



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Sumilla. Es factible la aplicación del fenómeno de la *interversión*, mediante el cual hay una modificación del ánimo de quien no posee a ese título para poseer a dicho título, siempre y cuando sea acreditada.

Lima, diecisiete de abril de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil doscientos sesenta y uno - dos mil diecisiete, y los acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandante **Luis Fernando Schroeder Garrues** (página quinientos sesenta y cinco), contra la sentencia de vista de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete (página quinientos veintinueve), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis (página cuatrocientos setenta y nueve), que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio y, reformándola, la declararon infundada.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

Por escrito de fecha primero de agosto de dos mil doce (página treinta y siete), Luis Fernando Schroeder Garrues interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra el Banco Standard Chartered en Liquidación a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

fin que se declare a su favor la prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble identificado como “Granja Ofelia”, ubicado en Calle Zepita N° 739-A, distrito de San Pedro de Lloc, Provincia de Pacasmayo, Departamento de La Libertad, con un área de 20,093.493 metros cuadrados, inscrita en la Partida Registral N° 04003368 del Registro de Predios de Pacasmayo. Argumenta la demanda señalando que:

- Su posesión como propietario, de manera permanente, pacífica y pública es desde el año 1994, siendo que no ha tenido conflictos con ninguna persona ya sea natural o jurídica relacionados con la posesión del bien.
- Su calidad de permanente poseedor se encuentra acreditada con las constancias expedidas por los señores Jueces de Paz de esa ciudad en los años 1999, 2003, del 2006 al 2008 y del 2010; con el certificado de posesión expedido por la Municipalidad Provincial de Pacasmayo de fecha veintiuno de octubre de dos mil once, la declaración jurada del impuesto predial del año 2011 y el pago respectivo.
- Que en el año 1992 vendió el inmueble a la empresa Avícola “El Cerrillo” (desde ahora El Cerrillo), pero dicha empresa no tomó posesión del bien, más bien lo hipotecó a favor del Banco Exterior de Los Andes y de España SA, siendo que luego el crédito fue asumido por el banco demandado, a quien se le adjudicó el inmueble.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Por escrito de fecha quince de octubre de dos mil doce (página ciento catorce), el banco demandado Banco Standard Chartered en Liquidación, contesta la demanda señalando que:

- El demandante no ha poseído como propietario, por cuanto por voluntad propia transfirió el bien en el año 1992 a favor de la empresa El Cerrillo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- No se cumple el requisito de posesión pacífica, ya que tal como se aprecia en la partida registral, existió un proceso judicial entre el demandante y El Cerrillo, inscribiéndose una medida cautelar de anotación de demanda en el año 2000.
- El Banco se adjudicó el bien en el año 2002, adjudicación que se inscribió en el año 2011, y dado que todos conocen el contenido del Registro, el demandante no pudo haber poseído como propietario y menos pacíficamente.
- Tampoco se cumple con el plazo para solicitar la prescripción adquisitiva, por cuanto en el año 2000 se inscribió la medida cautelar de demanda; en el año 2002 el Banco se adjudicó el bien luego de un proceso de ejecución de hipoteca, el cual se hizo público a través del diario oficial El Peruano y las convocatorias a remate; y en el año 2011 el Banco inscribió la adjudicación en el Registro siendo que de conformidad con el artículo 2012 del Código Civil el Registro se presume conocido por todos, por lo que el plazo se debe computar desde esa fecha.

3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

Por resolución número cuatro de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce (página ciento treinta y tres), se fijaron como puntos controvertidos:

- Determinar si la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, reúne los presupuestos sustantivos para ser declarada a favor del demandante, respecto del inmueble identificado como “Granja Ofelia”, ubicado en la Calle Zepita N°739-A, distrito de San Pedro de Lloc, Provincia de Pacasmayo, con un área de 20,093.493 metros cuadrados.
- Determinar si corresponde ordenar la inscripción de la propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia de vista de fecha doce de noviembre de dos mil catorce (página cuatrocientos veinticinco), se declaró nula sentencia emitida en primera instancia de fecha dos de julio de dos mil catorce.

