



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SUMILLA: “Para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio, se debe merituar todos los medios probatorios aportados al proceso, pues no basta con analizar los referidos al pago de impuesto predial para negar el *animus domini*, cuando existe pruebas que demuestran que la posesión se ha ejercido por más de diez años, y se cumplen con los requisitos de posesión continua, pacífica y pública”.

Lima, siete de junio
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista en audiencia en la presente fecha la causa número tres mil setecientos treinta y seis - dos mil diecisiete; y, con lo expuesto por la Fiscal, procede a emitir la siguiente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Bertha Emperatriz Martínez Ocaña a fojas cuatrocientos veintiocho, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cinco, de fecha once de julio de dos mil diecisiete obrante a fojas cuatrocientos catorce, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. -----

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha diecinueve de setiembre de dos mil diecisiete declaró la procedencia del recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil;** sostiene que, la Sala Superior



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

interpreta erradamente el artículo 950 del Código Civil, afectando su derecho de generar prueba sobre el *animus domini* al exigirle el cumplimiento de una obligación administrativa (pago de tributos), no se ha tenido en cuenta que posee el inmueble por más de treinta años y no tiene deudas tributarias, máxime si posee cada uno de los recibos del impuesto predial debidamente cancelados, pues protege el bien de una eventual ejecución por deudas. Que los recibos de pago de impuesto municipal se encuentran a nombre de la parte demandada, es una mera omisión administrativa que en nada enerva sobre el hecho que fue la recurrente, con su dinero, que realizó los pagos municipales, por lo que debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 1229 del Código Civil referido a la prueba de pago; y, **b) Infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil**; refiere que dicho artículo regla la adquisición de la propiedad inmueble por prescripción y en lo absoluto exige el modo de probanza del *animus domini* del adquirente con algún medio de prueba en específico, como es el pago de los tributos municipales a nombre del demandante, como indebidamente exige la Sala Superior, el único medio de prueba especial lo constituye las testimoniales que exige el inciso 4 del artículo 505 del Código Procesal Civil, las cuales se acompañaran sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estimen pertinentes, es decir, que eventualmente, podrían ir solas y por ende, ser suficientes. -----

III. CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Del examen se autos de advierte que, Bertha Emperatriz Martínez Ocaña interpone su demanda de prescripción adquisitiva de dominio, a efecto que sea declarada propietaria del inmueble ubicado en el pasaje El Sol número 105, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, y se ordene la cancelación de su titularidad en la Partida número 07040576 (antes tomo 873, foja 276) del Registro de Predios de la



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, inscribiéndose la propiedad a su nombre. -----

Sustenta su demanda, manifestando que, tomó la posesión del inmueble materia del *litis* el nueve de diciembre de mil novecientos setenta y dos, hasta la fecha en su condición de hija, en razón al fallecimiento de su padre Samuel Eduardo Martínez Ames, producido el nueve de diciembre de mil novecientos setenta y dos quien ocupaba el mismo inmueble desde fines del año mil novecientos sesenta y tres. Añade señalando que, el inmueble a usucapir se encuentra ubicado en el pasaje El Sol número 105, distrito de Barranco, con un área de 123.75 m² inscrito en la Partida número 07040576 (antes tomo 873 foja 276) del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Sunarp, a nombre de Hernán Aníbal Ponce de León de los Heros, Rosa Parry Leves y Oscar Ponce de León de los Heros, todos fallecidos, dirigiendo la presente acción contra los que resulten sucesores. Asimismo, menciona que, en mérito de la posesión que ejerce sobre el inmueble *sub litis*, por más de treinta y nueve años, en forma pública, pacífica y como propietaria del mismo mostrando *-animus domini-* ha adquirido bienes y servicios tales como: electrodomésticos, servicio de teléfono fijo, agua potable, cuentas de ahorro, tarjetas de crédito, también ha venido realizando pagos de impuesto predial y arbitrios. Además, que la posesión la ejerce en forma pacífica, pues nunca ha sido emplazada en forma judicial, extrajudicial o administrativamente por persona alguna que haya expresado ser titular del bien y de manera pública como es de conocimiento de todas las personas que domicilian alrededor del inmueble.-----

