



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*El recurso deviene en infundado en atención a que las instancias de mérito han cumplido con fundamentar adecuadamente respecto a la infundabilidad de la demanda, respetando, además, los principios de la lógica formal, no pudiendo convertirse esta Sede Suprema, en una tercera instancia procesal en la que se deba revalorar los medios probatorios.*

Lima, dos de julio de dos mil diecinueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número mil ciento cincuenta y dos del dos mil dieciocho, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

**I. ASUNTO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por los demandantes, **Damián Huaraya Larico y Julia Coasaca Mamani de Huaraya** (fojas trescientos treinta y siete), contra la sentencia de vista de fecha cinco de octubre de dos mil diecisiete (fojas trescientos veinticuatro), que **confirmó** la sentencia de primera instancia de fecha ocho de setiembre de dos mil dieciséis (fojas doscientos setenta y dos), que declaró **infundada** en todos sus extremos la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fecha veintitrés de octubre de dos mil doce, obrante a fojas dieciocho, Damian Huaraya Larico y Julia Coasaca Mamani de Huaraya, interpusieron demanda sobre prescripción



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

adquisitiva de dominio, contra Epifanio Donato Uribe Camargo y Raymunda Chambi Corasi, solicitando como **pretensión principal** que se les declare propietarios del Puesto Comercial N.º 133 (área de 5.25 metros cuadrados), ubicado en el pasaje “K” del Mercado Modelo San Miguel, sito en la avenida La Paz N.º 830, de la Urbanización Palmas Reales, distrito de San Miguel, inscrito en la Partida Registral N.º 46907051, tomo 1655, fojas trescientos treinta y tres del Registro de Predios de Lima. Señalando los siguientes fundamentos:

- Alegan que vienen poseyendo en forma directa, personal, pacífica y continua, el espacio, por más de diez años, siendo que entraron en posesión en el año mil novecientos noventa y ocho y que durante el tiempo de su posesión no han sido perturbados por parte de los titulares registrales. El titular registral, Epifanio Donato Uribe Camargo, quien transfirió el bien en el año mil novecientos ochenta y siete a Ernesto Pimentel Sarmiento, quien a su vez les transfirió a ellos en el año mil novecientos ochenta y nueve, mediante compraventa verbal, el cual nunca se regularizó.

**2. Sentencia de primera instancia**

Mediante sentencia de fecha ocho de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos setenta y dos, el juez de la causa declaró infundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Del expediente no se advierte ningún cuestionamiento a la posesión de los demandantes, de lo que se colige que su posesión fue pacífica.
- Asimismo, de los autos se advierte que la posesión de los demandantes ha sido pública, habiendo realizado actos posesorios



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

como el pago de los arbitrios y baja policía, conforme se advierte de los recibos expedidos por la Asociación de Comerciantes Mercado Modelo San Miguel; asimismo, el pago de los arbitrios y baja policía acreditan su posesión como propietarios.

- Respecto al plazo posesorio y de las declaraciones de los testigos, no se advierte el plazo que los demandantes han poseído el bien.
- La constancia de posesión emitida por el Mercado Modelo de San Miguel en setiembre del año dos mil diez, no produce convicción, ya que de la copia literal de la partida registral de la Asociación, no se advierte la inscripción de Consejo Directivo, durante el periodo que comprenda el año dos mil diez, por lo que no estaría probado que quien suscribe la constancia de posesión sea el presidente de la Asociación, con mandato vigente a esa fecha.
- Asimismo, los recibos de arbitrios y baja policía, son del año dos mil cinco al dos mil diez, siendo insuficientes para acreditar que se ha poseído por diez años.

**3. Sentencia de vista**

La Sala Superior, mediante sentencia de vista de fecha cinco de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos veinticuatro, confirmó la sentencia apelada, bajo los siguientes argumentos:

- En cuanto a la constancia de posesión, si bien ha sido emitida en el año dos mil diez, fecha al cual, el presidente, Rafael Condori Huanta, ya había culminado su mandato, también lo es, que de la Partida Registral N.º 01751441, se advierte que el citado presidente continuó con su mandato hasta que por Asamblea General de fecha once de octubre de dos mil doce, se acordó elegir a un nuevo Consejo Directivo.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

- Los recibos por arbitrios y baja policía de los años dos mil cinco al dos mil diez, si bien evidencian el ejercicio de la posesión de los demandantes de forma pública, por el tiempo requerido de ley; sin embargo son por sí solos insuficientes para ser considerados una manifestación del ejercicio de la posesión con ánimo de dominio, aunado a ello, los testigos coinciden en señalar que conocen a los demandantes desde el año mil novecientos ochenta, no obstante, no se aprecia que los declarantes se hayan referido al tiempo que los demandantes viven ejerciendo la posesión.

**4. Recurso de casación**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha ocho de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas treinta y cinco del cuaderno de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

**i) Infracción normativa material del artículo 950, del Código Civil.**

Señalan que a pesar de que han cumplido con los requisitos para la prescripción, corroborados con las testimoniales actuadas, recibos y constancias de posesión, ambas instancias han interpretado la norma denunciada de manera restrictiva y contraria a su espíritu, siendo el caso que no pretenden un reexamen de los medios probatorios, sino la observancia estricta en la aplicación de la norma.

Alegan que la concurrencia de los requisitos exigidos en la norma se han interpretado de manera distinta y opuesta por ambas instancias, tal es el caso que para el juez, la ausencia de los recibos administrativos de todos los años del plazo prescriptorio invocado, es insuficiente para acreditar el mismo, a pesar de aceptar y declarar



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

la concurrencia de los requisitos de continuidad, pacificidad y publicidad con la voluntad de propietarios; sin embargo, la Sala Superior en el considerando nueve de la recurrida, señala de manera contraria a lo indicado por el juez, que su posesión se dio en forma pública y por el tiempo de ley, para luego incurrir en una motivación contradictoria al señalar que los testigos no han hecho referencia al tiempo de la posesión, concluyendo que existe insuficiencia probatoria de la posesión y de su voluntad de dominio.

**ii) Infracción normativa del artículo 370, del Código Procesal Civil.**

Indican que en mérito de la norma denunciada, la Sala Superior no podía reformar la sentencia impugnada en su perjuicio; sin embargo, así lo hizo, por cuanto el juez declaró infundada la demanda solamente por la presunta no acreditación del plazo posesorio conforme se aprecia en el considerando décimo de la apelada, pero la Sala Superior a pesar que el juez había reconocido la concurrencia de los demás requisitos de la prescripción, desconoce su voluntad de dominio según se aprecia en el considerando noveno de la recurrida.

**III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en las infracciones normativas materiales denunciadas.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.**- Preliminarmente, es menester precisar que este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

recurso, y solo por las causales que han sido declaradas procedentes. De este modo, la casación ofrece garantía a las partes en el proceso, de que el pronunciamiento se limitará a lo que es materia del recurso, teniendo en cuenta su función *dikelógica* y *nomofiláctica*, lo que le impide efectuar un análisis respecto de los hechos y medios probatorios, por cuanto ello es ajeno a su finalidad. Sin perjuicio de ello, puede ejercer un control de logicidad sobre el razonamiento lógico jurídico seguido por los juzgadores de las instancias respectivas a fin de verificar que éste sea el correcto desde el punto de vista de la lógica formal.

**Segundo.-** Respecto a la **causal de la infracción normativa del artículo 950, del Código Civil**, es necesario destacar que la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del mismo por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad. El primer párrafo del artículo 950, del Código Civil, regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión se ejerza de manera continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma, se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir **copulativamente** en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad; no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con *animus domini*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Casación N.º 3246-2015, Lima.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**Tercero**.- Así, para que opere la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble, se requiere de una serie de elementos configuradores, siendo pacífico admitir como requisitos para su constitución<sup>2</sup>:

- a) La continuidad de la posesión**, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953, del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales; por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley.
- b) La posesión pacífica**, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.
- c) La posesión pública** será aquella que, en primer lugar, resulte evidentemente contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

---

<sup>2</sup> Fundamento jurídico 43 de la Casación N.º 2229-2008 -Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**d) Como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. A decir de Hernández Gil<sup>3</sup>, 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 aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

Por lo tanto, 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 otra (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<sup>4</sup>.

**Cuarto.**- En el presente caso, según se ha expuesto en los antecedentes de esta resolución, los demandantes pretenden ser declarados propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del predio de *litis*, alegando que entraron en posesión en el año mil novecientos noventa y ocho y vienen conduciendo el inmueble en calidad de propietarios, sin haber sido perturbada su posesión por los

---

<sup>3</sup> **HERNÁNDEZ GIL, Antonio.** *La posesión como institución jurídica y social.* Obras Completas. Tomo II. Madrid: Espasa-Calpe, 1987. pp. 371-372.

<sup>4</sup> Casación N.º 3905-2017-La Libertad.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

demandados, además refieren que el titular registral, Epifanio Donato Uribe Camargo, les transfirió el puesto de mercado en el año mil novecientos ochenta y siete, a la persona de Ernesto Pimentel Sarmiento, quién a su vez transfirió a los demandantes al año siguiente (mil novecientos ochenta y nueve) mediante compraventa verbal que jamás se regularizó. De la sentencia de vista objeto de impugnación, se observa que la Sala Superior ha desestimado la pretensión al considerar que los medios probatorios aportados por los demandantes, son insuficientes para acreditar que el actor ha ostentado la posesión que alega, así como que se haya conducido como propietario conforme a lo exigido en el artículo 950, del Código Civil.

**Quinto.**- A fin de acreditar el cumplimiento de tales requisitos, los demandantes han presentado como medios de prueba, los siguientes: **i)** Constancia de Posesión emitida por el presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo San Miguel, del mes de setiembre de dos mil diez, en la que señalan que son posesionarios del puesto *sub materia* desde el año mil novecientos noventa y ocho a la fecha en que se expidió el citado documento, es decir (doce años); **ii)** Conforme se desprende de fojas doce a trece, el Recibo de Arbitrios y Baja Policía del año dos mil cinco al dos mil diez; y, **iii)** Los testigos ofrecidos, cuyas declaraciones testimoniales obran en el Acta de Audiencia de Pruebas de fojas doscientos treinta y uno, doscientos treinta y tres y de fojas doscientos cuarenta y dos a doscientos cuarenta y cuatro.

**Sexto.**- Sin embargo, a criterio de esta Sala Suprema, la valoración de los medios probatorios antes mencionados, ha sido adecuada, tal como se puede advertir de noveno fundamento de la sentencia de vista, la cual indica lo siguiente: “[...] *en cuanto a la Constancia de Posesión, si*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*bien, ésta ha sido emitida en el año 2010, en el cual el Presidente Rafael Condori Huanta ya había culminado su mandato, también lo es que, de la revisión de la Copia Literal - Partida Registral N° 01751441 que obra a folios 237 y 207, se advierte el tracto sucesivo en los Asientos A00003 y A00004, de donde se infiere que el citado Presidente continuó con su mandato hasta que por Asamblea General del 11 de octubre del 2012, se acordó elegir a un nuevo Consejo Directivo. Por otro lado, en cuanto a los Recibos por arbitrios y baja policía del año 2005 al 2010, se debe tener en cuenta que dichos pagos si bien, evidencian el ejercicio de la posesión de los demandantes de forma pública, por el tiempo requerido en la ley, sin embargo, son por sí solos insuficientes para ser considerados una manifestación del ejercicio de la posesión con ánimo de dominio, cualidad que alude a la intención de posesión como elemento de dominio o propiedad, circunstancia que los demandantes no han logrado acreditar. Aunado a ello, de las testimoniales rendidas en la Audiencia de Pruebas de folios 231 a 233 y 242 a 244, se desprende que los testigos coinciden en señalar, que conocen a los demandantes desde 1980, sin embargo, no se aprecia que los declarantes se hayan referido al tiempo que los demandantes vienen detentando la posesión del puesto en mención” (cursiva agregada). De lo señalado y como bien ha concluido la Sala Superior, los medios probatorios aportados por los demandantes, no son suficientes para acreditar que los demandantes han ostentado la posesión que alegan, ni que se hayan conducido como propietarios; por lo que, en el caso *sub judice*, no concurren copulativamente los requisitos para acceder a la propiedad bajo la modalidad de prescripción adquisitiva de dominio, conforme a lo previsto en el artículo 950, del Código Civil. Por consiguiente, la infracción denunciada debe desestimarse.*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**Séptimo.**- En cuanto a la **causal de infracción normativa del artículo 370, del Código Procesal Civil**, se debe señalar que la norma mencionada establece que el juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido, es decir, se recoge la vigencia del aforismo “*reformatio in peius*”, la cual prohíbe al Tribunal *Ad quem* dictar, sin iniciativa de parte interesada o ex officio, una resolución en perjuicio del apelante. En el presente caso no se advierte vulneración alguna a dicho artículo, pues, si bien, en la sentencia de primera instancia se declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, porque se consideró que no se había demostrado que el bien *sub litis*, haya sido poseído por diez años y considerando que la posesión había sido continua, pacífica, pública y como propietario, cierto también es, que los recurrentes apelaron con la finalidad que se revoque la sentencia y se declare fundada la demanda; no obstante ello, la Sala Superior confirmó la sentencia apelada, debido a que los requisitos previstos en el artículo 950, del Código Civil, no concurrieron en forma conjunta, toda vez, que evaluando las pruebas presentadas por la parte recurrente, consideró que no se ha acreditado que la posesión efectuada por los recurrentes, haya sido con ánimo de dominio. En tal sentido, no se advierte que la Sala Superior haya efectuado una reforma en peor, en perjuicio de la parte recurrente; más aún si los fundamentos de la sentencia impugnada resulten o no compartidos en su integridad por los recurrentes, constituyen justificación suficiente que respalda la decisión adoptada, la que se encuentra sujeta al mérito de lo actuado y al derecho, así como al resultado de la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios incorporados al proceso. En consecuencia, la infracción denunciada debe desestimarse.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1152-2018**  
**LIMA**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**V. DECISIÓN**

Por los fundamentos expuestos, y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes, **Damián Huaraya Larico y Julia Coasaca Mamani de Huaraya** (fojas trescientos treinta y siete); por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha cinco de octubre de dos mil diecisiete (fojas trescientos veinticuatro); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Damián Huaraya Larico y Julia Coasaca Mamani de Huaraya; sobre prescripción adquisitiva de dominio; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

*Vpa/Mam*