



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

**CASACIÓN 2153-2014
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Sumilla: Si la posesión no ha sido pacífica y ha sido objeto de reclamaciones de hechos o a través de procedimientos judiciales o administrativos, no serviría para la prescripción.

Lima, quince de julio
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil ciento cincuenta y tres – dos mil catorce; en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas mil trescientos cincuenta y dos, por Benigno Ramírez Julca contra la sentencia de vista de fojas mil trescientos cuarenta y dos, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco el veinte de junio de dos mil catorce, que confirma la apelada que declara infundada la demanda. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta de setiembre de dos mil catorce de fojas sesenta y cinco del presente cuadernillo declaró procedente el recurso de casación interpuesto, por la causal de infracción normativa prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, **denunciándose que se ha infringido el artículo 950 del Código Civil y el artículo 197 del Código Procesal Civil**, bajo el sustento que el Colegiado Superior ha interpretado erróneamente el dispositivo denunciado al indicar que no concurren copulativamente los elementos señalados en el artículo 950 del Código Civil, cuando indica que los procesos judiciales incoados en su contra habrían perturbado la posesión pacífica del bien inmueble materia de *usucapion*, sin tener en cuenta toda la documentación presentada que acreditaría su posesión por más de diez años. Ahora, si bien es cierto que se interrumpió la posesión continua del accionante porque pasó de ser poseionario a ser propietario, por existir un proceso judicial de ineficacia de contrato, Expediente número 155-1999, seguido por Carmen Rosario Revilla viuda de Carrión contra Félix Cantones Chang Espinoza y el accionante, con



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

**CASACIÓN 2153-2014
HUÁNUCO**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

este proceso judicial no se produjo el despojo de la posesión del bien inmueble que viene ejerciendo desde el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y uno, habiéndola por el contrario conservado en forma continua, pacífica y pública por más de diez años. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Existiendo denuncias por la causal de infracción normativa de derecho material y procesal, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al *estadio* procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. -----

SEGUNDO.- A fin de desarrollar la causal de infracción normativa de derecho procesal denunciada, es necesario señalar que Benigno Ramírez Julca interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio para que se le declare propietario del inmueble urbano ubicado en el jirón Monzón número ciento cuarenta y cinco por poseerlo en forma ininterrumpida por espacio mayor a diez años; asimismo, solicita que se cancele el asiento de propiedad de los demandados, y se disponga que se le considere en los Registros Públicos como nuevo y único propietario del citado inmueble. Como fundamentos de la demanda señala que: **a)** Desde el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y uno viene ocupando por decisión propia y sin mantener vínculo alguno con los demandados el inmueble *sub litis* sito en la ciudad de Tingo María con un área de doscientos treinta y siete punto quince metros cuadrados (237.15m²) en cuyos ambientes hace uso en condición de posesionario y en apariencia de propietario, por cuanto, ninguno de los anteriores ni los actuales propietarios según registros, han perturbado su posesión; y **b)** Se debe tomar como fecha de cómputo el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y uno a la fecha, el recurrente tiene en calidad de posesionario más de los diez años continuos requeridos por el artículo 950 del Código Civil, es decir, que a la



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

**CASACIÓN 2153-2014
HUÁNUCO**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

fecha el recurrente tiene en posesión del inmueble el período de doce años y diez meses de manera exacta. -----

