



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2116-2012
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SUMILLA: La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y en ese sentido se orienta el artículo 950 del Código Civil.

Lima, catorce de junio
de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa en el día de la fecha, y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Sebastian Ricardo Álvarez Amado, contra la sentencia de vista de folios ochocientos dieciséis a ochocientos veintiuno, de fecha nueve de noviembre de dos mil once, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda; en los seguidos por Florencio Moreno Durand y Primitiva Natividad Cotrina Amado contra Sebastian Ricardo Álvarez Amado, María Elena Álvarez Amado y Raúl Michel Álvarez Maguiña, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio.-----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: Mediante la resolución de folios treinta y seis a treinta y ocho del cuadernillo de casación, de fecha tres de julio de dos mil doce, se ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por Sebastian Ricardo Álvarez Amado, por las causales: **Infracción normativa del artículo 950 e inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil**; sostiene que por el Principio de Publicidad Registral contenido en el artículo 2012 del Código Civil los demandantes siempre tuvieron conocimiento que el verdadero dueño de la propiedad era su abuelo quien lo adquirió como soltero, así como de la existencia de los sucesores al momento de la celebración del Contrato Privado de Compra Venta de fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y seis y que el vendedor Fausto Cueva Amado era solo hijo político de su abuelo José Álvarez Vidal y no podía heredar o disponer los bienes de este último; señala



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2116-2012
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

que no existe congruencia entre lo consignado en el Contrato Privado de Compra Venta, la Declaración de Parte y la Declaración Jurada del Vendedor por lo que la duda e incertidumbre determina que se ha actuado con simulación y/o dolo; señala que la Sala Superior debió valorar los aspectos descritos con anterioridad habiendo los demandantes tenido conocimiento de los conceptos de hijo político y sucesores; respecto a la interrupción de la prescripción indica que el recurrir a un Centro de Conciliación constituye un requisito para accionar por ende la interpretación que expone la Sala Superior sobre la no interrupción no se ciñe a lo establecido por el inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil. ----

CONSIDERANDO: PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se desprende de folios sesenta y seis a setenta y ocho que Florencio Moreno Durand y Primitiva Natividad Cotrina Amado Durand, demandan sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio contra los demandados a fin que se les declare copropietarios del inmueble ubicado en el Jirón Garibaldi número doscientos setenta y seis, Distrito La Victoria con un área de noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados (94.20m²) que tienen en posesión continua, pacífica y pública como propietarios por más de trece años; y como pretensión accesoria solicitan la independización del inmueble matriz; consideran que llegaron a vivir en el mes de febrero de mil novecientos noventa y dos en el inmueble materia de litis de noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados (94.20m²) el cual forma parte de otro inmueble de mayor extensión que tiene un área de doscientos cuarenta metros cuadrados (240m²). El propietario del inmueble era su empleador Fausto Gustavo Cueva Amado (hermano del padre de los demandados Santiago Álvarez Amado) para quien trabajaba como chofer de su camión solicitándole al mismo que como compensación por el tiempo de servicios cuya retribución estaba pendiente accedió a transferirle el inmueble en forma verbal. En mil novecientos noventa y seis y después de insistir constantemente en regularizar la transferencia del inmueble Gustavo Cueva Amado les indicó que el inmueble se encontraba valorizado en ocho mil dólares americanos (US\$8,000.00) y descontando la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2116-2012
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

