta y nueve a mil novecientos noventa y uno y el memorial de fecha doce de enero del dos mil doce; sin embargo, en dichas fechas, el bien inmueble pertenecía a su señora madre Yolanda Galarza Salazar, conforme lo indica el propio accionante en su demanda, quien además falleció el veintidós de setiembre del dos mil tres; siendo además que los Certificado de Posesión N° 037-GDL-MDMA-2006, Certificado de Posesión N° 016-2011-GDURMDA y el Certificado de Posesión N° 011-2012-GDURMDA datan de los años dos mil seis, dos mil once y dos mil once, por lo que estando a lo expuesto, nos encontramos que el demandante no ha acreditado que se haya encontrado en posesión del bien inmueble materia de litis, por el plazo de diez años que exige nuestro ordenamiento adjetivo; requisito sine qua non, para la procedencia de la usucapión de un bien inmueble, tal y conforme lo establece el artículo 950 del Código Procesal Civil, el mismo que no se cumple en el caso de autos, aunado a ello, que conforme es de verse del Caso 118-2012, existe una denuncia preliminar en contra de Alfredo José Chávez Galarza por el presunto delito contra el patrimonio en la modalidad de Usurpación, Daños y Apropiación Ilícito en agravio de Wenceslao Pacheco Gómez, de lo que se colige, que la posesión ejercida por el demandante sobre el bien inmueble materia de litis, tampoco es pacífica, incumpliendo con ello con el requisito exigido por la norma acotada, que la posesión sea pública y pacífica, lo cual no se verifica en el caso de autos, debiendo por tanto desestimarse la acción interpuesta; y **(iii)** por otro lado el demandante



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

señala que su extinta madre Yolanda Galarza Salazar adquirió la propiedad del inmueble mediante contrato celebrado en mil novecientos setenta y siete con los demandados Julia Rosalía Olaza Peña y Wenceslao Pacheco Peña, lo que significa que quien ejerció la posesión del inmueble fue la madre del demandante y este fue un servidor de la posesión regulado por el artículo 897 del Código Civil, el mismo que no se concibe como poseedor porque ejerce el poder posesorio de otra persona en relación de dependencia o subordinación al ser hijo de Yolanda Galarza Salazar. Al fallecimiento de su madre, el demandante ocupa el inmueble en virtud de la extensión de derecho que le confiere el referido contrato, pero resulta que el demandante no señala qué contrato celebró su madre con los demandados, menos lo ha acreditado de su existencia.

e. Apelación

Mediante escrito de fecha siete de abril de dos mil diecisiete⁴, el demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando medularmente que: **(i)** El A quo sustenta su resolución mediante interpretaciones fragmentadas, por lo que no ha valorado todas las pruebas trasgrediendo el principio de unidad de la prueba, ya que demuestran su apariencia material de poseedor y propietario conforme el plazo legal requerido; **(ii)** respecto a que su madre era la posesionaria hasta el dos mil tres y tenía la calidad de servidor de la posesión, asevera que desde mil novecientos ochenta y uno adquirió la mayoría de edad habiendo efectuado acciones propias de un propietario y no por mandato de su servidora madre, así lo acreditan también sus vecinos, más aún cuando los demandados no han negado su posesión; y **(iii)** la continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto, ello porque la norma da la posibilidad de sumar los otros plazos posesorios anteriores al del accionante, lo único que se

⁴ Ver página 1002



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

requiere es que el plazo que se pretende sumar le haya sido transmitido válidamente, por lo que para su caso rige ineludible continuidad. Por lo que existe, además, falta de motivación.

f. Sentencia de vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandante, la sentencia emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco resuelve revocar la sentencia apelada y reformándola declara fundada la demanda y en consecuencia declarar al demandante propietario por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en el Lote 14 de la Manzana "E" zona 1 Parcela A-2 de la Urbanización Paucarbamba hoy denominado Jirón los Tulipanes Manzana "E-1" Lote 14 con numeración 537-539-541 de la urbanización de Paucarbambilla, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco inscrito en la Ficha N° 24945 y su continuación en la Partida N° 02018864 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco.