En cumplimiento de lo ordenado, el Juez mediante resolución de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis (página cuatrocientos setenta y nueve), emitió nueva sentencia, declarando fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, bajo los siguientes fundamentos:

- El demandante viene poseyendo el inmueble desde el veintidós de enero de mil novecientos noventa y nueve, en mérito a la constancia de posesión con la cual se determina el inicio de la posesión, así como con las constancias de mayo del 2003, setiembre de 2006, diciembre de 2007, noviembre de 2008 y enero de 2010. Se precisa que el demandado únicamente expuso como tesis de defensa que el demandante no podía ser declarado propietario por haber sido antes propietario y haber vendido el bien, sin cuestionar si se cumplían los requisitos de prescripción.
- El demandante ha probado ostentar la posesión con *animus domini*, ya que ha conducido el bien en forma indirecta a través de un guardián, ello en mérito a los certificados de posesión que obran de las páginas dieciséis a veintiuno, y la diligencia de inspección judicial, de la cual se desprende que el bien viene siendo administrado por el demandante, siendo que el demandado no ha podido desvirtuar dicha situación mediante prueba idónea.
- Del análisis de las pruebas presentadas por la demandada, no existe medio de prueba idónea que acredite que hayan tenido bajo su conducción el bien desde el año 2002 a la actualidad, ni que hayan



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

solicitado la desocupación del inmueble desde que este le fuera adjudicado.

5. APELACIÓN

Por escrito de fecha once de noviembre de dos mil dieciséis (página cuatrocientos noventa y tres), la entidad bancaria demandada Banco Standard Chartered en Liquidación, fundamenta su recurso de apelación, señalando que:

- El juzgador ha incurrido en una seria afectación al principio de congruencia procesal, pues ha afirmado en el punto 3.3.6 de la apelada, que el único argumento de defensa es que el actor no podía ser declarado propietario por prescripción porque ya había vendido el inmueble a un tercero, afirmación falsa, pues en el escrito de absolución de demanda se invoca y explica porque el demandante no cumple con los requisitos exigidos para que se configure la prescripción pretendida.
- El actor no actuó como propietario, teniendo en cuenta que, a partir del once de marzo de mil novecientos noventa y dos, transfirió voluntariamente la propiedad del predio en litigio a favor de la Empresa Avícola El Cerrillo, reconociendo desde ese momento como propietario del predio a un tercero, tal fue así su voluntad que incluso promovió un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública contra dicha empresa, gestionando y logrando la inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda en el año 2000, la cual sigue vigente a la fecha de interposición de la demanda; hechos que evidencian que su comportamiento no fue el de un propietario, en tanto siempre reconoció a otra persona como la verdadera propietaria del inmueble, así como que su posesión no fue pacífica.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- Los elementos de la posesión como propietario y posesión pacífica también se desvirtúan con el hecho que el actor consintió que la Avícola El Cerrillo grave el predio con una hipoteca de primer rango a favor de su representada, hasta por la suma de US\$. 91,662.09 dólares americanos; garantía hipotecaria que posteriormente fue efectivizada en un proceso de ejecución, el cual finalizó con la adjudicación del predio a favor del Banco, proceso que fue de conocimiento del demandante, pues el Código Procesal Civil dispone la notificación de las demandas ejecutivas a quienes ocupan el predio, a efectos de realizar el remate.
- En cuanto al elemento temporal, tampoco existe evidencia de posesión a título de propietario por un periodo ininterrumpido de diez años, pues no se ha acreditado la posesión año por año. Específicamente durante el periodo 1999 a 2003, así como tampoco entre el 2003 y 2006.
- La sentencia incurre en vicios de motivación aparente, dado que el juzgado no ha realizado la labor de contrastar las alegaciones de su representada con las del demandante, ni ha valorado a cabalidad los medios probatorios.

6. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete (página quinientos veintinueve), revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declaró infundada la demanda.

Fundamenta su decisión indicando que:

- De los hechos expuestos por ambas partes y las documentales aportadas al proceso por el demandante, específicamente la copia literal de la partida



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

N° 04003368, se puede concluir que el demandante no se ha conducido con el *animus* de propietario, ello en virtud a dos hechos.

- El primero, que el once de marzo de mil novecientos noventa y dos vendió el bien a la empresa Avícola El Cerrillo, compradora contra quien entabló demanda de otorgamiento de escritura pública, Expediente N° 124-1995, y trabó medida cautelar de anotación de demanda, la cual se inscribió en el asiento D-3 el doce de julio de dos mil, a fin de dar publicidad al proceso judicial; situaciones que evidencian reconocimiento expreso del hecho que ya no ostentaba la propiedad; quedando demostrado que durante el periodo de tiempo que refiere haber ejercido la posesión a título de propietario, exteriorizó públicamente un comportamiento negativo y/o contrario en relación a la acción que ahora pretende. Precisa que la medida cautelar estaba vigente a la fecha de interposición de la demanda, lo cual se acredita con la copia literal que fue impresa el dieciocho de mayo de dos mil doce, por lo que a dicha fecha el demandante no se comportaba como propietario del bien.
- El segundo, es que con fecha ocho de octubre de mil novecientos noventa y tres, Avícola El Cerrillo, constituyó hipoteca a favor de la hoy demandada, la cual se ejecutó en el Expediente N° 4 912-2010, finalizando con la adjudicación del bien a favor del Banco con fecha nueve de agosto de dos mil dos, inscrita el veintiséis de noviembre de dos mil diez, circunstancias que apoyadas en el principio de publicidad registral, demuestran que el demandante tenía conocimiento de la hipoteca y del riesgo que esta representaba para sus intereses; sin embargo, no realizó ninguna actividad para hacer prevalecer sus derechos, es decir no se comportó como propietario
- La posesión del demandante no era pacífica, pues en la partida del bien constaban las inscripciones de la medida cautelar de anotación de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

demanda e hipoteca, procesos judiciales que al encontrarse pendiente de resolver, no permiten el ejercicio de una posesión pacífica.

- En cuanto a la posesión pública y continua, las constancias de posesión que obran en autos deben ser tomadas con reserva, ya que los hechos constatados en esos documentos difieren de lo argumentado en la demanda; siendo que el actor pretende prescribir 2,0093 hectáreas, pero los jueces de paz constataron que se encontraba en posesión de 1,8169 hectáreas y 1,8376 hectáreas; por lo que los medios probatorios no sirven para acreditar los hechos que alegan, más aun si esas constancias por sí solas no crean convicción, ni refieren continuidad en su posesión.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La Sala Suprema mediante resolución de fecha primero de agosto de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **Luis Fernando Schroeder Garrues**, por las causales de: ***i) Infracción normativa del artículo 139 incisos 2, 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, artículo 7 del Texto único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículos 50 inciso 6 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil; e ii) Infracción normativa del artículo 915 del Código Civil***, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Conforme se advierte del auto de calificación, se ha declarado procedente el recurso por supuestas infracciones procesales que aluden a discordancia de pronunciamientos de la Sala superior, en el sentido que en una primera sentencia (página trescientos sesenta y dos) se habría indicado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

que el inmueble está identificado mientras que en la impugnada se diría lo contrario, lo que habría vulnerado la cosa juzgada.

Segundo.- En efecto, de la lectura del considerando 4.3 de la sentencia impugnada se advierte que se hace alusión a que habría discordancia entre lo pedido por el demandante (2.0093 hectáreas) y lo verificado por el Juez de Paz y la inspección judicial (1.8169 y 1.8376 hectáreas, respectivamente). Tal discordancia es, sin embargo, en sí misma, irrelevante para determinar la identificación del bien, pues ella se logra compulsando los datos documentales con la realidad física. En esa perspectiva, que las conclusiones de los referidos informes expresen que se trate de un predio de menor dimensión al que se pretende usucapir, no genera problema de identificación (ni de falta de congruencia) si ese metraje está contenido en el área demandada.

En casos como estos, si la realidad determina que el área es mayor a la solicitud de prescripción, deberá hacerse la reducción respectiva; en cambio, si lo solicitado excede la realidad y el área está contenida en la solicitud, de ampararse la demanda, solo podrá otorgarse la prescripción por el área demandada. En ambos supuestos, de lo que se trata es de respetar el principio de congruencia procesal.

Tercero.- Se cuestiona, también, la vulneración del artículo 915 del Código Civil, señalándose que la Sala Superior (considerando 4.2 de la impugnada) estima que no existe pacificidad porque “en la partida del bien constaban las inscripciones de la medida cautelar de anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública e hipoteca constituida a favor del Banco demandado, procesos judiciales que al encontrarse pendientes de resolver,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

no permiten el ejercicio de una posesión pacífica¹". Hay aquí un error conceptual porque se confunde un tema propio de la relación obligacional (crédito impago y formalización del acto jurídico) con el derecho real proveniente de la posesión del bien.

Es decir, las referidas inscripciones registrales no controvierten la pacificidad de la posesión, en tanto, en ningún caso se cuestionó el comportamiento posesorio no pacífico del demandante. Por lo demás, la existencia de dichos procesos judiciales no discute la pacificidad de la posesión, pues, el proceso es el medio pacífico para lograr la composición social rota por el conflicto intersubjetivo de intereses. Como se ha dicho, podrá ser un tema de interrupción de la prescripción, pero no de pacificidad².

Cuarto.- Sin embargo, que el tema de la medida cautelar otorgada en el proceso de otorgamiento de escritura pública no sea relevante en torno a la pacificidad de la posesión, no significa que dicho tema deba excluirse del debate, en tanto, con ella se puede cuestionar el *animus domini* del demandante. Así, previo a dilucidarse el ánimo de propietario debe indicarse lo que sigue:

1. El demandante vendió el inmueble que pretende usucapir el once de marzo de mil novecientos noventa y dos a Avícola El Cerrillo S.R.Ltda.
2. Avícola El Cerrillo S.R.Ltda. hipotecó el bien a favor del Banco Exterior de Los Andes y de España SA (Hoy Banco Standard Chartered en Liquidación), el ocho de octubre de mil novecientos noventa y tres.

¹ Una de la demandas surge de la controversia existente entre el Banco demandado y Avícola El Cerrillo S.R.Ltda, de forma tal que no puede oponerse al demandante. La otra demanda es el otorgamiento de escritura pública entre Luis Fernando y Avícola El Cerrillo S.R.Ltda. Se trata de tema contractual que no incide en la posesión ejercida ni en la pacificidad de esta.

² Gonzales Barrón, Gunther. Tratado de Derechos Reales. Tomo II. Jurista Editores. Lima, 2013, Nota 1853, p. 1129.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

3. El demandante solicitó a Avícola El Cerrillo S.R.Ltda, en el año mil novecientos noventa y cinco, el otorgamiento de escritura pública.
4. En dicha demanda se dictó medida cautelar, la misma que se inscribió el quince de julio de dos mil.
5. El Banco Standard Chartered en Liquidación se adjudicó el bien materia de litigio el nueve de agosto de dos mil dos, inscribiéndose la adjudicación el catorce de febrero de dos mil once.
6. La demanda de prescripción adquisitiva se interpuso el uno de agosto de dos mil doce.

Quinto.- Tales son los datos que emergen de la lectura del expediente y de ellos se verifica que el demandante de ninguna forma tuvo ánimo de propietario entre los años que vendió el bien a Avícola El Cerrillo S.R.Ltda (1992) y el tiempo que duró la demanda de otorgamiento de escritura pública que interpuso contra dicha empresa. En principio, porque la venta que hizo supuso el traslado de la calidad de propietario al enajenante, conforme lo dispone el artículo 1549 del Código Civil y, luego, porque la demanda de otorgamiento de escritura pública confirma que no se colocaba en la calidad de propietario, sino en el de enajenante vendedor que solicitaba la formalidad de la venta sin controvertirla.

Sexto.- Por otra parte, se observa que con fecha quince de julio de dos mil, se inscribe la medida cautelar de otorgamiento de escritura pública promovida por el demandante contra Avícola El Cerrillo S.R.Ltda. para formalizar la transferencia de la propiedad que ahora se pretende usucapir; por lo tanto, por lo menos a esa data, el demandante no se conducía como propietario, siendo simple posesionario del bien, lo que implica que los medios probatorios presentados con anterioridad a esa fecha resultan inadecuados para probar el ánimo de propietario.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Sétimo.- En esa perspectiva, lo que podría haber ocurrido (el uso del condicional se debe a que el demandante no lo indicó en su demanda ni a lo largo del proceso) es el fenómeno de la *interversión*, mediante el cual hay una modificación del ánimo de quien posee a ese título para poseer a título de propietario. Desde luego, tal posibilidad es aceptada en doctrina y jurisprudencia, pero debe ser acreditada³ y es eso lo que no ha ocurrido en el presente caso, pues a los datos ya expuestos y a la falta de comunicación procesal de este instituto, se añade que se desconoce cuándo finalizó el proceso de otorgamiento de escritura pública (tema que por su relevancia era carga procesal que llevaba el demandante al proceso, de conformidad con el artículo 196 del Código Procesal Civil).

Octavo.- No habiendo acreditado el ánimo de propietario, requisito indispensable para obtener la prescripción adquisitiva, el recurso debe ser desestimado.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Luis Fernando Schroeder Garrues** (página quinientos sesenta y cinco); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete (página quinientos veintinueve), dictada por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos con el Banco Standard Chartered en

³ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José A. Derechos Reales. Jurista Editores, 2015, pp171-172 “La jurisprudencia requiere habitualmente acreditar cumplidamente el inicio de la prescripción a efectos de computar el plazo de la adquisición del dominio (...), y acreditar el inicio supone también acreditar el inicio a título de dueño. Por ello la inversión posesoria deberá también acreditarse fehacientemente como inicio válido del plazo de la usucapión.”



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Liquidación, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**. Por impedimento del señor Juez Supremo Salazar Lizárraga, integra esta Sala Suprema la señora Juez Supremo Céspedes Cabala.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

CALDERÓN PUERTAS

CÉSPEDES CABALA

Mmv/Maam