TERCERO.- El juez ha declarado infundada la demanda, considerando que: **1)** Mediante los documentos de fojas seis y siete busca acreditar la posesión fáctica el demandante sobre el bien inmueble materia de *litis*, empero, se ha prescindido de la certificación que le puede otorgar el representante de la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado del lugar donde se encuentra la vivienda, a fin de otorgarle validez jurídica a su posesión fáctica; no obstante, el valor del documento público citado que ostenta de eficacia para los fines de la presente causa; **2)** Mediante Ficha Informativa de los Registros Públicos de fojas diez a veinticuatro, de fojas mil ciento treinta y ocho a mil ciento treinta y nueve, remitido por la oficina registral de Tingo María mediante Oficio número 070-2012 ZRVIII-SHYO/ORTM/P de fecha quince de marzo de dos mil doce, de fojas mil ciento sesenta, se acredita la inscripción y antecedentes de los titulares del inmueble materia de *litis*, con el cual se demuestra la pre existencia del inmueble, el cual se encuentra debidamente inscrito en la Ficha número 856 de la Partida número 11000329 cuya numeración es por la avenida Raymondi número trescientos tres – trescientos nueve y por el jirón Monzón número ciento cuarenta y cinco, ciento cincuenta y cinco y ciento sesenta y tres, conforme se acredita de la ficha de inscripción de Propiedad Inmueble de Registros Públicos de Tingo María de fojas mil ciento dieciocho y del Certificado de Numeración remitido por la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado de fojas mil ciento ochenta y siete; **3)** Mediante Escritura Pública de Compra Venta de Derechos y Acciones del bien inmueble otorgado por Félix Cantones Chang Espinoza a favor del hoy demandante Benigno Ramírez Julca de fojas ochenta y uno a ochenta y dos, por el cual se da en compra venta de derechos y acciones del bien inmueble ubicado en la esquina de la avenida Raymondi y el jirón Monzón (antes Lote 4, Manzana 3) de la ciudad de Tingo María cuyo dominio respecto de los mismos derechos se encuentran inscritos en los Asientos 5-C y 8-C de la Ficha número 856 de la Partida número 11000329, más aún es de observarse la ficha de Registro de Propiedad de la



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

**CASACIÓN 2153-2014
HUÁNUCO**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

oficina de Registros Públicos de Tingo María, de fojas mil ciento cuarenta y siete en la cual se aprecia: *"se declara la ineficacia del contrato de compra venta de los derechos y acciones del bien inmueble suscrito por el vendedor Félix Cantones Chang Espinoza y el comprador Benigno Ramírez Julca, ante el notario abogado Mario Aníbal Arias Jaramillo con fecha 07-04-1999 corrientes a fs. 39 al 41 (...) así consta de la Resolución de fecha 16-08-2000 confirmado por Resolución N° 17 de fecha 31-10-2000 vocal ponente señor Blanco Falcón – y ordenada su inscripción por Resolución de fecha 19-06-2001"*. En ese sentido estaría plenamente acreditado que el demandante en su calidad de propietario mantuvo la posesión del bien materia de *litis* durante el año mil novecientos noventa y nueve hasta el treinta y uno de octubre de dos mil; **4)** Se aprecia de fojas catorce y siguientes que corre la Ficha Informática de los Registros Públicos en el punto D-6, se describe una anotación de demanda en el cual se inscribe la existencia de un proceso judicial sobre ineficacia del contrato de compra venta por Resolución número uno, su fecha treinta de junio de dos mil, seguida por Carmen Rosario Revilla viuda de Carrión contra Félix Cantones Chang Espinoza y Benigno Ramírez Julca; **5)** Asimismo, se observa la orden de embargo ordenado por Resolución de fecha cinco de noviembre de dos mil uno, expedido por el juez del Juzgado Civil de Leoncio Prado sobre pago de dólares hasta por el monto de treinta mil nuevos soles (S/.30.000.00) sobre el setenta y tres por ciento de las acciones y derechos que posee Félix Cantones Chang Espinoza en el bien inmueble *sub litis*; **6)** Asimismo, de la Partida número 11000329 que corre a fojas diez a veinticuatro, se aprecia que la persona de Martha Ortiz Rodríguez ha adquirido los derechos y acciones sobre el inmueble que ostenta Félix Cantones Chang Espinoza en mérito al Auto de Adjudicación de fecha cuatro de diciembre de dos mil uno, expedido por el Juzgado en lo Civil de Leoncio Prado, lo que implica que por el principio de publicidad los sujetos intervinientes en la causa, han tenido conocimiento de la existencia de un proceso judicial que estaba destinada a cuestionar la validez del contrato de compra venta referido; **7)** En ese sentido, se acredita: que el accionante ha sido propietario del inmueble hasta la fecha en el cual se



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

**CASACIÓN 2153-2014
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

ha declarado ineficaz el contrato de compra venta, esto es, hasta el treinta y uno de octubre de dos mil (fojas ciento siete); **8)** Tratándose de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio el demandante debe probar la posesión, es decir, ser un poseedor continuo durante el plazo que señala la ley, y no un propietario; y **9)** Siendo así y conforme a la escritura pública de compra venta de fojas ochenta y uno el demandante adquirió la calidad de propietario del bien inmueble cuyo dominio respecto de los mismos derechos se encuentra inscrito en los Asientos 5-C y 8-C de la Ficha número 856 del Registro Público de Tingo María hasta el treinta de octubre de dos mil, donde se declara la ineficacia del contrato de compra venta; en ese sentido, el demandante interrumpió el plazo de prescripción, por lo que en aplicación del artículo 953 del Código Civil el nuevo plazo del poseedor no propietario correría a partir del treinta y uno de octubre de dos mil, lo que implicaría que el plazo de prescripción no se habría cumplido. -----

CUARTO.- Al ser apelada dicha sentencia, la Sala Superior confirma la apelada, considerando que: **1)** El demandado apela la referida sentencia señalando que el *A quo* no ha tenido en cuenta que ha mantenido la posesión del bien inmueble materia de *litis*, la misma que no ha sido interrumpida, pues nadie le ha seguido un juicio para privarlo de su posesión, interrumpiendo así su derecho de prescripción. Si bien es cierto que judicialmente se declaró fundada la demanda de ineficacia de contrato que suscribió el accionante con Félix Cantones Chang Espinoza respecto del bien *sub litis*, también lo es que con dicho proceso se pierde la propiedad más no la posesión que siempre ha tenido; **2)** Si bien el accionante con su demanda solicita la prescripción del bien inmueble *sub litis*, de la prueba de oficio constituida por las fichas registrales y Oficio número 070-2012-ZRVIII-SHYO/ORTM/P de fojas mil ciento treinta y ocho y mil ciento sesenta, se tiene que el bien inmueble ubicado en la esquina formada por el jirón Monzón número ciento cuarenta y cinco y la avenida Raymondi número trescientos tres y trescientos nueve se encuentra inscrita en la Partida número 11000329 y del Oficio número 0280-2012-MPLP/A remitido por la Municipalidad Provincial de Tingo María – Leoncio Prado, se tiene que el



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

**CASACIÓN 2153-2014
HUÁNUCO**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

bien inmueble *sub litis* es el mismo bien inmueble que se encuentra inscrito con el Código del Contribuyente número 02839 de dicha municipalidad; **3)** Si bien el accionante señala que ha venido poseyendo el bien inmueble materia de *litis* en forma continua y pacífica, desde el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y uno; sin embargo, de los actuados presentados no se aprecia que la posesión que alega se haya realizado en forma pacífica, dado que respecto del bien inmueble que se pretende prescribir mediante proceso contenido en el Expediente número 41-1991 en ejecución de sentencia se ordenó sacar a remate el referido bien inmueble como se aprecia del referido expediente que se tiene a la vista, por lo que el propio demandante en el Expediente número 125-1999 sobre tercería de propiedad, con su demanda de fecha dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve solicitó se suspenda la ejecución del remate ordenado en el proceso antes señalado respecto del bien materia de *litis*, de lo que se aprecia que la posesión a la que alude el demandante del bien que pretende *usucapir* no fue pacífica, máxime si se tiene en cuenta que mediante demanda de ineficacia de contrato (acción pauliana) de fecha veintitrés de junio de mil novecientos noventa y nueve Carmen Rosario Revilla viuda de Carrión demandó al ahora accionante, Benigno Ramírez Julca, a efectos de que se declare la ineficacia del contrato de compra venta con el que alegaba la titularidad del bien inmueble materia de *litis*, demanda que fue declarada fundada y cuenta con la autoridad de cosa juzgada como se aprecia en autos, procesos judiciales de los que se desprende que la posesión que alega el demandante se desarrollo en torno de procesos judiciales respecto del bien inmueble materia de *litis*; y **4)** Respecto de los argumentos del demandante cuando indica que, si bien es cierto que judicialmente se declaró fundada la demanda de ineficacia de contrato que suscribió el accionante con Félix Cantones Chang Espinoza respecto del bien inmueble *sub iudice* y que dicho proceso señala se pierde la propiedad más no la posesión que alega siempre ha tenido. En cuanto a ello, debe indicarse que la presente demanda de prescripción ha sido interpuesta con posterioridad a los procesos judiciales antes citados, los mismos que se desarrollaban cuando el accionante no



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

**CASACIÓN 2153-2014
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

superaba el plazo de diez años para *usucapir* el bien, teniendo en cuenta que dicha parte procesal alega que se encuentra poseyendo el bien desde el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y uno; en consecuencia, al haberse desarrollado los referidos procesos judiciales con conocimiento del demandante cuando su posesión no superaba el plazo de prescripción; en consecuencia, éstos hechos desvirtúan la posesión pacífica que alega dicha parte procesal, por lo que el accionante no ha poseído el bien inmueble en forma pacífica. -----

QUINTO.- Respecto a la denuncia de infracción normativa procesal, referida a la infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil, debe señalarse que analizada la sentencia de vista materia de impugnación, se advierte que la Sala revisora ha valorado los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, expresando en la impugnada – conforme a su criterio– las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, como son los referidos a los Procesos números 41-1991, sobre pago de dólares, 125-1999, sobre tercería de propiedad y el proceso de ineficacia de contrato de compra venta; en consecuencia, la denuncia formulada debe desestimarse. -----

SEXTO.- Al haberse desestimado la denuncia de infracción normativa de derecho procesal, corresponde pronunciarnos respecto a la denuncia de infracción normativa de derecho material, esto es, por la infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. -----

SÉTIMO.- El primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, regula la llamada prescripción larga u ordinaria, en que se sustenta la demanda, la cual establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Interpretando teológicamente los alcances de la citada norma, es evidente que la concurrencia de los requisitos de continuidad, pacificidad y publicidad de la posesión que allí se detallan deben configurarse dentro del período de tiempo establecido para la prescripción, esto es, dentro de un lapso mínimo de diez años, cumplidos los cuales, se genera un derecho *expectatio* sobre el



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

**CASACIÓN 2153-2014
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

derecho de propiedad que necesariamente debe ser declarado por autoridad competente, y en el presente caso, mediante sentencia firme que declare propietario al beneficiario. -----

OCTAVO.- Conforme señala la Sala Superior, en el sentido que en el Expediente número 41-1991, sobre pago de dólares, que se encontraba en la etapa de ejecución de sentencia, se ordenó sacar a remate el bien inmueble materia de *litis* y que el propio demandante en el Expediente número 125-1999, sobre tercería de propiedad, con su demanda de fecha dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve que obra a fojas dieciséis solicitó la suspensión del remate, esto es, antes de la interposición de la presente acción de prescripción adquisitiva, con lo que se advierte que el bien *sub litis* ya era objeto de reclamaciones y por tanto no cumplía con el requisito de pacificidad. -

NOVENO.- Respecto al requisito de pacificidad a que se hace referencia, Cuadros Villena considera que *"si la posesión no ha sido pacífica y ha sido objeto de reclamaciones de hechos o a través de procedimientos judiciales o administrativos, no serviría para la prescripción"*¹; sin embargo, debe entenderse que el requisito de pacificidad debe darse dentro del plazo previsto por ley, siendo en el presente caso el plazo fijado por ley, es de diez años para el caso de autos. -----

DÉCIMO.- En cuanto al argumento de que se interrumpió la posesión continúa del accionante porque paso de ser posesionario a ser propietario por existir un proceso judicial de ineficacia de contrato (Expediente número 125-1999), proceso en el cual no hubo despojo de la posesión, debe señalarse que la Sala Superior, no ha señalado dicho argumento, ya que ha establecido que el accionante viene poseyendo el bien desde el año mil novecientos noventa y uno; sin embargo, no se ha realizado dicha posesión en forma pacífica, pero en ninguno de sus fundamentos señala respecto a la interrupción de la posesión alegada por el recurrente; en consecuencia, la denuncia debe desestimarse. ---

¹ **CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand.** Derechos Reales. Tomo VI. Editorial Cuzco – Lima 1995. p. 413.



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

**CASACIÓN 2153-2014
HUÁNUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Benigno Ramírez Julca de fojas mil trescientos cincuenta y dos; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas mil trescientos cuarenta y dos, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco el veinte de junio de dos mil catorce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Benigno Ramírez Julca contra Martha Ortiz Rodríguez y otros sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y *los devolvieron*. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

MARTÍNEZ MARAVÍ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Cgb/Cgv/Kpf

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

28 ENE 2016