SEGUNDO.- Contestación del curador procesal de la parte demandada, manifiesta que, la demanda debe declarar improcedente, por carecer de medios probatorios que la amparen. Además, que la accionante no ha cumplido a cabalidad con los requisitos señalados en nuestra normatividad,



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

no gozando de legitimidad para obrar y además no existe conexión lógica entre los hechos expuestos en la demanda con los medios probatorios adjuntados, todo hace indicar que el propietario del inmueble son sus representados, no acredita cómo adquirió el inmueble al fallecimiento de su padre. -----

TERCERO.- Conforme se verifica de lo actuado, la sentencia de primera instancia, ha declarado infundada la demanda el juzgado sostiene que no considera que sean pruebas idóneas para acreditar la posesión alegada desde el nueve de diciembre de mil novecientos setenta y dos y concluida el catorce de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro (artículos 950 y 2122 Código Civil, concordante con el artículo 871 del Código Civil de 1936), probanza que no puede ser substituida con las declaraciones testimoniales practicadas durante la audiencia de pruebas de veintiocho de abril de dos mil dieciséis, pues ninguna de estas, aporta especificaciones sobre el origen de la posesión ni responden con detalles sobre el hecho controvertido, más si se valora que los recibos por impuesto predial, limpieza pública, parques y jardines, serenazgo, relleno sanitario, barrido de calle, recojo de basura, expedidos por la Municipalidad Distrital de Barranco, no vinculan a la actora con el inmueble, pues, están a nombre de las sucesiones demandadas, esto es, a las sucesiones de Oscar Ponce de León de los Heros y Aníbal Ponce de León de los Heros. -----

CUARTO.- De otro lado, se evidencia de la resolución recurrida que el Colegiado Superior, para confirmar la sentencia de primera instancia apelada sostuvo que, los recibos por arbitrios al encontrarse emitidos a nombre de la sucesión de dos de las personas que aparecen registralmente como propietarios del inmueble materia de controversia (Oscar Ponce de León de los Heros y Aníbal Ponce de León de los Heros) y por haber sido pagados sin



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

cuestionar tal circunstancia, se desvirtúa que exista animus domini en la posesión invocada por la demandante pues el pago de tributos municipales es efectuado a nombre del propietario registral, con lo que se reconoce su titularidad respecto de dicho bien. Agrega que, la adquisición de bienes y servicios, la emisión de letras de cambio, el envío de documentación bancaria o el giro de recibos por servicios públicos a nombre de Bertha Emperatriz Martínez Ocaña en la dirección del inmueble *sublitis* no generan convicción respecto del *animus domini* de la demandante, por la ya mencionada existencia de recibos de pago de tributos municipales, debidamente cancelados a nombre de dos de los propietarios con derecho inscrito. -----

Infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil

QUINTO.- Antes de emitir pronunciamiento respecto de la causal que nos ocupa, conviene hacer mención a lo que contiene el artículo en comento: "Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión". -----

SEXTO.- En cuanto a la presente causal, cabe indicar que el derecho a probar es un derecho complejo debido a que su contenido se encuentra integrado por los siguientes derechos: "(...) 1.- El derecho a ofrecer los medios probatorios destinados a acreditar la existencia o inexistencia de los hechos que son objeto concreto de prueba; 2.- El derecho a que se admitan los medios probatorios así ofrecidos; 3.- El derecho a que se actúen adecuadamente los medios probatorios admitidos y los que han sido incorporados de oficio por el juzgador; 4.- El derecho a que se asegure la producción o conservación de la prueba a través de la actuación anticipada y



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

**CASACIÓN 3736-2017
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

adecuada de los medios probatorios; 5.- El derecho a que se valoren en forma adecuada y motivada los medios de prueba que han sido actuados y que han ingresado al proceso o procedimiento (...); esto último significa que (...) la valoración del material probatoria aparte de ser adecuada - es decir, conforme con las reglas de la lógica, de la ciencia, de la técnica, de la sicología, del derecho y de las máximas de la experiencia- debe estar reflejada apropiadamente en la resolución que se emita al respecto, pues, al ser una operación mental del juzgador, la motivación aparece como el único mecanismo con que cuentan los justiciables y los órganos de revisión para comprobar si la valoración ha sido realmente efectuada y si resulta adecuada (...)”¹.