deuda que le tenía por la Compensación por Tiempo de Servicios (CTS) que ascendía a la suma de mil quinientos dólares americanos (US\$.1,500.00) el contrato se firmaría por la suma de seis mil novecientos cincuenta dólares americanos (US\$.6,500.00) precio que se consignó en el contrato privado de Compra Venta con firmas legalizadas con fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y seis. Se han enterado que Fausto Gustavo Cueva Amado no era el propietario del inmueble sino los demandados quienes han inscrito su derecho de propiedad ante los Registros Públicos recientemente. ----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza el Juez de la causa, mediante sentencia de folios setecientos veinticuatro a setecientos treinta y cinco, de fecha veintiséis de abril de dos mil once, declara fundada la demanda, en consecuencia se declara que los demandantes han adquirido por prescripción la propiedad del inmueble ubicado en Jirón Garibaldi número doscientos setenta y seis, Distrito de La Victoria; se ordena la independización de dicha área prescrita del predio matriz en referencia, cursándose los partes respectivos; por considerar que los demandantes viven en el inmueble a usucapir desde antes de mil novecientos noventa y seis. Respecto a la posesión continua se encuentran registrados como contribuyentes desde mil novecientos noventa y seis. Respecto a la posesión pacífica se tiene que la invitación a conciliar es pacífica por su naturaleza no pudiéndose pretender que dicho acto significa el rompimiento de dicha pacificidad máxime cuando la demandada en su informe oral ha manifestado que la demanda de desalojo fue rechazada por el Juzgado por ende al no haber sido emplazados los demandantes poseedores la pacificidad subsiste. Asimismo el acta de conciliación de fecha veintitrés de setiembre de dos mil cinco (folio ciento treinta y tres) no se verifica la interrupción dada la fecha posterior en relación con la demanda planteada con fecha once de agosto de dos mil cinco, (se notificó con la demanda Con fecha veintitrés de setiembre de dos mil cinco según obra de las cédulas de notificación de folios ochenta y tres, ochenta y cinco y ochenta y siete). Respecto a la posesión pública la publicidad de la posesión se da a través de las testimoniales de los vecinos. El justo título es el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2116-2012
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Contrato de Compra Venta celebrado con fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y seis los actores conocían que el inmueble era de José Álvarez Vidal fallecido en mil novecientos ochenta y tres empero consideraban como propietario a su hijo político toda vez que a la fecha de celebración de la Compra Venta conocían que quien les transmitía era propietario por haberle transferido su madre Victoria Amado Sobrado y su padre político José Álvarez Vidal manteniéndose en esa creencia hasta mucho después hasta la inscripción de los demandados como sucesores intestados de su abuelo José Álvarez Vidal con fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro. Los demandantes han tenido buena fe registral al menos hasta el veintiocho de setiembre de dos mil cuatro, fecha en que los dos inscriben su derecho de propiedad a título de herederos del causante José Álvarez Vidal por representación sucesoria en su condición de hijos de Santiago Álvarez Amado. Desde enero de mil novecientos noventa y seis hasta el dos mil uno, ya habían cumplido con el plazo de los cinco años para usucapir. -----

TERCERO.- Apelada que fue la sentencia, la Sala Revisora la confirmó, sosteniendo que la buena fe del poseedor se configuró por el error de derecho en que se encontraba al momento de celebrarse el Contrato de Compra Venta en mil novecientos noventa y seis derivado su creencia que quien le transfería la propiedad Fausto Gustavo Cueva Amado era el propietario del inmueble *sub litis* durante la buena fe mientras duró esta circunstancia que le permitir creer que su posesión era legítima es decir hasta la inscripción en el dos mil cuatro de la sucesión intestada de José Álvarez Vidal a favor de los demandados. Por ello, corresponde transformar su situación de hecho en una de derecho. -----

CUARTO.- La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta el artículo 950 del Código Civil cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; figura jurídica



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2116-2012
LIMA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

en la que se ampara la entidad demandante como puede advertirse de su escrito de demanda. -----

QUINTO.- Por otro lado, tenemos que los elementos de la posesión son el *corpus* y el *animus*. Por *Corpus* entendemos el poder físico que se ejerce sobre la cosa con voluntad jurídica relevante, aparece el *corpus* no solo cuando hay contacto con la cosa sino también cuando ese contacto puede ser ejercido en cualquier momento, también cuando una cosa cae en la esfera de custodia de una persona. La cosa es el objeto del *corpus* y no el *corpus* mismo. Y entendemos que existe el *animus domini* cuando el poder físico sobre la cosa se ejerce sin reconocer en otro un señorío superior en los hechos, este desconocimiento en los hechos tiene que manifestarse por actos exteriores, el *animus* se prueba realizando actos exteriores sobre la cosa, comportándose como si fuera titular de un derecho real, desconociendo otra titularidad. -----

SEXTO.- Para adquirir la propiedad de un bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio, se deben cumplir con todos los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código Civil, es decir estos deben ser concurrentes, la posesión debe ser continua, pacífica y pública como propietario durante un lapso determinado.-----