Se exponen las siguientes razones esenciales que justifican la decisión: **(i)** De la revisión y análisis de los medios probatorios, se colige que, con la partida electrónica, memoria descriptiva, y planos de ubicación, se acredita la existencia física del bien inmueble materia de litis en la que se detalla la ubicación y área del predio urbano, ubicado en el Jirón los Tulipanes N° 537-541 Mz E-1, Lt. 14 de la urbanización de Paucarbambilla, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco con una extensión de 160.00 m²; **(ii)** del análisis en conjunto de todos los medios probatorios admitidos al presente caso tomando como base lo descrito en ellas, se ha determinado que el demandante ha venido ejerciendo la posesión del bien materia en litis desde mil novecientos setenta y siete hasta el dos mil doce fecha en que interpuso la presente demanda; **(iii)** el cual, lo poseyó conjuntamente con su madre desde mil novecientos setenta y siete hasta el veinticuatro de abril de



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

dos mil cuatro, fecha en que falleció; en ese sentido, y en atención a los medios probatorios aportados al proceso, tales como los recibos de agua, luz, impuestos municipales, certificados de posesión, boletas de compra de materiales de construcción, se ha acreditado que el demandante se ha comportado de manera continuada, pacífica, pública y como propietario desde mil novecientos setenta y siete; y no, como lo ha determinado el A quo recién desde el dos mil cuatro hasta la fecha de interposición de la demanda (dos de marzo de dos mil doce); y **(iv)** si bien no existe duda que durante el periodo dos mil cuatro al dos mil doce el demandante ha venido ejerciendo la posesión de manera pública, pacífica, continua y como propietario; de igual forma durante el periodo mil novecientos setenta y siete al dos mil cuatro también se encontraba en posesión del inmueble, la misma que se encuentra acredita: a. con la copia legalizada del Padrón del Comité de Pro Pavimentación de los Jirones Tulipanes Manzana “Lote 14 Urbanización Paucarbambilla de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y seis; b. con la constancia emitido por el Presidente de la Asociación Señor Juan Miguel González Pinares de fecha veintidós de setiembre de mil novecientos ochenta y siete, en el que se indica que el señor Alfredo José Chávez Galarza y su señora madre Yolanda Galarza y sus hermanos Meyer, Ana María se encuentran en posesión de la vivienda ubicada en el Jirón los Tulipanes N° 537- 539-541; c. con el cuadernillo denominado Programa por el XXII Aniversario de la Asociación de Pobladores de Paucarbambilla periodo mil novecientos ochenta y nueve - mil novecientos noventa y uno; d. con la constancia otorgada por el actual Presidente del Consejo Directivo de Asociación señor Jofree Villanueva Ruíz de fecha quince de febrero del dos mil doce, que señala que el demandante Alfredo José Chávez Galarza formó parte del Consejo Directivo de la Asociación los años mil novecientos ochenta y nueve a mil novecientos noventa y uno; e. el memorial suscrito por los pobladores, miembros asociados y vecinos de la Urbanización de Paucarbambilla de fecha doce de enero del dos mil doce, que certifican que el demandante Alfredo José Chávez Galarza es vecino poblador de dicha Urbanización desde mil



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

novecientos setenta y siete y que tiene su residencia en el domicilio ubicado en el Jirón Los Tulipanes N° 537-539-541 Urbanización Pau carbambilla, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco; f. los recibos de agua, luz e impuesto municipales a nombre de la demandada Julia Rosalía Olaza Peña de los años 2005, 2004, 2003, 2002, 2001, 2000, 1999, 1998, 1997, 1996, 1995, 1994, 1993, 1992, 1991, 1982, que si bien los servicios de luz y agua fueron cancelados a nombre de la demandada de mil novecientos noventa y dos al dos mil cinco, pero estos habrían sido pagados por la madre del demandante, la misma que se deduce al encontrarse en posesión del actor; por lo que, de lo expuesto, haciendo una valoración conjunta de los medios probatorios citados, y sumando a los que corresponden al periodo dos mil cuatro-dos mil doce se puede concluir que el recurrente ha cumplido con todos los elementos requeridos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva, independientemente de la posesión que ejercía con su madre durante el periodo mil novecientos setenta y siete al dos mil cuatro.

I.3. Del recurso de casación y auto calificadorio

Wenceslao Pacheco Gómez ha interpuesto recurso de casación, obrante a fojas mil ciento ocho, el cual fue declarado **procedente** por auto calificadorio de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil dieciocho⁵, por la siguiente causal:

Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Alegando que la posesión del demandante no reúne los requisitos que exige la ley para poder usucapir el bien *sub litis*; tal es así, que no existe prueba alguna que haya sido corroborada por la parte accionante, en el sentido de que el hijo (demandante) de manera independiente haya ejercido la posesión de manera exclusiva y excluyente sobre el

⁵ Ver página 66 del cuadernillo de casación.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

predio submateria; más aún, cuando la madre del demandante solo ha tenido la condición de simple tenedora del inmueble *sub litis*, no existiendo pruebas respecto de la traslación de la posesión que señala el accionante, siendo que este recién entró en posesión del bien submateria a la muerte de su señora madre; esto es, en el año dos mil cinco, y antes de esa fecha el demandante solo tenía una simple tenencia subordinada a la de su madre, no existiendo derecho de posesión alguno; que siendo ajeno, pueda transmitirse por herencia; más aún, cuando el accionante también ha ostentado diferentes domicilios entre el año dos mil cinco y el año dos mil once. De otra parte, en el año dos mil doce, se procedió a denunciar al demandante por el delito de usurpación, por lo cual no existe la condición de posesión pacífica.

I.4. Dictamen Fiscal

El Dictamen Fiscal 287-2018-MP-FN-FSC de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho⁶, con opinión que se declare fundado el recurso de casación y que actuando en sede de instancia se confirme la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda de autos.

II. Considerando:

Primero: Objeto de pronunciamiento

1.1. El presente es un caso en materia civil, que viene en casación en control de derecho por una presunta infracción normativa del artículo 950 del Código Civil [causal material].

⁶ Ver página 72 del cuadernillo de casación.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

1.2. Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

Segundo: Sobre la denuncia de infracción normativa del artículo 950 del Código Civil [causal material]

2.1. El auto calificadorio tiene anotado como fundamento medular de la causal material, que la sentencia impugnada infringe el artículo 950 del Código Civil, señalando esencialmente que no existe prueba de que el hijo (demandante) de manera independiente haya ejercido la posesión de manera exclusiva y excluyente sobre el predio submateria; más aún, cuando la madre del demandante solo ha tenido la condición de simple tenedora del inmueble *sub litis*; habiendo el accionante también ostentado diferentes domicilios entre el año dos mil cinco y el año dos mil once, siendo que, en el año dos mil doce, se procedió a denunciar al demandante por el delito de usurpación, por lo cual no existe la condición de posesión pacífica.

2.2. Absolviendo la causal material se procede a la labor interpretativa, la cual se inicia acudiendo al texto de la disposición del artículo 950 del Código Civil, y luego atendiendo a la distinción entre disposición y norma⁷ [por la cual la primera remite al enunciado sin interpretar como fuente del derecho, y la segunda contiene el

⁷ Podemos llamar disposición a todo enunciado perteneciente a una fuente del derecho y reservar el nombre de norma para designar el contenido de sentido de la disposición, su significado, que es una variable dependiente de la interpretación. En este sentido. La disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa, y la norma su resultado. Guastini, Riccardo (1999) Estudios sobre la Teoría de la Interpretación Jurídica. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, México. pág. 11.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico], se identifican y extrae la siguiente **norma [n]** vinculada con el sustento de la causal:

Texto legal

Prescripción adquisitiva
artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Normas jurídicas

n. La propiedad inmueble se adquiere mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Como se sabe, el libro V de los Derechos Reales del Código Civil regula cinco **modos de adquisición del derecho de propiedad**. Son los siguientes: **(i)** la apropiación, **(ii)** la especificación y mezcla, **(iii)** la accesión, **(iv)** la transmisión y **(v)** prescripción. Así, en la doctrina se señala que la prescripción adquisitiva o usucapión *es una consecuencia de la protección de la posesión. Normalmente la propiedad vence a la posesión. Pero cuando el propietario no ejercita su derecho, y en cambio un no propietario posee un bien durante un tiempo determinado, la posesión derrota a la propiedad. De alguna manera, la prescripción representa el triunfo del hecho sobre el derecho*⁸.

2.3. En lo que respecta a quién adquiere un bien inmueble por prescripción, la norma del artículo 899 del Código Civil, establece que existe coposesión cuando dos o más personas poseen un mismo bien conjuntamente. En ese orden de ideas, conforme a dicha regla puede adquirir un bien inmueble por prescripción *es una persona individual o varias personas a la vez. En este último caso, si se tratara de*

⁸ Avendaño Valdez, Jorge y Avendaño Arana Francisco, Derechos Reales. Colección lo esencial del Derecho N.º 1, Fondo Editorial Pucp, Lima-2020, pág. 85.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

coposeedores, ellos serían los que adquirirían la propiedad del bien por prescripción⁹.

Por otro lado, en cuanto a la coposesión, el Segundo Pleno Casatorio Civil [Casación N° 2229-2008-Lambayeque], establece como doctrina jurisprudencial vinculante, que la correcta interpretación del artículo 950 del Código Civil debe hacerse **en el sentido que nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir**, puesto que de ver amparada su pretensión devendrían en copropietarios, figura jurídica que está prevista en nuestra legislación.

Al respecto, en su parte considerativa tiene desarrollado, en su fundamento treinta, que:

“30. Es importante destacar la exigencia de la existencia **“de una misma situación de posesión”** para que llegue a constituirse una “coposesión”, ya que ello evidencia que **inoslayablemente debe existir homogeneidad en la forma en que las personas que postulan ser reconocidos como coposeedores accedieron a dicha situación.**

En consecuencia, no existirá coposesión en aquellos casos en que dos o más personas ocupen físicamente un bien, pero **el origen de la particular situación de cada uno de ellos sea diverso.**

Es en este contexto que se verifica que no existe impedimento alguno en nuestro ordenamiento legal para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir un bien, puesto que la institución jurídica que de ello se originaría sería la de la copropiedad. Se hace especial referencia a la homogeneidad en las posesiones para poder usucapir, dado que, de otro modo, **si las posesiones son de calidades diferentes, obviamente no se puede decir que existe coposesión”.**

En ese orden de ideas, conforme a **n**, varias personas a la vez mediante la coposesión homogénea continua, pacífica y pública como copropietarios durante

⁹ Avendaño Arana, Francisco, Aspectos grises sobre la coposesión y la prescripción adquisitiva. A propósito de la sentencia del reciente pleno casatorio. Diálogo con la Jurisprudencia. N° 133. Año 15, octubre dos mil nueve; pág. 95-99.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

diez años, pueden adquirir la propiedad inmueble, generando una copropiedad inmobiliaria.

2.4. Expuestas la norma del dispositivo normativo cuya infracción se ha denunciado, se aprecia que las **premisas fácticas [pf]**, consistente en las proposiciones fácticas comprobadas determinadas por el órgano jurisdiccional de segunda instancia tras la valoración probatoria, residen básicamente en las siguientes:

pf₁. Se acredita la existencia física del bien inmueble en litis, ubicado en el jirón Los Tulipanes N° 537-541 Mz. E-1, Lt. 14 de la urbanización de Paucarbambilla, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco con una extensión de 160.00 m².

pf₂. En conjunto de todos los medios probatorios admitidos al presente caso tomando como base lo descrito en ellas, se ha determinado que el demandante ha venido ejerciendo la posesión del bien en litis desde el año mil novecientos setenta y siete hasta el dos mil doce fecha en que interpuso la presente demanda.

pf₃. Lo poseyó conjuntamente con su madre desde mil novecientos setenta y siete hasta el veinticuatro de abril de dos mil cuatro, fecha en que falleció; en ese sentido, y en atención a los medios probatorios aportados al proceso, tales como los recibos de agua, luz, impuestos municipales, certificados de posesión, boletas de compra de materiales de construcción, se ha acreditado que el demandante se ha comportado de manera continuada, pacífica, pública y como propietario desde mil novecientos setenta y siete; y no, como lo ha determinado el Aquo recién desde el dos mil cuatro hasta la fecha de interposición de la demanda (dos de marzo de dos mil doce).

pf₄. Si bien no existe duda que durante el periodo dos mil cuatro al dos mil doce el demandante ha venido ejerciendo la posesión de manera pública, pacífica, continua y como propietario; de igual forma durante el periodo mil novecientos setenta y siete al dos mil cuatro también se encontraba en posesión del inmueble, la misma que se encuentra acredita con la copia legalizada del Padrón del Comité de Pro Pavimentación de los Jirones Tulipanes Manzana "Lote 14 Urbanización Paucarbambilla de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y seis; con la constancia emitida por el presidente de la Asociación Señor Juan Miguel González



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Pinares de fecha veintidós de setiembre de mil novecientos ochenta y siete, en el que se indica que el señor Alfredo José Chávez Galarza y su señora madre Yolanda Galarza y sus hermanos Meyer, Ana María se encuentran en posesión de la vivienda ubicada en el Jirón los Tulipanes N° 537- 539-541; con el cuadernillo denominado Programa por el XXII Aniversario de la Asociación de Pobladores de Paucarbambilla periodo 1989-1991; con la constancia otorgada por el actual presidente del Consejo Directivo de Asociación señor Jofree Villanueva Ruíz de fecha quince de febrero del dos mil doce, que señala que el demandante Alfredo José Chávez Galarza formó parte del Consejo Directivo de la Asociación los años mil novecientos ochenta y nueve a mil novecientos noventa y uno; el memorial suscrito por los pobladores, miembros asociados y vecinos de la Urbanización de Paucarbambilla de fecha doce de enero del dos mil doce, que certifican que el demandante Alfredo José Chávez Galarza es vecino poblador de dicha urbanización desde mil novecientos setenta y siete y que tiene su residencia en el domicilio ubicado en el Jirón Los Tulipanes N° 537- 539-541 urbanización Paucarbambilla, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco; y los recibos de agua, luz e impuesto municipales a nombre de la demandada Julia Rosalía Olaza Peña de los años 2005, 2004, 2003, 2002, 2001, 2000, 1999, 1998, 1997, 1996, 1995, 1994, 1993, 1992, 1991, 1982, que si bien los servicios de luz y agua fueron cancelados a nombre de la demandada de mil novecientos noventa y dos al dos mil cinco, pero estos habrían sido pagados por la madre del demandante, la misma que se deduce al encontrarse en posesión del actor.

pf₅. Haciendo una valoración conjunta de los medios probatorios citados, y sumando a los que corresponden al periodo 2004-2012 se puede concluir que el recurrente ha cumplido con todos los elementos requeridos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva, independientemente de la posesión que ejercía con su madre durante el periodo mil novecientos setenta y siete al dos mil cuatro.

2.5. Conforme a la norma denunciada, uno de los requisitos de la prescripción es la posesión en calidad de propietario, en ese orden en la calificación jurídica de los hechos referidos por las instancias de mérito es importante distinguir si la posesión se efectuó con el animus domini requerido. Advirtiendo que la instancia de mérito si bien establece actos de posesión de la copia legalizada del Padrón del Comité de Pro Pavimentación de los Jirones Tulipanes Manzana Lote 14 Urbanización Paucarbambilla, la constancia emitida por el presidente de la Asociación Señor Juan Miguel González Pinares, el cuadernillo denominado Programa por el XXII



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Aniversario de la Asociación de Pobladores de Paucarbambilla periodo 1989-1991, la constancia otorgada por el actual presidente del Consejo Directivo de Asociación señor Jofree Villanueva Ruíz, y el memorial suscrito por los pobladores, miembros asociados y vecinos de la Urbanización de Paucarbambilla, que acreditan ejercicio de posesión sobre el predio sublitis; sin embargo respecto de los referidos documentos, la recurrida no determina en su análisis y desarrollo argumentativo, que la posesión fue como propietario; lo cual resulta relevante, ya que, *el animus domini*, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario, esto es, a la voluntad de un sujeto de tratar una cosa como suya, siendo que si bien el fundamento de la prescripción es la posesión, también es fundamento la propiedad o la simple tenencia¹⁰; evidenciándose que de dichos medios no se llegó a acreditar la intencionalidad de poseer como propietario, sino mera posesión.

En ese orden de ideas y de la base fáctica se tiene que el demandante Alfredo José Chávez Galarza y su madre ejercieron coposesión del predio sublitis, durante el periodo mil novecientos setenta y siete al dos mil cuatro (en realidad hasta el veintidós de setiembre de dos mil tres fecha de fallecimiento de Yolanda Galarza Salazar¹¹); empero, también se encuentra acreditado que los recibos de agua, luz e impuesto municipales de los años 2005, 2004, 2003, 2002, 2001, 2000, 1999, 1998, 1997, 1996, 1995, 1994, 1993, 1992, 1991, 1982 están a nombre de la demandada Julia Rosalía Olaza Peña, y **que los servicios de luz y agua fueron cancelados a nombre de la demandada de mil novecientos noventa y dos al dos mil cinco por la madre del demandante**; lo que evidencia que el demandante y su madre han ejecutado actos posesorios de manera continua, pública y pacífica durante el periodo mil novecientos setenta y siete al dos mil tres, y exclusivamente el demandante durante el periodo de dos mil cuatro al dos mil cinco, pero no como

¹⁰ Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Transitoria, Casación 3246-2015, Lima

¹¹ Ver página 214 del principal donde obra copia literal de Inscripción de sucesión intestada



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

titulares del derecho de propiedad sobre el bien sublitis, sino reconociendo que la titularidad del derecho de propiedad sobre el mismo es la demandada Julia Rosalía Olaza Peña, esto es, sin intencionalidad de poseer como propietario.

En relación a esto último, es menester agregar que el Segundo Pleno Casatorio Civil [Casación N° 2229-2008-Lambayeque], en su parte considerativa fundamento cuarenta y cuatro, literal d), tiene desarrollado que:

“d) **Como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aun ni siendo reales, permiten su uso continuado.

Por lo tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como *possessio ad usucapionem*; 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 a la posesión”.

2.6. Ciertamente, si bien, sí existe pruebas de que el demandante y su madre ejercieron coposesión homogénea continua, pacífica y pública durante mil novecientos setenta y siete al dos mil tres, y exclusivamente el demandante durante el periodo de dos mil cuatro al dos mil cinco, durante estos periodos de tiempo y conforme a la exigencia jurídica no se determinó que ejercieron posesión como propietarios, en tanto, reconocieron que la titularidad del derecho de propiedad era de la demandada Julia Rosalía Olaza Peña, siendo que como tiene establecido el Segundo Pleno Casatorio Civil **cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño implica falta de posesión a título de dueño**, como veremos



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

más adelante los recibos de los servicios de agua y luz de los años dos mil seis al dos mil doce tienen como contribuyente al demandante, **lo que implica que a partir del dos mil seis el demandante dejó reconocer a la demandada como propietaria del bien sublitis.**

2.7. De lo desarrollado transcende que la sentencia de vista ha inaplicado **n**, en cuanto exige posesión como propietario como parte del supuesto de hecho para que se configure la adquisición de la propiedad inmueble a través de la prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia, la denuncia de infracción normativa del artículo 950 del Código Civil **corresponde ser estimada.**

Tercero: Actuación en sede de instancia

3.1. Atendiendo a que el recurso de casación resulta fundado por las consideraciones antes expresadas, corresponde casar la sentencia de vista, y proceder a la actuación en sede de instancia, conforme al artículo 396 del Código Procesal Civil.

3.2. En ese sentido, atañe actuar en sede de instancia, para tales efectos, expuestas las premisas jurídicas precedentes, corresponde acudir a la base fáctica establecida por la sentencia de mérito. Así, tiene determinado que respecto a los anteriores años mil novecientos ochenta y dos, y mil novecientos noventa y uno al dos mil cinco del recibo por consumo de energía eléctrica y agua se encuentra a nombre de la demandada y titular registral Julia Rosalía Olaza Peña de Pacheco, los cuales como tiene determinado la sentencia de vista fueron cancelados por la madre del demandante a nombre de la demandada; y si bien tiene establecido que el demandante ha presentado documentales consistentes en impuesto predial del declaración jurada de autoavalúo de los años dos mil cinco al dos mil doce, así como los recibos de los servicios de agua y luz de los años dos mil seis al dos mil



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

doce, las cuales tienen como contribuyente al demandante, esto es, **que dejó de reconocer que la titularidad del derecho de propiedad sobre el mismo era la demandada Julia Rosalía Olaza Peña, lo que evidenciaría que el demandante viene ejerciendo posesión con *animus domini* a partir del dos mil seis.**

En ese orden de ideas, y considerando que la sentencia de mérito tiene determinado que el demandante no ha acreditado la existencia del contrato celebrado en mil novecientos setenta y siete con los demandados Julia Rosalía Olaza Peña y Wenceslao Pacheco Peña, esto es, que no ostenta de justo título, por lo que no resulta aplicable al caso de autos el plazo de prescripción de cinco, *usucapión ordinaria*, sino el plazo de diez años exigido por n, contenida en el artículo 950 del Código Civil, esto es, el plazo de usucapión extraordinaria; por lo tanto, **la posesión que ejercer el demandante no le resulta útil para que sea declarado titular del derecho de propiedad sobre el predio sublitis por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, dado que desde el año dos mil seis al dos mil doce -año de interposición de la demanda- no han transcurrido los diez años exigidos; asimismo, como tiene determinado la sentencia de mérito la posesión que ejerce el demandante no es pacífica, ya que existe una denuncia preliminar en contra de Alfredo José Chávez Galarza por el presunto delito contra el patrimonio en la modalidad de usurpación, daños y apropiación ilícito en agravio de Wenceslao Pacheco Gómez, Caso 118-2012 (año dos mil doce).**

En consecuencia, efectivamente resulta que la parte demandante no ha cumplido con acreditar que ha poseído el bien sublitis de forma continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, correspondiendo confirmar la decisión de declarar **infundada la demanda de autos.**



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 619-2018
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

III. Decisión:

Por tales consideraciones y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon **FUNDADO** el recurso de casación, obrante a fojas mil ciento ocho, interpuesto por **Wenceslao Pacheco Gómez**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha dos de noviembre de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco; y **actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la resolución de primera instancia de fecha veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, emitida por el Juez del Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, que resuelve declarar **INFUNDADA** la demanda de autos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley, en los seguidos por Alfredo José Chávez Galarza con Wenceslao Pacheco Gómez y otra, sobre prescripción adquisitiva de dominio, y los devolvieron. Integra este Supremo Tribunal el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Rueda Fernández**.

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Mat/Csa