SÉTIMO.- Entonces, como advierte este Tribunal Supremo, en la sentencia de vista, el Colegiado Superior a efectos de emitir su decisión -en el quinto, sexto y sétimo considerando- ha procedido a describir los medios probatorios aportados al proceso; es por eso, que atendiendo a los aludidos documentos pudo concluir que la demandante al presentar los recibos de pagos de tributos municipales, aquella estaba reconociendo el derecho de propiedad de los demandados, además, que dicho pago se efectuó sin que sea cuestionado el mismo; más aún, que a criterio de la sala de mérito existirían documentos, como, la letra de cambio, documentación bancaria, o recibos por servicios públicos que a pesar de encontrarse a nombre de la demandante no generarían convicción respecto del *animus domini* de aquella; por consiguiente, de los argumentos expuestos, se observa que la decisión adoptada en la sentencia recurrida en ningún momento ha infringido lo estipulado en el artículo 197 del Código Procesal Civil, pues la misma se ha basado en analizar cada medio de prueba aportado al proceso; por tanto, si

¹ BUSTAMANTE ALARCÓN, Reynaldo. El derecho a probar como elemento esencial de un proceso justo. Lima: ARA Editores, 2001. Páginas 100 – 102.



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

bien es cierto la Sala Superior concluyó que esas instrumentales no demostrarían el *animus donimi*, pese a que la actora señala que posee el inmueble materia de *litis* por más de treinta años, ello, no implica una afectación a la norma en comento; asimismo, se evidencia que en la presente causal también se alega una interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil; pero al haberse propuesto una infracción normativa de carácter material de aquella norma, la misma será analizada en el extremo correspondiente; en ese sentido, por las consideraciones antes expuestas, la causal invocada debe declararse infundada. -----

Infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil

OCTAVO.- Al respecto la prescripción adquisitiva o usucapión (que etimológicamente significa la adquisición por el uso), se desprende de la propia definición que desde el derecho romano se le ha dado a esta institución. Para los romanos "la usucapión era la agregación del dominio (a su patrimonio) mediante la continuación de la posesión por todo el tiempo determinado en la ley" (Papaño, Kiper, Dillon y Causse, p. 41). En doctrina, coinciden mayoritariamente los autores respecto a la definición de la institución en comentario; por ejemplo, Albaladejo señala que la prescripción adquisitiva "es la adquisición de dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir propiedad" (Albaladejo, p. 166). Por su lado, Peña Bernaldo de Quirós menciona que, la prescripción adquisitiva "es la adquisición del dominio (o de un derecho real), mediante la posesión en un concepto de dueño (o titular) continuada por el tiempo determinado por la ley" (Peña Bernaldo de Quiros, pp. 121-122). -----



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

NOVENO.- Existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última el contenido esencial de la usucapión; para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión. Los artículos 950 y 951 del Código Civil distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga); necesitando en ambas clases lo siguiente: (i) la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y, (ii) el tiempo, pero este no es igual para ambas clases ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan diez años y para bienes muebles, cuatro años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan cinco años y para bienes muebles dos años. Los plazos son menores para los bienes muebles debido a la celeridad de su tráfico y a la idea de que suelen ser menos valiosos. La prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión (útil) vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos antes mencionados. -----

DÉCIMO.- Bajo ese contexto, debe tenerse en cuenta que la infracción sustantiva alegada por la ahora recurrente se circunscribe básicamente al requisito referido a la posesión como propietario (*animus domini*), el cual para la Sala Superior no se encuentra fehacientemente acreditado con los medios probatorios aportados por dicha parte. Así, acerca del *animus domini*, la Casación número 2803-2014-ICA expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en su décimo cuarto considerando señala: "(...) la posesión a título de propietario, también denominada *animus*