SÉTIMO.- Analizando las causales denunciadas, respecto a la **infracción normativa del artículo 950 del Código Civil**, los demandantes han acreditado estar en posesión del inmueble *sub litis* por más de cinco años, tal como se verifica con los recibos de luz, agua, impuesto predial que datan desde mil novecientos noventa y seis, lo que acredita que la posesión de estos es en forma continua, pacífica y pública por más de cinco años; y si bien el contrato privado de Compra Venta de folios treinta y siete a treinta y nueve fue celebrado con Fausto Gustavo Cueva Amado, en su condición de vendedor, quien al parecer no tendría la calidad de propietario para vender el inmueble *sub litis*, sin embargo el punto controvertido en autos no es determinar la validez o no de dicho contrato, sino que éste documento acredita el justo título de los demandantes para poseer el inmueble *sub litis*, título traslativo que por sí habría bastado para operar la transferencia del dominio reuniendo las condiciones legales, pero el cual al tener deficiencias formales o materiales no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2116-2012

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

opera la transmisión, además la existencia de ese justo título hace presumir la buena fe del adquirente del bien. Siendo así no se acredita que se haya vulnerado el artículo 950 del Código Civil, deviniendo en infundado este extremo del recurso. -----

OCTAVO.- Respecto a la **infracción normativa del inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil**, de autos se aprecia que a la fecha en que los demandantes participaron en la Audiencia de Conciliación por invitación del codemandado recurrente, esto es, con fecha treinta de marzo de dos mil cinco, folios ciento veintisiete, ya habían transcurrido más de cinco años en que los actores estaban en posesión del inmueble *sub litis*; entonces, si bien el inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil, al establecer que el plazo prescriptorio se interrumpe con la citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, reconoce su apertura a una diversidad de supuestos en los que podrían operar dicha interrupción, como el recurrir a un Centro de Conciliación; sin embargo, conforme se ha expuesto, a esa fecha treinta de marzo de dos mil cinco, ya habían transcurrido más de cinco años en que los demandantes estaban en posesión del inmueble *sub litis*, por lo tanto, al no configurarse la interrupción de la prescripción a que hace referencia la citada norma por la invitación a la Audiencia de Conciliación, no se ha infringido ésta; en consecuencia, este extremo del recurso también deviene en infundado. -----

NOVENO.- En ese orden, se advierte que el *Ad quem* cumplió con su deber de fundamentar la sentencia, exponiendo los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, por tanto, debe declararse infundado el recurso de casación al no haberse acreditado las causales de infracción normativa que se denuncia. Por tales consideraciones y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Sebastian Ricardo Álvarez Amado de folios ochocientos sesenta y seis a ochocientos setenta y tres; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de noviembre de dos mil once, de folios ochocientos dieciséis, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

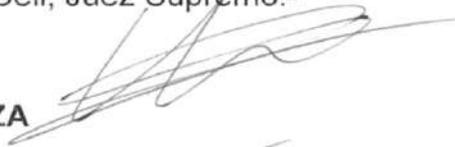
CASACIÓN 2116-2012

LIMA

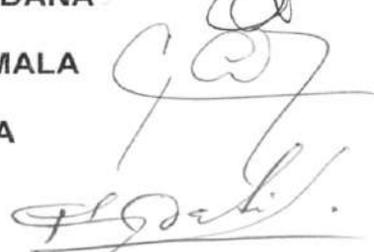
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Florencio Moreno Durand y otra contra Sebastian Ricardo Álvarez Amado y otros, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo.-

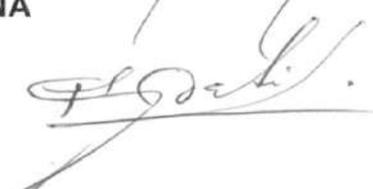
S.S.

RODRÍGUEZ MENDOZA 

VALCÁRCEL SALDAÑA 

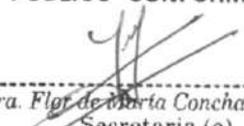
CABELLO MATAMALA 

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI 

CGE / MMS / 3 

SE PUBLICO CONFORME A LE.


Dra. Flor de María Concha Moscos
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

10 6 SEP 2013