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

domini, es la condición esencial para usucapir, es poseer el bien para sí, el poseedor debe comportarse como si fuese propietario, en nombre propio y en forma directa, mediata, el poseedor debe realizar actos públicos que publiciten su posesión como si fuese propietario, **la prueba del *animus domini* es difícil pero debe evaluarse en su conjunto con todas las circunstancias concretas de la posesión ejercida por el usucapiente por más de diez años (...)**" (resaltado agregado). -----

DÉCIMO PRIMERO.- Entonces, de los argumentos que contiene la sentencia de vista se observa que el análisis efectuado, respecto del *animus domini* no ha sido el correcto, pues, para negar la condición como propietaria del inmueble materia de *litis*, únicamente ha analizado los documentos relacionados con los pagos de los impuestos prediales, y en base a ello, concluyó que las demás pruebas no demostraban la condición de propietaria; esto es, no se ha efectuado un examen conjunto de todos los documentos aportados por la recurrente, ya que como se ha señalado en la casación antes mencionada, **la prueba del *animus domini* es difícil pero debe evaluarse en su conjunto con todas las circunstancias concretas de la posesión ejercida por el usucapiente por más de diez años**, por consiguiente, para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, el acto de posesión debe ser como propietario; en ese sentido, cabe recordar que la demandante ha manifestado que el inmueble lo viene poseyendo desde el nueve de diciembre de mil novecientos setenta y dos, esto es, por más e treinta y nueve años -a la fecha de interposición de la demanda-; por ende, durante todo ese lapso de tiempo la demandante se ha venido identificando ante la sociedad como propietaria del predio materia de autos; pues, para la acreditación del *animus domini* no basta analizar los recibos de impuesto predial, sino, como se ha mencionado toda la documentación en su conjunto; por consiguiente, en el caso de autos, no se observa que -desde que entró en



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

posesión- se haya cuestionado que la actora se haya identificado como propietaria del inmueble; así, si bien es cierto los pagos de arbitrios se han efectuado a nombre de la sucesión demandada, aquello, no es mérito suficiente para negar la condición de propietaria que ha estado ostentado, debido a que, existen recibos de pagos de servicios a nombre de la actora, lo que se refuerza con el hecho que los demandados nunca cuestionaron dichos documentos; de lo que, se evidencia que durante todo el tiempo que ha venido poseyendo el predio lo ha efectuado como propietaria; por ello, en el caso concreto se advierte que la Sala Superior ha vulnerado lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, razón por la cual la infracción normativa propuesta debe declararse fundada. -----

Actuación en sede de instancia

DÉCIMO SEGUNDO.- En cuanto a la identificación del inmueble, se aprecia de la copia literal de la Partida número 07040576 (tomo 873, fojas 276) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima², que el bien materia de controversia se encuentra ubicado en el pasaje El Sol número 105, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima; el cual se encuentra inscrito a nombre de Oscar Ponce de León de los Heros, Hernán Aníbal Ponce de León de los Heros y Rosa Parry Leves desde el dieciocho de diciembre de mil novecientos sesenta; además, se observa el Plano Perimétrico y de ubicación que aparece a fojas siete de autos, visados por la Municipalidad Distrital de Barranco; por lo que, el predio objeto de prescripción extintiva se encuentra plenamente identificado. -----

DÉCIMO TERCERO.- Respecto de la prescripción adquisitiva, el Segundo Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación número 2229-2008-

² Fojas 03.



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Lambayeque, en el fundamento 43, señala: “[La] usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria). Para el caso de autos nos interesa analizar la cuestión de la usucapión bajo la exigencia decenal de la posesión, puesto que es esta la que ha sido invocada por los demandantes; en consecuencia no se pasará a analizar ni el justo título ni menos la buena fe en dicha posesión.” -----

Además, en el fundamento 44 del mismo Pleno Casatorio se estableció lo siguiente: "Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisito para su constitución: -----

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 esta 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



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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 estos, 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; -----

d) como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición. 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 aún ni siendo reales, permiten su uso continuado". -----

DÉCIMO CUARTO.- Entonces, conviene analizar cada uno de los requisitos señalados en la mencionada casación; así tenemos que, respecto a la continuidad de la posesión, como ha quedado demostrado la demandante se encuentra poseyendo el inmueble desde el nueve de diciembre de mil novecientos setenta y dos, esto es, más de treinta años a la fecha de interposición de la demanda, sin que se haya observado que durante ese lapso de tiempo se haya producido interrupción a dicha posesión, lo que ha quedado demostrado con los recibos de pagos por impuesto predial, así como de los recibos de pago por servicios, los cuales datan desde el año mil



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

CASACIÓN 3736-2017

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

novecientos setenta y dos (el más antiguo) hasta el año dos mil doce (el más reciente); por tanto, se ha cumplido con el presente requisito. -----

DÉCIMO QUINTO.- Relacionado con el requisito de la **posesión pacífica**, como se desprende de los presentes actuados, en el caso de autos no se ha demostrado que contra la demandante se haya seguido algún proceso judicial o denuncia vinculado con el predio materia de prescripción; por lo que, este requisito también ha sido cumplido. -----

DÉCIMO SEXTO.- Respecto al requisito de **posesión pública**, conforme se advierte de los documentos relacionados con los pagos de servicios, se demuestra que la actora ha ejercido una posesión pública, que como quedó probado, aquella actuó en la calidad de propietaria del inmueble, razón por la cual, el presente requisito también ha sido cumplido.-----

DÉCIMO SÉPTIMO: En cuanto a la **posesión como propietario**, como se ha señalado en el décimo primer considerando de la presente casación, la demandante, desde el año mil novecientos setenta y dos, se ha comportado en la condición de propietaria, por lo que el *animus domini* se ha cumplido, al haberse, comportado como si fuese propietario, en nombre propio y en forma directa. -----

DÉCIMO OCTAVO: De las consideraciones anteriores, se concluye que la demandante ha dado cumplimiento a las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Civil, pues ha demostrado haber poseído el bien materia de prescripción adquisitiva de modo continuo, pacífico y público como propietaria durante un plazo superior a los diez años, razón por la cual debe ampararse su pretensión; por lo que, se revoca la sentencia de primera instancia, que declaró infundada la demanda, y reformándola se declara fundada; en



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

**CASACIÓN 3736-2017
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

consecuencia, se declara que la demandante es propietaria del inmueble contenido en la copia literal de la Partida número 07040576 (tomo 873, fojas 276) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ubicado en el pasaje El Sol número 105, distrito de Barranco, provincia departamento de Lima. -----

DÉCIMO NOVENO: De otro lado, acerca de la cancelación de su titularidad en la Partida N° 07040576 (antes tomo 873, foja 276) del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp a la que hace mención la parte demandante, debe indicarse que la prescripción adquisitiva de dominio es una forma de adquirir la propiedad, ello, como consecuencia del uso prolongado en el tiempo en calidad de propietario; por tanto, lo pretendido en este extremo no puede ser materia de discusión, ya que no estamos, por ejemplo, ante un proceso de mejor derecho de propiedad, en donde si es posible cancelar una partida registral; por ende, la cancelación a la que se hace referencia debe desestimarse. -----

Por las consideraciones expuestas, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Bertha Emperatriz Martínez Ocaña, de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, mediante escrito de fojas cuatrocientos veintiocho; **CASARON** la sentencia de vista expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, dictada con fecha once de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos catorce; en consecuencia, la declara **NULA y, actuando en sede de instancia, REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos treinta y siete, que declaró infundada la demanda, y **REFORMÁNDOLA** la declararon, fundada parte, en consecuencia, se declara que la demandante es propietaria, por prescripción adquisitiva de dominio, respecto del inmueble contenido en la copia literal de la Partida número 07040576 (tomo 873, fojas 276) del Registro de Propiedad



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

**CASACIÓN 3736-2017
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Inmueble de Lima, ubicado en el pasaje El Sol número 105, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Bertha Emperatriz Martínez Ocaña contra la Sucesión de Hernán Aníbal Ponce de León de los Heros y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; *los devolvieron*. Ponente Cabello Matamala, Juez Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA