

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ**

**FACULTAD DE DERECHO**



**Informe Jurídico sobre la Casación No. 4083 – 2017,  
Lima Este, Sala Civil Permanente, 21/06/2018, de la  
Corte Suprema de la República**

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de  
Abogado que presenta:

**HERBERT RENE RONDAN ESPINOZA**

**ASESOR:**

**LEYSSER LUGGI LEON HILARIO**


**Lima, 2025**

## Informe de Similitud

Yo, LEON HILARIO, LEYSSER LUGGI, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado **“Informe Jurídico sobre la Casación No. 4083 – 2017, Lima Este, Sala Civil Permanente, 21/06/2018, de la Corte Suprema de la República”**, del autor HERBERT RENE RONDAN ESPINOZA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 29%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 20/01/2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 22 de enero del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> LEON HILARIO, LEYSSER LUGGI	
DNI: 09883890	Firma: 
ORCID:  <a href="https://orcid.org/0000-0002-4395-6710">https://orcid.org/0000-0002-4395-6710</a>	

## **RESUMEN**

El expediente judicial de Casación 4083-2017, resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia en Lima Este, examina el proceso de usucapión iniciado por Dionicia Palma, quien solicitó el reconocimiento legal de su derecho de propiedad, del cual mantenía posesión desde 1991. La solicitante fundamentó su petición en haber mantenido una posesión ininterrumpida, no violenta y manifiesta por un periodo superior a diez años, satisfaciendo así las condiciones establecidas en el artículo 950 del Código Civil. La parte demandada, constituida por los sucesores del titular registral, objetó la solicitud argumentando la prevalencia de su derecho de propiedad y exigió la restitución del inmueble. No obstante, el máximo tribunal judicial ratificó la pretensión de la demandante, estableciendo el carácter declarativo de la prescripción adquisitiva, que reconoce como propietario al poseedor que cumple con los requerimientos legales establecidos.

El tribunal supremo fundamentó su decisión en las disposiciones del Código Civil, particularmente en los artículos 950 y 952, respaldándose además en fuentes jurisprudenciales y doctrinarias que sustentan el carácter declarativo del proceso de usucapión. El marco normativo aplicado incluyó también el artículo 70 de la Constitución Política peruana, así como diversos precedentes jurisprudenciales de la Corte Suprema que legitiman la adquisición del derecho de propiedad mediante posesión prolongada frente a la pasividad de los titulares registrales.

Este fallo subraya que la posesión efectiva prevalece sobre la titularidad formal cuando se cumplen los requisitos de la usucapión, y resalta la importancia de la seguridad jurídica y el reconocimiento de derechos preexistentes basados en la posesión prolongada.

### **Palabras clave**

Prescripción adquisitiva, Usucapión, Posesión continua, Derecho de propiedad, Titularidad registral

## **ABSTRACT**

The case Casación No. 4083-2017, Lima Este, Permanent Civil Chamber, 06/21/2018, of the Supreme Court of the Republic addresses the claim for acquisitive prescription of ownership filed by Dionicia Palma to obtain recognition of property rights over a real estate asset in San Juan de Lurigancho, Lima, which she had possessed since 1991. The claimant satisfied the conditions of Article 950 of the Peruvian Civil Code by claiming continuous, peaceful, and public ownership for more than ten years. The defendants—the registered owner's heirs—sought to reclaim the property, arguing that their rights as titleholders should be upheld. But the Supreme Court decided in the claimant's favor, upholding the declarative character of acquisitive prescription, which means that possession essentially confers title on the possessor who complies with the law.

The Court relied on the Civil Code, specifically Articles 950 and 952, and supported its decision with doctrine and case law affirming the declarative nature of acquisitive prescription. The instruments employed also include the Peruvian Constitution (Article 70) and multiple Supreme Court rulings upholding that property rights acquired through possession are valid in the face of registered owners' inaction.

This decision underscores that effective possession prevails over formal title when the requirements for usucapion are met, highlighting the importance of legal certainty and the recognition of preexisting rights based on prolonged possession.

## **Keywords**

Acquisitive prescription, Usucapion, Continuous possession, Right of ownership, Registered title

## ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO.....	5
INTRODUCCIÓN.....	6
1.1 Justificación de la elección de la resolución .....	6
1.2 Presentación del caso y del análisis .....	7
1.3. Posición personal sobre los problemas: .....	7
1.4. Instrumentos normativos empleados: .....	9
1.5. Conclusiones relevantes: .....	10
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES.....	10
2.1 Antecedentes .....	10
2.2 Hechos relevantes del caso .....	11
2.2.1. Posiciones de las Partes en el Proceso Judicial:.....	12
2.2.2. Fundamentos Jurídicos de la Demandada: .....	13
2.2.3. Pronunciamientos Judiciales:.....	14
2.2.4. Conclusiones y Decisión Final:.....	16
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS.....	18
3.1 Problema principal.....	18
3.2 Problemas secundarios .....	18
3.3 Problemas complementarios.....	18
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A.....	19
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios.....	19
4.2. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva según el Código Civil Peruano....	20
4.3. Jurisprudencia de los aspectos generales de la prescripción:.....	26
4.4. Requisitos de la Prescripción Adquisitiva .....	28
4.4.1. Posesión Continua: .....	30
4.4.2. Posesión Pacífica:.....	33
4.4.3.- Posesión Pública:.....	34
4.4.4.- Animus Domini:.....	36
4.5.- Jurisprudencia a justo título:.....	37
4.6. Conflicto entre Prescripción Adquisitiva y Derecho de Titularidad Registral .....	37
4.7.- Análisis comparado en los sistemas jurídicos: .....	38
4.8.- Análisis del Caso: Cumplimiento de los Requisitos del Artículo 950 .....	40
4.9.- Posición individual sobre el fallo de la resolución .....	43

4.10.- De la sentencia declarativa de usucapión en el II PLENO CASATORIO CIVIL .....	45
4.11.- De la sentencia declarativa de usucapión en el IV PLENO CASATORIO CIVIL .....	46
4.12.- Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (2009).....	46
4.13.- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (2010) Con Sede En Lima .....	47
4.14.- Síntesis de los Plenos Jurisdiccionales .....	48
V. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES .....	48
BIBLIOGRAFIA.....	50
JURISPRUDENCIA CITADA:.....	51



## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

### Cuadro de datos principales del caso

<b>No. Exp. / No. Resolución o sentencia / nombre del caso</b>	Casación No. 4083 – 2017, Lima Este, Sala Civil Permanente, 21/06/2018, de la Corte Suprema de la República
Área(s) del derecho sobre las cuales versa el contenido del presente caso	Derechos Reales / Prescripción Adquisitiva de Dominio
Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes	Sentencia de Primera Instancia del 21 de noviembre de 2016, Sentencia de segunda instancia del 26 de mayo de 2017, Sentencia de Casación del 21 de junio de 2018
Demandante / Denunciante	Dionicia Palma Orosco
Demandado / Denunciado	María Victoria Soto Gallegos y Alexander Giancarlo Matías Soto
Instancia administrativa o jurisdiccional	Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Permanente
Terceros	Carmen Valverde Villegas de Mendoza (sucesora procesal de la demandada)
Otros	Se discute la prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en San Juan de Lurigancho, Lima. Sentencia favorable para la demandante.

## **INTRODUCCIÓN**

### **1.1 Justificación de la elección de la resolución**

La selección del expediente de Casación 4083-2017, emitido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en Lima Este el 21 de junio de 2018, se justifica por su significativa contribución a la comprensión jurídica de la usucapión, un mecanismo fundamental en el derecho civil para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad. Este pronunciamiento judicial analiza en detalle los requisitos esenciales para demostrar la posesión cualificada: continuidad, pacificidad, publicidad y animus domini, además de establecer criterios sobre la valoración de la buena o mala fe del poseedor en relación con el período de posesión y los derechos del propietario registral.

Desde mi perspectiva personal, este caso reviste importancia debido a que aborda una situación habitual en numerosas áreas urbanas en el Perú, donde los derechos de posesión y propiedad frecuentemente se encuentran en disputa. Opté por esta resolución debido a la complejidad jurídica asociada a la evaluación de documentos, la interpretación del Código Civil en relación con la usucapión y las repercusiones sociales de la propiedad.

La relevancia de esta resolución judicial radica en su interpretación sobre el carácter declarativo de la usucapión, al demostrar que el reconocimiento de derechos se fundamenta en situaciones fácticas más que en aspectos formales. El pronunciamiento del máximo tribunal confirma que el derecho de propiedad adquirido por prescripción no nace con la sentencia judicial, sino que esta simplemente reconoce una realidad preexistente: el ejercicio de una posesión cualificada (pacífica, continua, pública y con ánimo de dueño) por la parte demandante. Este fallo ejemplifica con claridad que la función jurisdiccional no consiste en crear nuevos derechos, sino en declarar la consolidación de estos mediante el cumplimiento de los requisitos legales de posesión y temporalidad.

En este sentido, la elección de esta resolución resulta clave porque subraya que el derecho de propiedad se adquiere por el simple transcurso del tiempo, cuando se cumplen los requisitos legales. La sentencia no crea el derecho, solo lo declara, como ocurre en otros hechos jurídicos que se configuran de manera fáctica, como la unión de hecho. Aquí, la prescripción adquisitiva es simplemente el reconocimiento de una realidad fáctica, y no una creación de un derecho nuevo a partir de la intervención judicial.

Concluyendo, se trata de un fallo que proporciona una perspectiva integral sobre cómo los tribunales deben examinar la interacción entre el registro y los poseedores ilegítimos, lo cual conduce a una aplicación rigurosa de la legislación; además, es un ejemplo claro de cómo la justicia debe equilibrar los derechos entre poseedores y propietarios formales, dándole preferencia a los hechos sobre la mera formalidad, y contribuyendo así a resolver problemas prácticos de seguridad jurídica y propiedad.

## **1.2 Presentación del caso y del análisis**

La Casación 4083-2017, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en Lima Este el 21 de junio de 2018, examina el proceso de usucapión iniciado por Dionicia Palma Orosco contra María Victoria Soto Gallegos y Alexander Giancarlo Matías Soto. La controversia se centra en un predio localizado en San Juan de Lurigancho, del cual la demandante mantenía posesión desde 1991. La accionante buscaba el reconocimiento judicial de su derecho de propiedad, fundamentando su pretensión en una posesión cualificada (pacífica, pública y continua) por más de una década. Los demandados, en su condición de herederos del propietario registral, cuestionaban la legitimidad de dicha posesión, sosteniendo que el inmueble no estaba en abandono y que su ocupación fue ilegítima.

*Problema principal:* El conflicto principal radica en determinar si la demandante ha ejercido los elementos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio, cumpliendo con los requisitos del artículo 950 del Código Civil peruano (posesión pacífica, pública, continua y a título de propietario por más de diez años).

*Problemas secundarios:*

1. ¿Es válida la reivindicación del inmueble solicitada por los demandados, quienes afirman ser los propietarios legales?
2. ¿Cómo afecta la posesión conjunta del conviviente fallecido de la demandante a la validez de la prescripción?
3. ¿El registro de propiedad y la adjudicación en un remate público anulan el derecho de la demandante a la prescripción adquisitiva?

## **1.3. Posición personal sobre los problemas:**

*Con respecto al problema principal:* La cuestión jurídica esencial consiste en determinar si la demandante cumple con los requisitos establecidos por el artículo 950 del Código Civil para adquirir la propiedad mediante prescripción, lo que implica demostrar una

posesión caracterizada por ser pacífica, pública, continua y ejercida con ánimo de propietario durante más de diez años. La evaluación legal debe enfocarse particularmente en verificar si el ejercicio posesorio se realizó de manera inequívoca, sin que haya sufrido interrupciones legales o disputas que pudieran afectar la validez del proceso prescriptorio, teniendo en cuenta que cualquier acción judicial interpuesta podría invalidar la continuidad de la posesión. La constatación del cumplimiento de estos elementos resulta fundamental para el reconocimiento del derecho de propiedad reclamado por la demandante.

En este sentido, si la demandante ha tenido posesión pacífica y sin objeciones por parte de los demandados durante el período requerido, considero que la prescripción debe ser válida. Sin embargo, la clave está en evaluar si la posesión ha sido continua y sin interrupciones legales, dado que cualquier acción legal previa que cuestione esta posesión podría invalidar el proceso prescriptivo.

*Con relación a los problemas secundarios:*

1. ¿Es válida la reivindicación del inmueble solicitada por los demandados, quienes afirman ser los propietarios legales?

En relación con la reivindicación del inmueble solicitada por los demandados, es clave evaluar si estos han demostrado su propiedad mediante la fe pública registral. El artículo 2014 del Código Civil peruano protege al tercero que adquiere de buena fe basado en el registro, lo que otorga seguridad en las transacciones inmobiliarias. Sin embargo, si los demandados no han ejercido activamente sus derechos o no han tenido posesión efectiva del bien, la prescripción adquisitiva podría prevalecer sobre su reivindicación, ya que el propietario debe usar y proteger su derecho.

2. ¿Cómo afecta la posesión conjunta del conviviente fallecido de la demandante a la validez de la prescripción?

La posesión conjunta con el conviviente fallecido plantea dudas sobre la continuidad de la posesión. Sin embargo, si la demandante ha mantenido la posesión como propietaria exclusiva tras la muerte de su conviviente, podría validarse su derecho. Por lo tanto, si la demandante ha continuado ejerciendo la

posesión sin interrupciones, el fallecimiento del conviviente no debería afectar su derecho a la prescripción.

3. ¿El registro de propiedad y la adjudicación en un remate público anulan el derecho de la demandante a la prescripción adquisitiva?

El registro de propiedad y la adjudicación en remate público plantean un desafío para la prescripción adquisitiva, ya que el registro otorga al tercero de buena fe una protección especial, conforme al artículo 2014<sup>1</sup>. En este sentido, el sistema registral busca otorgar seguridad en las transacciones, y el adquirente en un remate público generalmente se considera protegido.

Sin embargo, la prescripción que permite adquirir la propiedad en contradicción con lo que figura en el registro, sigue siendo un argumento válido en algunos casos. Mi opinión es que, aunque el registro y la adjudicación dificultan el reclamo de la demandante, no necesariamente lo anulan si se demuestra que su posesión cumple con los requisitos de la prescripción antes de la adjudicación.

Concluyendo, si la demandante ha ejercido una posesión pacífica, pública, continua y a título de propietaria, podría prevalecer su derecho a la prescripción adquisitiva. Sin embargo, los derechos adquiridos por los demandados mediante el registro y la adjudicación en remate podrían contrarrestar esta prescripción, siempre que se demuestre su buena fe. Además, el efecto de la posesión conjunta y la continuidad tras la muerte del conviviente dependerán de si la demandante ha mantenido su posesión de manera exclusiva.

#### 1.4. Instrumentos normativos empleados:

- *Código Civil peruano. (1984). Artículos 927, 950. Reivindicación y prescripción adquisitiva. Perú: Congreso de la República del Perú.*

---

<sup>1</sup> **Código Civil Peruano**

#### **Principio de Buena Fe Registral**

**Artículo 2014.-** El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

- *Constitución Política del Perú. (1993). Artículo 70. Protección del derecho de propiedad. Perú: Congreso de la República del Perú.*
- *Jurisprudencia relevante*

### **1.5. Conclusiones relevantes:**

- La resolución judicial ratifica que la accionante satisfizo las exigencias legales para la adquisición de propiedad por prescripción, al demostrar el ejercicio de una posesión ininterrumpida y no controvertida del bien inmueble desde el año 1998.
- Los argumentos de los demandados sobre la titularidad registral no anulan el derecho de la demandante a adquirir la propiedad por usucapión, ya que la posesión prolongada prevalece en estos casos.
- El caso demuestra la importancia de la posesión efectiva frente a la titularidad formal, subrayando que la prescripción adquisitiva es una herramienta válida para resolver disputas sobre propiedad cuando hay inactividad por parte del propietario registrado.
- El pronunciamiento judicial establece que la usucapión posee naturaleza declarativa, lo que implica que la resolución no genera un derecho nuevo, sino que reconoce formalmente que la demandante ya había adquirido la propiedad al cumplir los requisitos legales establecidos para la prescripción adquisitiva (ejercicio de posesión continua, pública, pacífica y con ánimo de dueño por más de una década). En consecuencia, la sentencia se limita a formalizar una situación jurídica preexistente, retrotrayendo sus efectos al momento específico en que se completaron las condiciones legales, determinado como el 28 de septiembre de 2008.

## **II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

### **2.1 Antecedentes**

El caso tiene su origen en un conflicto sobre la propiedad de un inmueble ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, Lima, específicamente en el Distrito Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. 2, Lote 14. Este sector, al igual que muchas áreas en crecimiento urbano de Lima, ha sido objeto de numerosos conflictos relacionados con la posesión y

propiedad de terrenos debido a la expansión desordenada, la falta de planificación y el déficit habitacional, lo que genera disputas entre propietarios formales y poseedores.

En este contexto, Dionicia Palma Orosco, la demandante, afirmó haber ejercido posesión continua del terreno desde 1991, cuando ella y su conviviente tomaron posesión del inmueble al encontrarlo abandonado. La demandante manifestó que durante más de diez años ha vivido en el inmueble, realizando actos propios de propiedad, como el pago de impuestos prediales y arbitrios municipales, así como la obtención de servicios básicos como luz y agua.

Los demandados, María Victoria Soto Gallegos y Alexander Giancarlo Matías Soto, son los herederos del propietario registrado del inmueble, quien había adquirido la propiedad por medio del Banco de Vivienda y Mutual Perú con fondos de FONAVI. Tras el fallecimiento del esposo de María Victoria Soto, el terreno pasó a ser heredado por ella y su hijo. Los demandados argumentaron que el terreno nunca estuvo abandonado y que fue usurpado por la demandante de manera violenta.

La controversia se origina cuando la accionante demanda la usucapión del predio tras una década de posesión no controvertida, mientras que la parte demandada busca recuperar el bien mediante una acción reivindicatoria, argumentando la supremacía de su derecho como titulares registrales.

En las controversias que involucran prescripción adquisitiva y acciones reivindicatorias, el desafío jurídico principal reside en la evaluación de los medios probatorios aportados por las partes y en el análisis de la tensión existente entre los derechos derivados de la propiedad registral frente a aquellos originados por el ejercicio prolongado de la posesión.

## **2.2 Hechos relevantes del caso**

- La demandante, Dionicia Palma Orosco, presentó una demanda de prescripción adquisitiva de dominio solicitando ser declarada propietaria de un inmueble ubicado en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres, en San Juan de Lurigancho, Lima. La demandante alega que ha ejercido posesión continua, pacífica, pública y con intención de propiedad sobre el inmueble desde 1991, es decir, durante más de diez años, cumpliendo con los requisitos legales de usucapión.

- La demandante afirma que tomó posesión del inmueble en 1991 junto con su conviviente, Cipriano Mora Huaranca, al encontrar el terreno abandonado y desocupado. Desde entonces, han habitado la propiedad y gestionado todos los pagos de servicios e impuestos, tales como autoavalúo e impuesto predial. Tras la muerte de su conviviente en 2010, ella continuó viviendo en el inmueble junto a sus hijos, a quienes crió en ese lugar.
- Por su parte, la demandada, María Victoria Soto Gallegos, sostiene que el inmueble pertenece legítimamente a ella y a su hijo menor, ya que lo heredaron tras el fallecimiento de su esposo. La demandada alega que el terreno fue adquirido legalmente por medio de un préstamo hipotecario con el Banco de Vivienda y fondos de FONAVI, y que el terreno nunca estuvo en abandono. Además, acusa a la demandante de haber usurpado violentamente la propiedad, negando que la posesión haya sido pacífica y cuestionando el derecho de la demandante.

#### 2.2.1. Posiciones de las Partes en el Proceso Judicial:

- **Posición de la Demandante:**
  - ✓ La accionante fundamenta su pretensión en lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil peruano, que contempla la adquisición de la propiedad por prescripción extraordinaria cuando el poseedor acredita una posesión cualificada (continua, pacífica, pública y con animus domini) durante un período mínimo de diez años.
  - ✓ La demandante, Dionicia Palma Orosco, afirma satisfacer íntegramente las condiciones legales requeridas, acreditando una posesión ininterrumpida en el tiempo, ejercida sin mediar violencia, de manera visible ante la comunidad y actuando con ánimo de propietaria sobre el bien.
  - ✓ Presenta pruebas documentales de pagos de servicios y tributos sobre el inmueble, incluyendo recibos de electricidad, agua, declaraciones juradas de autoavalúo e impuesto predial a nombre de su conviviente y de ella misma. Estos documentos, según la demandante, demuestran su posesión y la gestión de la propiedad como propietaria desde 1991.
- **Posición de la Demandada:**

- ✓ La demandada argumenta que el inmueble fue adquirido por su esposo mediante una operación de crédito y que ella y su hijo menor lo heredaron legalmente. Invoca el artículo 923 del Código Civil, que establece el derecho de propiedad registrado y, por ende, el derecho a reivindicar el bien.
- ✓ Afirma que el terreno no estaba abandonado y que fue ocupado ilegalmente y con violencia por la demandante, quien no posee ningún título legítimo que avale su permanencia en el inmueble.
- ✓ Sostiene que el bien fue adjudicado a través de un programa habitacional de ENACE y que cualquier posesión de la demandante carece de buena fe, ya que era consciente de la titularidad del inmueble. Presenta además una reconvencción solicitando la reivindicación de la propiedad, fundamentando que ella y su hijo menor son los legítimos propietarios registrados en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

#### Fundamentos Jurídicos de la Demandante:

- La demandante argumenta que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, ya que ha ejercido una posesión continua, pacífica, pública y a título de propietaria por más de diez años, período requerido para la prescripción extraordinaria.
- Afirma que no existe ninguna interrupción documentada de su posesión y que su posesión ha sido reconocida tanto por vecinos como por instituciones públicas, que incluso aceptaron pagos de tributos y servicios a su nombre o al de su conviviente fallecido.
- En el contexto de la usucapión o prescripción adquisitiva, señala que no es necesario el justo título ni la buena fe para que proceda la prescripción extraordinaria, solo es esencial la posesión en los términos mencionados por el Código Civil.
- Solicita al juzgado que, al ser declarada propietaria del bien por prescripción adquisitiva, la sentencia se inscriba en el Registro de Propiedad Inmueble a su favor y se cancele la titularidad de los antiguos propietarios.

#### 2.2.2. Fundamentos Jurídicos de la Demandada:

- La demandada defiende su derecho de propiedad sobre la base del artículo 923 del Código Civil, que otorga a los propietarios el derecho de usar, disfrutar, disponer y reivindicar su propiedad.
- Argumenta que el inmueble fue adquirido con recursos propios mediante una operación bancaria y que está legalmente registrado a nombre de su esposo y luego, a través de la sucesión intestada, a nombre de ella y su hijo menor.
- Presenta una reconvencción de reivindicación de la propiedad, amparándose en su derecho de propiedad registrado y en la imposibilidad de la demandante de demostrar una posesión de buena fe.
- Manifiesta que la posesión de la demandante es ilegítima y estuvo marcada por violencia, afirmando que la ocupación fue producto de una usurpación.

### 2.2.3. Pronunciamientos Judiciales:

- **Sentencia de Primera Instancia:**
  - ✓ El Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Lurigancho declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio presentada por la demandante, concluyendo que ha ejercido posesión en los términos exigidos por el Código Civil para adquirir la propiedad del inmueble.
  - ✓ Declara infundada la reconvencción de la demandada sobre reivindicación del bien. La sentencia sostiene que la demandada no probó haber ejercido posesión sobre el inmueble y que, al no habitar ni gestionar la propiedad, no tiene derecho de reivindicación sobre el bien que reclama.
- **Sentencia de Segunda Instancia:**
  - ✓ El tribunal superior de San Juan de Lurigancho ratifica el fallo de primera instancia, determinando que la demandante acreditó el período de posesión requerido para la usucapión, ejerciendo una posesión que cumple con los requisitos de pacificidad, publicidad, continuidad y animus domini.
  - ✓ Reafirma que la usucapión es válida, desestimando las alegaciones de la demandada de que el inmueble no estaba abandonado y que fue usurpado violentamente.

### **Recurso de Casación:**

- La demandada interpone recurso de casación ante la Corte Suprema alegando:
  - ✓ La parte demandada alega la transgresión del artículo 70 de la Constitución, argumentando que la sentencia lesiona su derecho fundamental a la propiedad y desconoce su condición de titular registral legítima.
  - ✓ Infracción de los artículos 914 y 968 del Código Civil: Cuestiona que la prescripción adquisitiva de dominio de la demandante carece de buena fe, según el artículo 914, ya que esta estaba consciente de la titularidad del bien. Señala también que el fallo ignora las causas de extinción de la propiedad estipuladas en el artículo 968 del Código Civil.
  - ✓ Alega que la adjudicación realizada por remate público en un proceso de ejecución de garantías es un acto legítimo que el fallo debería respetar.

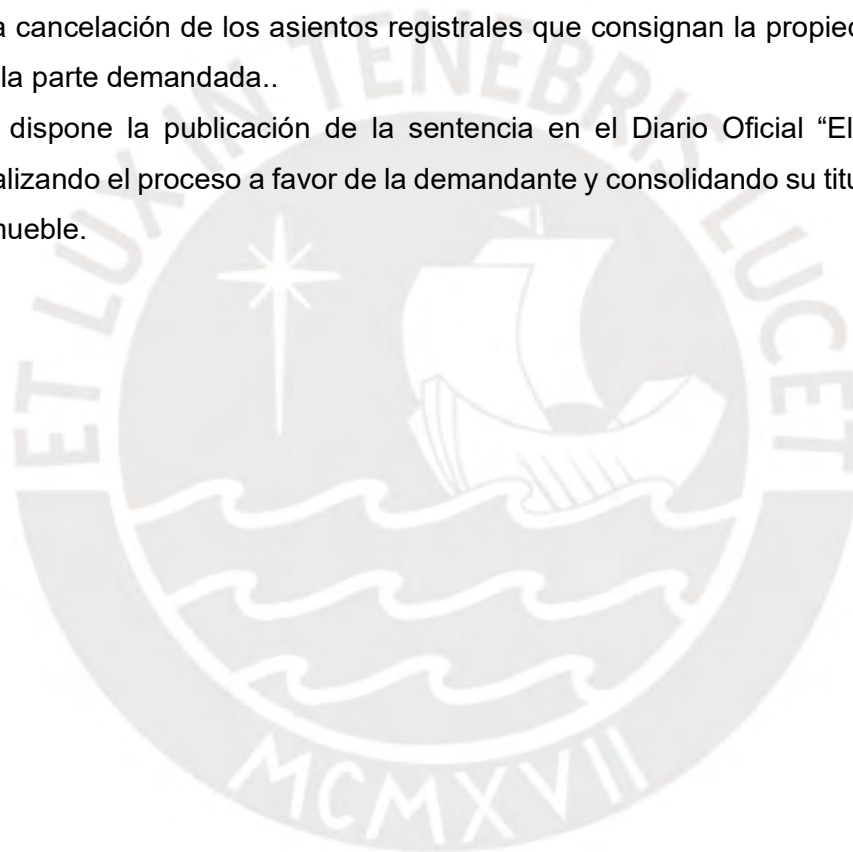
### **Sentencia de Casación (Corte Suprema):**

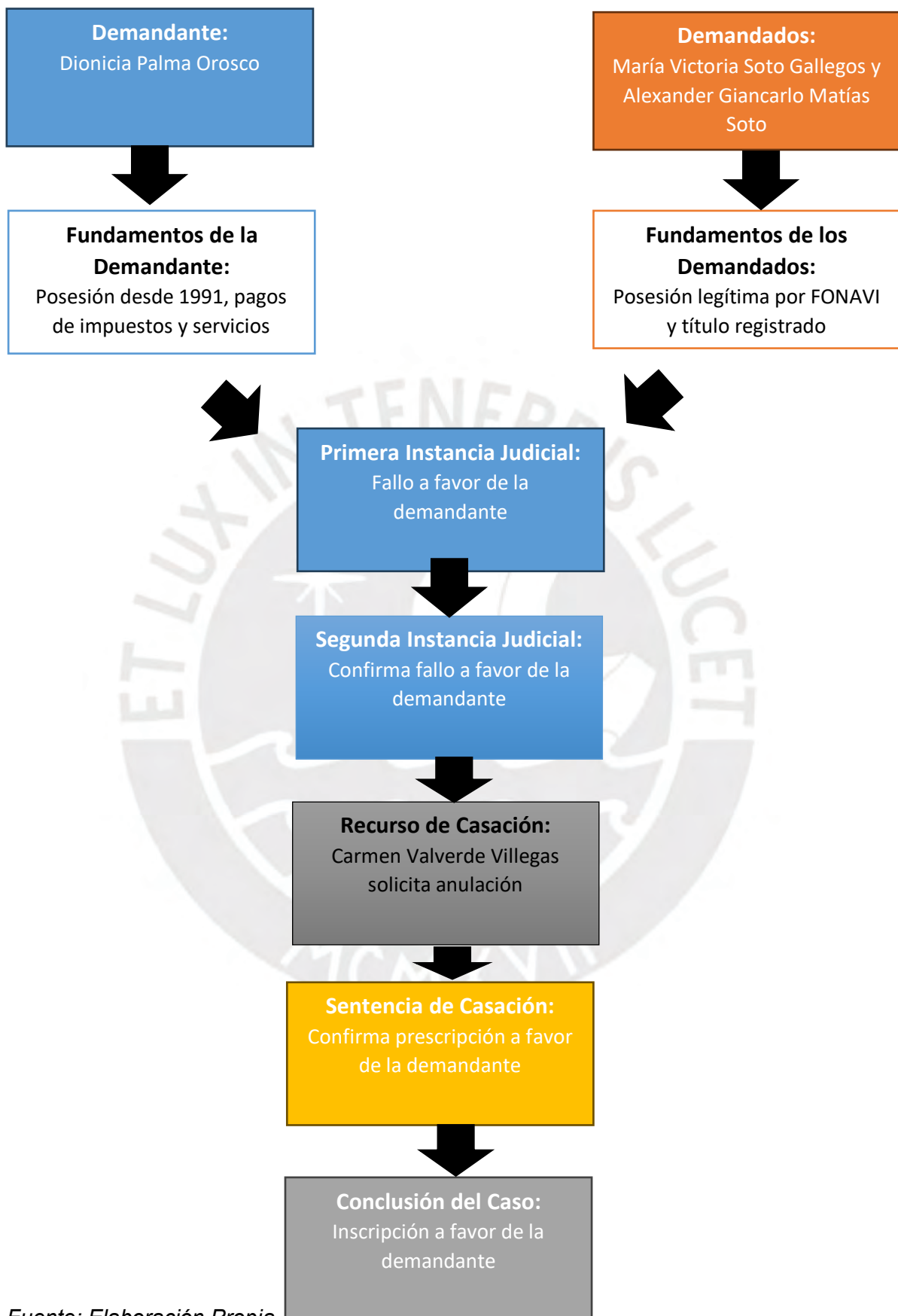
- La Corte Suprema confirma las decisiones de las instancias previas y declara infundado el recurso de casación, con los siguientes fundamentos:
  - ✓ El tribunal supremo establece que la usucapión se fundamenta en el ejercicio de una posesión cualificada (continua, pacífica, pública y con animus domini) durante un período mínimo de diez años, no siendo necesario acreditar justo título ni buena fe en el caso de la prescripción extraordinaria.
  - ✓ El tribunal establece que la prescripción adquisitiva constituye un modo originario de adquirir la propiedad, que produce simultáneamente la extinción del derecho del titular anterior y su transferencia a favor de quien ha ejercido una posesión cualificada (pacífica, pública y continua).
  - ✓ Infracción Constitucional y Buena Fe: La Corte considera que la posesión de la demandante no requiere de la buena fe para configurarse en el caso de prescripción extraordinaria, por lo que desestima el argumento de la demandada.
  - ✓ Efectos de la Sentencia: Ratifica que la declaración judicial tiene efectos declarativos, confirmando que la demandante ha sido propietaria desde que cumplió con los requisitos de posesión en 2008, de modo que

cualquier adjudicación posterior en un proceso de remate no afecta los derechos adquiridos de la demandante.

#### 2.2.4. Conclusiones y Decisión Final:

- La Corte Suprema confirma que la demandante adquirió el derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio, y que dicha posesión cumplió con los requisitos establecidos en el Código Civil.
- El tribunal supremo dispone dos medidas registrales: la inscripción del derecho de propiedad de la demandante en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima y la cancelación de los asientos registrales que consignan la propiedad a favor de la parte demandada..
- Se dispone la publicación de la sentencia en el Diario Oficial “El Peruano”, finalizando el proceso a favor de la demandante y consolidando su titularidad del inmueble.





Fuente: Elaboración Propia

### III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

#### 3.1 Problema principal

¿Cumple la demandante con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil peruano para que se le reconozca el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio, frente a la reclamación de los demandados por la reivindicación del inmueble basado en la titularidad registral?

#### 3.2 Problemas secundarios

1. ¿Puede la posesión prolongada y pacífica de un inmueble prevalecer sobre la titularidad registral cuando se ha cumplido con los requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio?

2. ¿Es suficiente el hecho de que algunos documentos de pago de servicios y tributos estén a nombre del conviviente fallecido de la demandante para probar la posesión conjunta y pacífica por parte de ella?

3. ¿Cómo afecta el proceso de adjudicación en remate público del inmueble a los efectos de la prescripción adquisitiva, considerando que la usucapión ya se había perfeccionado antes de dicho remate?

4. ¿El hecho de que los demandados no hayan ocupado el inmueble y no hayan tomado medidas para recuperar la posesión afecta su derecho a reivindicar el bien?

#### 3.3 Problemas complementarios

1. ¿Es relevante para el caso que la demandante no haya registrado formalmente la convivencia con el titular de algunos documentos, considerando que ejerció actos propios de posesión?

2. ¿La falta de interrupción de la posesión por parte de los demandados puede ser interpretada como una aceptación tácita de la ocupación de la demandante?

## IV.POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

### 4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

**Problema principal:** *¿Cumple la demandante con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil peruano para que se le reconozca el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio, frente a la reclamación de los demandados por la reivindicación del inmueble basado en la titularidad registral?*

Sí, La parte demandante ha satisfecho los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil para la prescripción adquisitiva extraordinaria, demostrando un ejercicio posesorio que cumple con las características esenciales: continuidad, pacificidad, publicidad y animus domini durante un período superior a diez años, iniciado en 1991. La evidencia presentada confirma el cumplimiento de los elementos constitutivos de la usucapión, justificando el reconocimiento judicial del derecho de propiedad adquirido mediante este modo originario.

La prescripción adquisitiva cumple una doble función: actúa como mecanismo de adquisición de propiedad y como instrumento probatorio que formaliza una situación fáctica, resolviendo la inseguridad jurídica generada por posesiones prolongadas sin respaldo registral. En el caso analizado, la posesión ejercida por más de una década por la demandante, demostrada mediante el pago de tributos y el control efectivo del inmueble sin interrupciones, consolida su derecho y justifica el reconocimiento legal de su propiedad.

La sola posesión es insuficiente para configurar la usucapión, como señala acertadamente Geldres Campos (2024, p. 46). El artículo 950 del Código Civil exige que esta posesión cumpla con características específicas: debe ejercerse con ánimo de dueño y ser pública, pacífica y continua, constituyendo estos elementos requisitos esenciales y concurrentes para la validez de la prescripción adquisitiva.

La naturaleza del conflicto en la usucapión, según expone Gonzales Barrón (2015), se manifiesta en la contraposición de dos intereses: por un lado, el propietario formal que busca mantener su derecho registral; y por otro, el poseedor que, fundamentado en su aprovechamiento prolongado del bien, pretende que su situación fáctica sea reconocida jurídicamente como derecho de propiedad. (p.41)

Así, en esa misma línea, Arámbulo Champi, M. (2021) menciona que:

“(…) Una protección excesiva del propietario registral priorizaría derechos meramente documentales, ignorando la realidad práctica y desalentando el uso productivo de los bienes. Esta situación podría generar conflictos sociales significativos, al negar a los poseedores de largo plazo la posibilidad de que su inversión de tiempo y trabajo se traduzca en un derecho de propiedad legalmente reconocido.” (p. 98)

Por su parte, Pesantes Escobar D. (2019) según el autor, una protección desmedida de la posesión podría diluir el concepto de propiedad y generar confusión con problemáticas sociales. Una usucapión basada en períodos breves de posesión provocaría conflictos sociales significativos, ya que permitiría a los ocupantes reclamar la propiedad prematuramente, resultando en el desplazamiento injustificado del propietario original.

Existe una dualidad de intereses legítimos: el del propietario registral por mantener su derecho y el del poseedor por resolver situaciones históricas de incertidumbre. Como señala Avendaño (2017, p. 56), el Derecho actúa como mecanismo de equilibrio entre estas posiciones opuestas, buscando una ponderación equitativa que reconozca los derechos de ambas partes. Gonzáles Barrón, G. (2015, p. 45)

El derecho de propiedad enfrenta un desafío fundamental: garantizar que el propietario disponga de medios probatorios adecuados para demostrar su titularidad. El objetivo central del sistema jurídico es establecer un marco normativo que regule eficazmente la prueba del derecho de propiedad.

#### ***4.2. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva según el Código Civil Peruano***

El artículo 950 del Código Civil establece que “para adquirir el derecho de propiedad por prescripción, es necesario poseer el bien en concepto de propietario, en forma continua, pacífica y pública durante el tiempo que la ley señala”. Estos requisitos, según la doctrina y jurisprudencia, buscan asegurar que el poseedor actúe como dueño del bien y que su posesión no sea interrumpida ni objeto de controversia durante el periodo necesario.

"(...) La usucapión constituye un mecanismo de adquisición de la propiedad basado en la posesión prolongada del bien, que se fundamenta en la inacción del propietario registral al no ejercer su derecho de manera diligente para generar valor social y económico a través de su propiedad..." (Casación Nro. 6026-2014 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-03-2016, págs. 75453-75455).

El ordenamiento jurídico peruano establece dos clasificaciones fundamentales de la posesión: por su relación con el bien (mediata, ejercida a través de terceros, e inmediata, ejercida directamente) y por su legitimidad (legítima, amparada en derecho, e ilegítima, carente de título válido).

Según Pozo Sánchez, J. (2021):

"(...) a diferencia de la posesión mediata e inmediata, la posesión legítima e ilegítima es en realidad una clasificación que se infiere de un conjunto de artículos del CC, toda vez que no hay una referencia taxativa que la suponga así. No obstante, es el legislador quien de manera indirecta la instituyó, introduciendo además una subclasificación especial que corresponde de forma exclusiva a la posesión legítima, esto es, posesión de buena y mala fe". (p. 111)

La posesión, según el artículo 896 del Código Civil, se configura cuando un sujeto, de manera directa o mediante terceros, ejerce fácticamente las facultades propias del derecho de propiedad, sin que sea relevante si cuenta o no con el derecho para hacerlo. Así el profesor Torres Vásquez, A. (2019) ejemplifica:

"(...) la posesión del propietario, del ladrón, del habitante. Nace como una relación de hecho, pero apenas nacida se convierte en una relación de derecho protegida con los interdictos y las acciones posesorias; y se extingue en cuanto cesa de ejercitarse el poder de hecho." (p. 150)

El Código protege a la posesión con las acciones posesorias y los interdictos, tanto si el poseedor cuenta con un título justificativo por ser propietario, usuario, habitante, acreedor anticrético, superficiario, arrendatario, depositario, etc., como al poseedor que carece de título justificativo, por ser usurpador, ladrón, poseedor clandestino, etc.), por lo menos hasta que un juez decida lo contrario.

El poseedor está facultado para exigir ser mantenido o restituido en el ejercicio del poder de hecho, incluso en contra del propietario, sin probar otro derecho que no sea el hecho de la posesión, es decir, el que pretende la protección posesoria debe probar que tiene la posesión o que la tuvo antes del despojo. En cambio, para extinguir el derecho de posesión del demandado es necesario probar que se tiene derecho a la posesión por ser propietario, usufructuario, superficiario, arrendatario, etc.

El hecho de la posesión unido a otros requisitos previstos por la ley conduce a la adquisición de la propiedad por usucapión.

Para Gamarra Vásquez, A. (2019), la prescripción adquisitiva o usucapión es:

“(…) La prescripción adquisitiva constituye un mecanismo originario de adquisición de propiedad, tanto de bienes muebles como inmuebles y otros derechos reales de goce, que se materializa mediante el ejercicio de una posesión ininterrumpida durante el plazo legal establecido, cumpliendo los requisitos previstos por la norma y sin que medie oposición del titular registral.” (p. 175)

La prescripción adquisitiva representa un modo originario de adquirir la propiedad que busca otorgar seguridad jurídica a quienes han utilizado pacíficamente los bienes durante un período prolongado, transformando una situación fáctica consolidada en el tiempo en un derecho legalmente reconocido (Hinostroza Minguez A. 2024, p. 134).

Por su parte, en lo que respecta a la buena fe, debe tenerse presente que, conforme a nuestro ordenamiento jurídico:

- Este requisito se aplica exclusivamente a la prescripción adquisitiva corta u ordinaria, ya sea para bienes muebles o inmuebles. (arts. 950 y 951 del C.C.).
- La posesión ilegítima de buena fe se configura cuando el poseedor, por desconocimiento o error de hecho o de derecho, considera que su título es válido, ignorando el vicio que lo invalida. (art. 906 del C.C.).
- La confianza legítima prevalece mientras las condiciones permitan al tenedor presumir su derecho de posesión, o hasta que medie una interpelación judicial que resulte procedente y fundamentada.(art. 907 del C.C.).
- El poseedor de buena fe hace suyos los frutos (art. 908 del C.C.).
- Se presume la legitimidad de la tenencia por parte del ocupante, a menos que existan evidencias que demuestren lo contrario. No obstante, esta presunción no

beneficia a quien posee un bien registrado legalmente bajo el nombre de un tercero. (art. 914 del C.C.).

"(...) La usucapión representa un mecanismo jurídico para obtener el dominio de un bien, cuyo propósito esencial radica en consolidar los derechos de posesión y propiedad de un individuo(...)" (Casación Nro. 2434-2017 / Ayacucho, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-06-2019, págs. 129080-129083).

"...La adquisición por prescripción de inmuebles encuentra su regulación en el artículo 950 del Código Civil, configurándose como una modalidad de obtención del derecho propietario. Su función primordial consiste en establecer un medio probatorio que dirima potenciales disputas sobre la titularidad del bien..." (Casación Nro. 1467-2019 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 06-04-2022, págs. 290-291).

El II Pleno Casatorio Civil (Cas. N.º 2229-2008- Lambayeque) establece que la usucapión constituye un mecanismo jurídico mediante el cual el poseedor adquiere un derecho real sobre un bien (propiedad, usufructo) tras mantener su posesión durante el tiempo determinado legalmente. Además, este instituto garantiza la seguridad jurídica, impidiendo pretensiones infundadas o caducas, lo que exige establecer límites a las reclamaciones jurídicas obsoletas. (p. 36-37)

Para Varsi Rospigliosi, E. (2016): La posesión se encuentra en la base de la prescripción adquisitiva; además constituye el fundamento de este modo de adquisición originaria de un derecho que privilegia a quien utiliza el bien, en perjuicio del propietario que se desinteresa (p. 5). De esta manera cumplida la prescripción, el poseedor queda convertido en propietario, es decir, la usucapión despoja al dueño de su derecho de propiedad aun cuando este se encuentre registrado, para investir del mismo al poseedor. Se extingue la acción reivindicatoria del propietario anterior que ha dejado cumplir la prescripción en su contra.

"...La usucapión genera los siguientes efectos jurídicos: (i) Genera certeza legal sobre derechos patrimoniales, (ii) Transforma la posesión fáctica en un derecho propietario, y (iii) Configura el derecho subjetivo de propiedad, donde el titular puede contar con el derecho sin necesariamente ejercerlo..." (Casación Nro. 55-2017 / La Libertad, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03-12-2018, págs. 112883-112885).

El poseedor se considera propietario retroactivamente desde el inicio del plazo prescriptivo, no solo al concluirlo. La usucapión impacta a toda clase de personas. Tanto personas naturales como jurídicas pueden adquirir mediante prescripción, exigiendo una posesión continua, pacífica, pública y con ánimo de propietario, conforme al plazo legal establecido.

En la esencia de la usucapión está la posesión cualificada por estos requisitos. Puede usucapir el que ha adquirido la posesión por la tradición realizada con la entrega del bien (art. 901) o mediante los sucedáneos de la tradición (art. 902); el que ha adquirido la posesión en forma originaria; el poseedor legítimo y el ilegítimo, sea este de buena o mala fe (art. 906); el poseedor mediato, no así el inmediato (art. 905); el poseedor precario que es el que ejerce la posesión sin título o cuando el título que tenía ha fenecido (art. 911); los coposeedores (art. 899), "nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos, comportándose como copropietarios, puedan usucapir, puesto que de ser amparada su pretensión devendrán en copropietarios".

"... La usucapión representa un mecanismo originario de adquisición de dominio que efectivamente transfiere la propiedad, no simplemente la extingue, permitiendo al poseedor consolidar su derecho sobre el bien..." (Casación Nro. 4083-2017 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-03-2019, págs. 123021-123024).

"...Indica [el recurrente] que el demandante no ha actuado como propietario pues pretende adquirir la propiedad contra un propietario inscrito, siendo que dicha alegación [...] es infundada, puesto que la pretensión de prescripción adquisitiva que nuestro ordenamiento legal recoge, lo que busca es sustentar la posesión durante el tiempo y bajo las condiciones requeridas por ley, sin que se haya opuesto el titular del bien, sea titular registral o no..." (Casación Nro. 506-2019 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 06-04-2022, págs. 20-24).

La usucapión requiere capacidad jurídica plena, ya que únicamente las personas capaces pueden ejercer la posesión con carácter de propietario. Los incapaces pueden usucapir a través de sus representantes legales (padres, tutores, curadores). Están excluidos de usucapir los servidores de la posesión, quienes carecen de autonomía al conservar la posesión por instrucciones de otro y mantener una relación de dependencia. (art. 897).

"...La prescripción adquisitiva de dominio constituye un mecanismo originario de obtención de propiedad fundamentado en la posesión prolongada de un bien durante un periodo específico. Esta posesión debe cumplir requisitos legales: ser continua, pacífica, pública y ejercerse en calidad de propietario..." (Casación Nro. 367-2018 / Ica, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 148-150).

Tampoco pueden usucapir los poseedores inmediatos, por cuanto no poseen como propietarios. Pueden adquirir por prescripción los coposeedores, caso en el que estos devienen en copropietarios. Existe coposesión cuando un mismo bien es poseído animus domini por varios sujetos, siempre que exista homogeneidad en la posesión de todos, pues no habrá coposesión si cada poseedor ocupa parte determinada del bien, o si cada poseedor ocupa por derecho distinto, por ejemplo, uno posee como arrendatario, otro como habitante y otro como propietario.

El Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación No. 2229-2008-Lambayeque, La doctrina jurisprudencial establece que la interpretación del artículo 950 del Código Civil permite a coposeedores homogéneos usucapir, potencialmente constituyéndose como copropietarios. La usucapión aplica a bienes poseíbles, exceptuando aquellos de dominio público y privado estatal. La prescripción no solo comprende el derecho de propiedad, sino también otros derechos susceptibles de adquisición. (p. 37).

Así, la usucapión del derecho de servidumbre aparente (art. 1040); el usufructo se extingue por prescripción ante el no uso durante cinco años (art. 1021.2), pudiendo adquirirse y perderse por este mecanismo. Prácticamente, quienes pueden usucapir prefieren adquirir el dominio completo en lugar del usufructo. Quedan excluidos de usucapión: derechos personales, garantías reales, derechos societarios, bienes inmateriales y bienes estatales.

Según Vásquez Rebaza, W. (2018), para nuestro ordenamiento civil, todos los bienes (cosas y derechos), inmuebles o muebles, objeto de posesión animus domini, son susceptibles de prescripción adquisitiva, salvo que la ley los declare imprescriptibles. La usucapión de los inmuebles está regulada en el artículo 950, la de los muebles en el artículo 951, la del derecho de servidumbre aparente en el artículo 1040, y la del usufructo en el artículo 1021.2. (p. 281).

La posesión constituye el núcleo de la usucapión, siendo indispensable para su procedencia. No obstante, solo una posesión ad usucapiones resulta válida: continua (sin interrupciones significativas), pacífica (sin violencia), pública (de conocimiento general) y ejercida con ánimo de propietario, cumpliendo los plazos legalmente establecidos.

La posesión que no cumple con estos requisitos no es socialmente relevante como para que el ordenamiento jurídico preste tutela al poseedor frente al propietario.

La prescripción puede aplicarse a bienes registrados o no registrados. Impedir la prescripción contra un propietario con derecho inscrito implicaría desproteger posesiones prolongadas ejercidas con ánimo de dueño. A diferencia del sistema peruano, el sistema germánico no permite prescribir contra el titular registral. En caso de conflicto entre el adquirente de la propiedad por usucapión y el anterior propietario con derecho inscrito, prevalece la usucapión sobre el titular registral. Si el usucapiente no ha inscrito su derecho no lo podrá oponer al tercero que ha adquirido a título oneroso y de buena del titular registral (art. 2014).

#### **4.3. Jurisprudencia de los aspectos generales de la prescripción:**

"... La usucapión es un mecanismo jurídico mediante el cual el poseedor adquiere derechos reales sobre un bien tras mantener su posesión durante el tiempo legal. El ordenamiento civil establece dos modalidades de prescripción inmobiliaria: usucapión extraordinaria (diez años de posesión continua, pacífica y pública como propietario) y usucapión ordinaria (cinco años con justo título y buena fe). (denominada usucapión ordinaria) ..." (Casación Nro. 3156-2017 / Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01-07-2019, págs. 58-61).

"...Conforme al artículo 950 del Código Civil, el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio tiene carácter declarativo, significando que una posesión continua, pacífica y pública como propietario legitima al poseedor para transformarse en propietario legal del bien..." (Casación Nro. 2528-2017 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-05-2019, págs. 126679-126680).

"...La prescripción adquisitiva de dominio busca consolidar una situación jurídica mediante el transcurso temporal, procurando reconocer un hecho preexistente como derecho a través de sentencia declarativa. Corresponde al órgano jurisdiccional verificar que la posesión se ejerza a título de propietario, cumpliendo los requisitos legales de continuidad, pacificidad y publicidad, mediante un análisis integral de los elementos probatorios incorporados, de la certeza o no de aquella posición del actor, a efectos de viabilizar la obtención de los fines del proceso que recoge el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil..." (Casación Nro. 5250-2018 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 1173-1178).

„... El artículo 952 del citado Código [Código Civil refiere que: 'Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo [.1 y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño'. De dicha norma se desprende claramente que la usucapión opera de pleno derecho [...]. [...] Bajo esas premisas, se tiene que si al cabo de los diez años de posesión [...] se ha cumplido copulativamente también con los otros requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil [según el cual, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; y se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe], la usucapión ha operado de pleno derecho; por lo tanto, cualquier acto que posteriormente interrumpa o afecte la posesión en alguno de sus requisitos para prescribir(...)» (Casación Nro. 5667-2017 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-01-2020, págs. 223-224).

#### *Legitimación pasiva de la prescripción*

La demanda de prescripción adquisitiva se dirige contra quien aparece como propietario. Se trata de exigencia legal prescrita en el artículo 505.1 (art. 505 -inciso 1-1 del Código Procesal Civil. Así las cosas, que el demandado haya adquirido el bien por compraventa o lo tenga inscrito en los Registros Públicos es irrelevante para el caso en cuestión, siendo que no representa infracción alguna; por el contrario, es lo que le da legitimidad para obrar pasiva para intervenir en el presente proceso...» (Casación Nro. 574-2017 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-08-2018. págs. 113411-113413).

«... La declaración judicial de usucapión extingue todo derecho del propietario anterior, incluso si su título consta en registros oficiales, sin importar la existencia previa de un derecho real inscrito...» (Casación Nro. 734-2019 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 741-744).

En la sentencia de vista recurrida [...] se ha determinado la posesión calificada del demandante [en proceso de prescripción adquisitiva de dominio], ejercida conforme a los presupuestos fácticos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, siendo indiferente el hecho que en el decurso prescriptorio la parte demandada haya tenido o no su derecho inscrito respecto del inmueble materia de litigio. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en la parte final del artículo 952 del Código Civil [...] la sentencia que accede a la petición (demanda) es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento del antiguo dueño...» (Casación Nro. 4556-2018 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 1104-1107).

*“El recurrente [litisconsorte necesario pasivo] señala que ha acreditado con documentos probatorios idóneos su derecho de propiedad y oposición a la prescripción [adquisitiva de dominio], siendo que (...) la presunción de buena fe no puede favorecer a los demandantes porque el bien se encontraba inscrito a favor de ellos 1.1. 1.1 Que un bien se encuentre inscrito o no es irrelevante en torno al pedido de prescripción adquisitiva, pues aquí no se está protegiendo un derecho registral, sino (...) la apariencia de propietario que otorga quien ejerce la posesión y la seguridad jurídica que debe existir...”* (Casación Nro. 92-2019 / Junín, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 622-623).

#### **4.4. Requisitos de la Prescripción Adquisitiva**

*Jurisprudencia de los requisitos generales de la prescripción:*

*La fecha del inicio de la posesión para la prescripción adquisitiva no podría desprenderse solo de un contrato de compraventa cuya validez se cuestiona, ni de declaraciones de testigos cuya fiabilidad y suficiencia no aparecen corroboradas; pues j...J uno de los elementos esenciales para la configuración de la usucapión es la posesión real y efectiva, lo cual no puede asumirse solo de un contrato obligacional, menos cuando el vendedor del bien materia de prescripción, no contaba con legitimidad para enajenar...»* (Casación Nro.

2055-2019 Tumbes, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-10-2022 págs. 1409-1416)

(...) *“La usucapión requiere una posesión real y voluntaria, que va más allá de la mera tenencia. El artículo 950 del Código Civil establece condiciones específicas: posesión ejercida como dueño, pública, pacífica y continua. Corresponde al demandante probar la existencia de estas condiciones, ya que la posesión no se presume judicialmente...”* (Casación ro. 1507-2016 / Cusco, publicada en el Diario Oficial El Peruano 30-10-2018, págs. 117116-117118).

*“La usucapión despliega una posesión que trasciende lo ordinario, donde la continuidad se erige como un hilo ininterrumpido de dominio, la paz se mantiene como baluarte contra toda violencia, la publicidad pregona el control mediante actos económicos visibles, y el ánimos domini emerge como el espíritu que conduce al tenedor a comportarse no solo como creyente, sino como auténtico propietario...”* (Casación Nro. 24621-2017 / Ucayali, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-02-2020, págs. 820-824).

(...) *“En un proceso de prescripción adquisitiva, la discusión se centra en la posesión a título de dueño, ejercida de manera pacífica, continua y pública, cuyos requisitos deben concurrir simultáneamente al momento de presentar la demanda, sin entrar en debate sobre el tracto sucesivo de la posesión(...)”* (Casación Nro. 55-2017 / La Libertad, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03-12-2018, págs. 118283-118285)

(...) *“El poseedor debe poseer como dueño [a efectos de la prescripción adquisitiva], esto es[,] la posesión a título de dueño implica comportarse como propietario, sea por serlo realmente o por la intención de serlo. En sentido amplio, es quien ejerce el bien como titular de un derecho posesorio, siendo reconocido por terceros como dueño efectivo del inmueble (...)”* (Casación Nro. 118-2018 / Huancavelica, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 05-10-2020, págs. 825-828).

[...] *“el animus domini, el animus domini se manifiesta como la voluntad del sujeto de tratar un bien como propio, distinguiéndose por una conducción diligente y responsable, asumiendo las obligaciones inherentes a su*

*posesión....”* (Casación Nro. 250-2018 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-09-2019, págs. 77-80).

Los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio en Perú, de acuerdo con el artículo 950, son los siguientes:

#### 4.4.1. *Posesión Continua:*

Según Pasco Arauco (2024), el demandante debe poseer el bien de manera constante sin interrupciones durante el tiempo que establece la ley. Este periodo es de diez años para bienes inmuebles si el poseedor carece de justo título o buena fe, aunque puede reducirse a cinco años si existen ambos elementos. (p. 293).

La continuidad posesoria no requiere una presencia física constante, sino una vinculación efectiva con el bien. El artículo 904 del Código Civil reconoce que la posesión se mantiene incluso cuando su ejercicio se interrumpe temporalmente por causas pasajeras, evitando interpretaciones rigurosas que penalizarían ausencias momentáneas.

Desde el Derecho romano, la posesión se adquiere con el corpus y el animus, pero puede conservarse únicamente con el animus. En la fase posterior a la adquisición, basta la mera posibilidad de intervención y la abstención de terceros para mantener la posesión, confirmando que no se requiere una presencia física constante.

El sujeto preserva su posesión, aun sin contacto físico directo, siempre que conserve la capacidad de reestablecer su interferencia sobre el bien en cualquier momento..

De esta manera, el profesor Gonzales Barrón, G. H. (2017) ejemplifica, mencionando que:

“(...) El caso ilustra matices de la posesión. Ticio mantiene su posesión al dejar momentáneamente la bicicleta, conservando la capacidad de recuperarla. Tratándose de posesión, la imposibilidad de injerencia solo se configura ante una "imposibilidad definitiva". Se preserva la posesión durante periodos donde el bien, aunque temporalmente inaccesible, mantiene la potencialidad de dominio (como un fundo montañoso solo transitable en verano). (“falta de abstención de los terceros”), el sujeto primigenio habrá perdido la posesión.” (p. 287)

Al respecto, concluimos que, la posesión continua implica mantener un control potencial constante sobre el bien, sin interferencia de terceros. Esta continuidad debe ejercerse durante el periodo legal establecido para la consumación de la usucapión.

La continuidad posesoria no exige un uso invariable del bien durante todo el periodo de usucapión. El concepto admite flexibilidad, permitiendo al poseedor modificar la modalidad de disfrute según las necesidades de una gestión económica normal.

La continuidad posesoria no exige un uso invariable del bien durante todo el periodo de usucapión. El concepto admite flexibilidad, permitiendo al poseedor modificar la modalidad de disfrute según las necesidades de una gestión económica normal. Es bueno advertir que en ningún caso se presume la posesión misma; es decir, el interesado deberá probar “sin ampararse en presunción alguna”, el control sobre el bien, tanto en la época actual como en la inicial.

La continuidad posesoria no exige un uso invariable del bien durante todo el periodo de usucapión. El concepto admite flexibilidad, permitiendo al poseedor modificar la modalidad de disfrute según las necesidades de una gestión económica normal.

“(…) La posesión continua no requiere contacto permanente, sino un poder de hecho sobre la cosa que permita al poseedor ejercer uno o más poderes inherentes a la propiedad. Lo crucial es que el demandante no pierda la posesión o reconozca a un poseedor mediato del cual dependa su tenencia(…)” (Casación Nro.1094-2019/ Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 249-251).

La prescripción adquisitiva de dominio exige una posesión continua, caracterizada por un ejercicio sin interrupción temporal. Aun cuando existan breves interrupciones, la posesión puede recuperarse tras un eventual despojo, manteniendo su esencia continua, conforme lo señala el artículo 953 del Código Civil (…)” (Casación Nro. 24621-2017 / Ucayali, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-02-2020, págs. 820-824).

“(…) El artículo 953 del Código Civil establece que la prescripción adquisitiva se interrumpe si el poseedor pierde la posesión, pero este efecto cesa si la recupera antes de un año o por restitución judicial. La interrupción ocurre cuando se abandona el bien o un tercero interviene judicialmente. La posesión continua implica un poder

de hecho ejercido sobre el bien sin interrupciones, verificándose su inicio, ejercicio actual y ausencia de alteraciones tácticas(...)" (Casación Nro. 1094-2019, Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 249-251).

"(...) Según el Segundo Pleno Casatorio (Casación 2229-2008-Lambayeque), la posesión no pierde su continuidad cuando existe un contradictorio judicial que discute el derecho posesorio. Nuestro ordenamiento civil ha desconocido la figura de "interrupción civil". La interrupción del plazo prescriptivo solo ocurre cuando el poseedor es privado de la posesión, denominándose esta como interrupción natural..." (Casación Nro. 3815-2017 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 98-100).

"La argumentación jurídica revela que la Sala Superior yerra al interpretar la interrupción del plazo prescriptivo. El artículo 953 del Código Civil establece que la interrupción únicamente acontece cuando se pierde efectivamente la posesión, no por simple denuncia o controversia judicial. En nuestro ordenamiento jurídico, no existe la denominada "interrupción civil", por lo que una denuncia por usurpación no cercena el decurso prescriptivo. Consecuentemente, los accionantes conservan incólume el requisito de posesión continua, fundamental para la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio" (Casación Nro. 3149-2016 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-07-2018, págs. 112927-112929).

"(...) El artículo 915 del Código Civil [según el cual, La norma establece una presunción iuris tantum según la cual, si el poseedor actual prueba su posesión en un momento anterior, se presume que mantuvo la posesión durante el período intermedio, salvo que se demuestre lo contrario...» (Casación Nro. 1094-2019 / Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 249-251).

"(...) Es necesario señalar lo que contiene la norma [...]: Artículo 915 [...] [del Código Civil: La presunción legal establece que cuando el poseedor actual demuestra haber ejercido posesión en momentos previos, se presume que mantuvo el dominio durante el período intermedio. Esta presunción iuris tantum opera de manera relativa, permitiendo prueba en contrario. En consecuencia, corresponde a la parte que impugna tal presunción acreditar la ausencia de posesión durante el lapso cuestionado, desvirtuando así la continuidad posesoria presuntamente existente...» (Casación Nro. 27470-2019 / Cusco, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-12-2020, págs.478-482).

#### 4.4.2. Posesión Pacífica:

Según Pasco Arauco (2024) la posesión debe realizarse sin conflictos ni disturbios con el propietario original o con terceros. La jurisprudencia peruana ha interpretado este requisito en varios casos, subrayando que la posesión no es pacífica si ha habido procesos judiciales en los cuales el propietario ha reclamado el bien (p. 63).

La posesión pacífica no implica la ausencia total de conflicto, sino una posesión que no se ejerce mediante violencia o intimidación. De hecho, la usucapion presupone una contradicción inherente entre el poseedor *ad usucapionem* y el titular del derecho subjetivo, donde la pacificidad se refiere a la forma de ejercer la posesión, no a la inexistencia de toda disputa.

Por la misma razón, según el profesor Gonzales Barrón, G. H. (2015):

“(…) La posesión pacífica no equivale a ser "incontrovertida". Actos como la puesta en mora, negociaciones, requerimientos o incluso una acción reivindicatoria no afectan la pacificidad de la posesión. La pacificidad se refiere a la ausencia de violencia o intimidación en el ejercicio posesorio, no a la existencia de controversias jurídicas.”(p. 245).

“La posesión pacífica presupone el disfrute del ejercicio pleno [de la posesión] y exento de cuestionamiento o controversia (...)” (Casación Nro. 2434-2017 / Ayacucho, publicada en el Diario oficial El Peruano el 04-06-2019, págs. 129080-129083).

“La pacificidad en la prescripción adquisitiva de dominio no se refiere a la forma de ingreso a la posesión, sino a cómo se ha permanecido en ella. Es decir, lo fundamental es la ausencia de violencia o intimidación durante el ejercicio posesorio, independientemente de cómo se haya iniciado originalmente(…)” (Casación Nro. 1094-2019 / Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 249-251).

“(…) El Segundo Pleno Casatorio (Casación 2229-2008-Lambayeque) define la posesión pacífica como aquella donde el poder de hecho sobre la cosa no se mantiene mediante fuerza. En esta línea interpretativa, la pacificidad no implica la ausencia de controversia, sino la inexistencia de violencia o intimidación en el ejercicio

posesorio.(...)” (Casación Nro. 3815-2017 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 98-100).

“(…) La posesión pacífica trasciende la mera ausencia de violencia física. Comprende también el abandono del propietario, considerando que la usucapión constituye un mecanismo de sanción contra quien desatiende su bien. En este contexto, cualquier acción del propietario que evidencie la defensa de su derecho de propiedad puede interpretarse como un acto perturbador de la pacificidad posesoria(…)” (Casación Nro. 4375-2018 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21-03-2022, págs. 351-353)

#### 4.4.3.- Posesión Pública:

Según Pasco Arauco (2024) La posesión del bien debe ser visible, de manera que el propietario y la sociedad en general puedan percatarse de que el poseedor actúa como dueño del inmueble (p. 211). Un punto de debate ha sido si esta posesión debe registrarse para considerarse pública, aunque la jurisprudencia reciente ha determinado que la publicidad de la posesión puede establecerse mediante otros medios, como el pago de arbitrios.

La posesión, como realidad física, solo existe cuando se manifiesta socialmente. Una posesión clandestina resulta intrínsecamente contradictoria, pues quien busca el reconocimiento jurídico como propietario no puede ocultarse u obrar con ambigüedad. La clandestinidad es repudiada por sustraer el bien del curso natural de las interacciones humanas, negando valores sociales fundamentales como la comunicación.

Según el profesor Gonzales Barrón, G. H. (2015):

La posesión pública implica una exhibición visible y natural de control sobre el bien, sin ocultamiento. No requiere que el propietario conozca la posesión ajena, sino que existe la posibilidad objetiva de que terceros adviertan su existencia, conforme a los cánones sociales. Se trata de una exteriorización ordinaria de los actos de control, sin forzamiento. (p. 212)

En este sentido, la efectividad de la publicidad podría verse comprometida si el propietario del bien solo interactúa con él de manera privada, sin generar ninguna atención externa, ya que de forma consciente o no, se tiende a permanecer dentro de un ámbito de discreción. El profesor Gonzales Barrón, G. H. (2017) menciona que:

“(...) la persona establece vínculos ambiguos con el bien, los cuales no revelan de manera evidente su intención de apropiárselo. Un ejemplo de esto sería el propietario de una finca que permite a su vecino acceder a su jardín a diario para disfrutar de las flores. (p. 152).

La Corte Suprema de Justicia de la República, en relación al requisito de prescripción adquisitiva consistente en la posesión pública, ha establecido lo siguiente:

“(...) La posesión pública, en términos de la prescripción adquisitiva, significa que se ejerce de manera evidente y no oculta, de modo que sea posible manifestar externamente la intención de apoderarse del bien.(...)” (Casación Nro. 3415-2018 / La Libertad, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-11-2022, págs. 339-342).

“(...) La posesión pública, en calidad de propietario, exige que el comportamiento del poseedor no solo sea evidente para toda la comunidad, sino que también sea exclusivo del propietario del inmueble en cuestión para efectos de usucapión(...)” (Casación Nro. 3794-2014 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-05-2016, págs. 78303-78304).

“Esta Sala Suprema verifica de las visaciones de los planos con fines de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble en cuestión, (...) entre otras pruebas que obra en autos que el ejercicio de la posesión sobre el predio sub litis ha sido de carácter público, pues los accionantes no solo han cumplido con el pago de los impuestos por el uso del bien, sino que además han cumplido con el pago de los servicios públicos propios del inmueble (...)” (Casación Nro. 2586-2018 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-06-2021, págs. 194-197).

#### 4.4.4.- *Animus Domini*:

“El *animus domini* se refiere a la intención de poseer un bien como propietario, y para demostrarlo, es necesario exhibir actos que el dueño de un inmueble realiza de manera habitual(...)” (Casación Nro. 14912-2018 / Huaura, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 05-10-2020, págs. 834-838)

Según Pasco Arauco (2024, p. 139) La posesión debe ser en calidad de dueño, es decir, el poseedor debe comportarse como propietario del bien, pagando impuestos, efectuando mejoras y tomando decisiones como si fuera el titular. Este requisito busca diferenciar la posesión de otras figuras, como el arrendamiento o el comodato, donde el poseedor no actúa como propietario.

El primer requisito para usucapir es que debe tratarse de una posesión cualificada, especial, una posesión a título de dueño o, como dice el Código Civil, una posesión como propietario. A pesar de ello, son numerosos los casos en que el mismo máximo tribunal de justicia confunde a la posesión ad usucapionem (artículo 950) con la posesión simple o ad interdicta (artículo 896).

En ese sentido, Ramírez Cruz, E. M. (2021) realiza la siguiente equivalencia: Posesión simple o ad interdicta = No conduce a la usucapición; Posesión cualificada o ad usucapionem = Sí conduce a la usucapición. (p. 103)

“(...) El *animus domini* es el requisito fundamental para adquirir un bien por usucapición, por lo que el poseedor debe actuar como si fuera el propietario, en su propio nombre y de manera directa o indirecta, llevando a cabo actos públicos que den a conocer su posesión como dueño...” (Casación Nro. 24621-2017 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-02-2020, págs. 820-824).

“En cuanto al requisito de la posesión a título de propietario, (...) se debe tener en cuenta que la posesión debe ser hecha con *animus domini*, lo cual exige que se acredite una verdadera posesión sobre todo el bien y se evidencie que el poseedor se considera propietario actuando como tal y excluyendo a terceros de entrar en posesión del bien que pretende prescribir a su favor (...)” Casación Nro. 1696-2020 / Tumbes, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 1369-1374).

#### **4.5.- Jurisprudencia a justo título:**

“El justo título previsto en el artículo 950 del Código civil según el cual, La propiedad de un inmueble se obtiene por prescripción mediante una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Sin embargo, este plazo se reduce a cinco años si existe un justo título y buena fe, lo que implica que haya un acto jurídico que transfiera la propiedad, pero que por razones específicas resulta ineficaz, limitándose en esos casos únicamente a la transmisión de la posesión....» (Casación Nro. 61-2018 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano 107-12-2020, págs. 5-8).

#### **4.6. Conflicto entre Prescripción Adquisitiva y Derecho de Titularidad Registral**

En los casos en los que existe un conflicto entre la prescripción adquisitiva y el derecho de propiedad registrado, como en el presente caso, los tribunales deben evaluar si el poseedor cumple efectivamente con los requisitos exigidos para adquirir el bien por usucapión.

Según Pasco Arauco (2024) En Perú, el derecho de titularidad registral goza de protección bajo el principio de inoponibilidad, lo que significa que: una inscripción registral no puede ser afectada por hechos que no estén también inscritos. Sin embargo, la prescripción adquisitiva es una excepción importante a este principio, dado que permite adquirir la propiedad sin necesidad de contar con un título registrado (p. 45).

La jurisprudencia ha abordado esta tensión entre la prescripción adquisitiva y el derecho registral, especialmente en casos donde el poseedor solicita judicialmente que se le reconozca como propietario pese a la existencia de un título registrado a nombre de otra persona. Según el artículo 927 del Código Civil peruano, la acción reivindicatoria del propietario es imprescriptible, pero no procede en contra de quien ha adquirido el bien por prescripción, lo que subraya el derecho preferente del poseedor frente al propietario registral, siempre y cuando se hayan cumplido los requisitos legales.

La titularidad registral otorga derechos importantes al propietario registrado, tales como el derecho a reivindicar el bien contra terceros y la protección del registro público de propiedad. Sin embargo, la prescripción adquisitiva es una excepción que permite a una persona que no es titular registral convertirse en propietaria a través de la posesión prolongada y pacífica, cuando cumple los requisitos legales.

En este sentido, la posesión prolongada y pacífica puede prevalecer sobre la titularidad registral si el poseedor actúa de buena fe y cumple con los requisitos para la prescripción adquisitiva. En el caso analizado en la sentencia, los tribunales evaluaron si la demandante había ejercido una posesión continua, pacífica y pública como propietaria durante el tiempo requerido. La sentencia concluyó que la demandante cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, lo que le permitió obtener el reconocimiento de la prescripción adquisitiva del inmueble.

En diversos precedentes, la Corte Suprema peruana ha reiterado que la prescripción adquisitiva puede prevalecer sobre la titularidad registral cuando se cumplen los requisitos de posesión. En algunos casos, la Corte ha señalado que el registro de propiedad es importante para la publicidad y seguridad jurídica, pero no puede desvirtuar el derecho de un poseedor que ha actuado con los elementos necesarios para adquirir el bien por usucapión.

La doctrina y jurisprudencia indican que el objetivo de la prescripción adquisitiva es proteger a quienes, durante un tiempo prolongado, han poseído un bien de forma pacífica y pública, estableciendo una situación de hecho que merece protección legal. De esta forma, se busca evitar que los titulares registrales puedan ignorar los derechos de aquellos poseedores que han cumplido con los requisitos de posesión y han ejercido actos de dominio sobre el bien.

En conclusión, la posesión prolongada y pacífica puede prevalecer sobre la titularidad registral en Perú cuando se cumplen los requisitos de la prescripción adquisitiva establecidos en el artículo 950 del Código Civil. La sentencia analizada muestra cómo el tribunal, al confirmar que la demandante cumplía con estos requisitos, reconoció su derecho de propiedad sobre el inmueble, pese a la existencia de un titular registral. Esto subraya que, en el sistema jurídico peruano, la posesión puede, bajo condiciones específicas, desplazar la titularidad registral en favor del poseedor.

#### ***4.7.- Análisis comparado en los sistemas jurídicos:***

##### **BRASIL**

En Brasil, el Código Civil de 2002 ha conservado el registro constitutivo, lo cual resulta notable en un país marcado por profundas desigualdades sociales, alta informalidad,

pobreza y numerosos problemas estructurales. Sin embargo, el Derecho formal, en ocasiones, sigue excesivamente vinculado al sistema jurídico alemán y su enfoque conceptualista. En lugar de priorizar un realismo jurídico más pragmático, se ha optado por un dogmatismo cómodo pero ineficaz.

Sin embargo, el registro constitutivo no adopta los excesos del sistema alemán, ya que la transferencia de la propiedad depende de que el transmitente sea efectivamente el titular del derecho. Por tanto, la inscripción no subsana la falta de titularidad del derecho de propiedad.

## ARGENTINA

La usucapión es un concepto legal que establece una forma de adquirir la propiedad a través del paso del tiempo. Esta obtención se logra mediante una posesión ininterrumpida durante el periodo que estipula la ley: 20 años en ausencia de justo título y 10 años cuando este existe.

En Argentina existen dos tipos principales de usucapión: la ordinaria, que requiere justo título y buena fe, con un plazo de 10 años; y la extraordinaria, que no requiere título ni buena fe, pero exige un plazo de 20 años.

De conformidad con el Artículo 1897 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, la prescripción adquisitiva es el mecanismo mediante el cual quien posee un bien adquiere un derecho real sobre este, tras ejercer dicha posesión durante el periodo establecido por la ley.

Para que la posesión genere prescripción, debe ser ostensible y continua. La prescripción adquisitiva de derechos reales, cuando existe justo título y buena fe, se establece para inmuebles tras una posesión de diez años. En el caso de bienes muebles que hayan sido hurtados o perdidos, el plazo es de dos años. Si el bien es registrable, el tiempo de posesión útil comienza a contarse desde la inscripción del justo título en el registro correspondiente<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Artículo 1898 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina

Según el artículo 1902, el justo título es aquel documento o acto que busca transferir derechos reales ejercidos mediante la posesión y que cumple con las formalidades legales requeridas. Sin embargo, puede carecer de validez si quien lo otorga no tiene la capacidad legal necesaria o no está legitimado para hacerlo. Lo esencial es que ofrezca una apariencia de legitimidad.

La buena fe, por su parte, implica la ausencia de conocimiento, o la imposibilidad de conocer, sobre la falta de derecho a la posesión. En el caso de bienes registrables, esta buena fe exige una revisión adecuada de la documentación y de las inscripciones registrales correspondientes.

Cuando el juez determine que ha ocurrido la prescripción adquisitiva, deberá especificar en la sentencia la fecha desde la cual se es titular del derecho real. En el caso de la prescripción breve, será desde el inicio de la posesión, conforme al (artículo 1903); mientras que, en la prescripción larga, será a partir del momento en que se emita la sentencia.

#### ***4.8.- Análisis del Caso: Cumplimiento de los Requisitos del Artículo 950***

En el presente caso, el problema principal radica en determinar si la demandante cumple con los requisitos del artículo 950 del Código Civil para que se le reconozca la prescripción adquisitiva frente a la acción de reivindicación de los demandados. Para ello, se deben evaluar en detalle los elementos específicos de la posesión en concepto de propietario, su continuidad, pacificidad y publicidad:

1. Evaluación de la Posesión Continua: La demandante argumenta que ha poseído el inmueble de manera ininterrumpida durante más de diez años, lo cual podría cumplir con el requisito de posesión continua. Este aspecto es fundamental, ya que cualquier interrupción en la posesión podría invalidar el reclamo de prescripción. La jurisprudencia ha determinado que el plazo prescriptorio puede reiniciarse en caso de interrupciones, como un proceso judicial en el que el poseedor pierde temporalmente la posesión del bien.

2. Evaluación de la Posesión Pacífica: Un aspecto controvertido en este caso es si la posesión de la demandante fue realmente pacífica. La paz de la posesión implica que el poseedor no haya enfrentado disputas ni oposiciones significativas por parte del propietario o de terceros durante el periodo de prescripción. Sin embargo, si los

demandados lograron iniciar un proceso de reivindicación en algún momento, esto podría interpretarse como una señal de que la posesión no fue completamente pacífica. La jurisprudencia ha sido clara en que la posesión no puede considerarse pacífica si existen conflictos legales abiertos durante el tiempo en que se alega posesión.

3. Evaluación de la Posesión Pública: La publicidad de la posesión implica que el propietario original y otros interesados deberían haber tenido conocimiento de la ocupación del inmueble por parte de la demandante. En algunos casos, se considera suficiente con que el poseedor haya realizado acciones que normalmente realizaría un propietario, como pagar los impuestos o realizar mejoras visibles en el bien.

4. Animus Domini o Intención de Posesión como Propietario: Este requisito exige que la demandante haya actuado como dueña del bien, lo cual puede demostrar mediante el pago de impuestos, realización de mejoras o cualquier otra acción que refleje la voluntad de ejercer el derecho de propiedad. Este elemento distingue la prescripción adquisitiva de otras formas de posesión y asegura que el poseedor no sea simplemente un arrendatario o un comodatario.

En conclusión, para determinar si la demandante cumple con los requisitos del artículo 950 del Código Civil peruano y, por tanto, tiene derecho a que se le reconozca la prescripción adquisitiva frente a los demandados que ostentan la titularidad registral del inmueble, es esencial evaluar si su posesión ha sido continua, pacífica, pública y realizada en concepto de propietario. La jurisprudencia peruana proporciona pautas claras sobre cómo interpretar y aplicar estos requisitos, especialmente en lo que respecta a la interrupción del plazo de prescripción y la forma de demostrar la publicidad de la posesión. Por lo tanto, la decisión judicial deberá considerar detalladamente estos elementos para emitir un fallo justo y conforme con la legislación vigente en materia de propiedad y posesión.

#### **1. ¿Es suficiente que algunos documentos estén a nombre del conviviente fallecido?**

Sí, el hecho de que algunos documentos se encuentren a nombre del conviviente fallecido no afecta la validez de la posesión ejercida por la demandante. La jurisprudencia y doctrina peruana han reconocido que la posesión conjunta puede ser válida si la posesión es ejercida de manera pública y continua.

El vínculo convivencial y la ocupación conjunta del bien refuerzan la legitimidad de la posesión, incluso si algunos documentos están a nombre del conviviente. La Corte Suprema ha sostenido que la posesión no se desvirtúa por el fallecimiento de uno de los poseedores, y la continuación de dicha posesión por el sobreviviente sigue siendo válida a efectos de la prescripción adquisitiva.

La demandante, al mantener la posesión sobre el inmueble, también adquiere legitimidad, al haber continuado los actos posesorios iniciados con su conviviente.

## **2. ¿Cómo afecta el remate público a la prescripción adquisitiva?**

El remate público en el contexto de un proceso de ejecución de garantías puede generar conflictos con la prescripción adquisitiva de dominio, ya que implica la venta forzosa de un bien para satisfacer una deuda, lo que usualmente otorga derechos de propiedad al adjudicatario. Sin embargo, el impacto del remate público sobre la prescripción adquisitiva depende de diversos factores, principalmente relacionados con el momento en que se produce el remate en relación con el cumplimiento de los requisitos para la prescripción adquisitiva.

La prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquisición de la propiedad. Esto significa que el derecho de propiedad se adquiere directamente a través de la posesión continua, pacífica y pública del bien, sin necesidad de un acto de transmisión por parte del propietario anterior. Una vez cumplidos los requisitos legales, la prescripción adquisitiva otorga al poseedor el derecho de solicitar judicialmente que se declare su propiedad sobre el bien.

En este sentido, si el poseedor ya ha cumplido con todos los requisitos para la prescripción adquisitiva antes de que se realice el remate público, el derecho de propiedad se considera consolidado en el poseedor, y el remate no debería afectarlo. Este derecho originario de la prescripción adquisitiva prevalece incluso sobre la titularidad adquirida en un remate, siempre que se pruebe que los requisitos de posesión se cumplieron antes de la subasta.

La Corte Suprema ha enfatizado que el remate público no interrumpe la prescripción adquisitiva si está ya se ha consolidado. Una vez que se cumplen los requisitos de posesión para la prescripción, los derechos de propiedad del poseedor se originan de forma independiente y no pueden ser desplazados por una subasta posterior. Esto se

basa en el principio de que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquisición, mientras que el remate es una forma derivativa, es decir, el remate depende de la existencia previa de un derecho de propiedad, que en este caso ya habría sido extinguido a favor del poseedor.

### 3. **¿Afecta la inacción de los demandados su derecho a la reivindicación?**

La inacción de los demandados durante el período necesario para la consolidación de la prescripción adquisitiva afecta gravemente su derecho a la reivindicación. La prescripción adquisitiva opera no solo como un medio de adquisición de la propiedad, sino también como una sanción al propietario negligente que no protege su derecho durante el tiempo previsto por la ley.

En este caso, los demandados no tomaron acciones oportunas para recuperar la posesión del bien, lo que, conforme a la ley, otorga legitimidad a la posesión ejercida por la demandante durante más de diez años.

#### **4.9.- Posición individual sobre el fallo de la resolución**

Mi posición personal sobre el fallo de la Resolución CASACIÓN No. 4083-2017, Lima Este, Sala Civil Permanente, 21/06/2018, de la Corte Suprema de la República es favorable, ya que considero que la prescripción adquisitiva de dominio ha sido correctamente aplicada conforme a los principios y requisitos del Código Civil peruano y la doctrina relevante.

**Protección de la Posesión Prolongada y Pacífica:** El propósito de la prescripción adquisitiva es precisamente consolidar situaciones jurídicas de posesión que han existido durante un tiempo prolongado, de manera pacífica y sin interrupciones. En este caso, la demandante ha cumplido con los requisitos de posesión establecidos por el artículo 950 del Código Civil peruano, lo cual justifica el reconocimiento de su derecho de propiedad. Esta protección busca otorgar estabilidad a quienes, mediante su esfuerzo, han ejercido todos los derechos y obligaciones de un propietario en el inmueble. Considero que es justo que, luego de más de diez años de posesión ininterrumpida, se le reconozca la propiedad, ya que, de lo contrario, se estaría desprotegiendo una realidad posesoria legítima.

**Principio de Seguridad Jurídica:** La seguridad jurídica es un principio fundamental del derecho que exige que las situaciones jurídicas consolidadas en el tiempo reciban protección. Al reconocer la propiedad de la demandante, el tribunal refuerza este principio, ya que, en la práctica, ella ha estado ejerciendo actos de dominio sobre el bien por un largo periodo y de manera pública, cumpliendo con las cargas de la propiedad, como el pago de impuestos y la mejora del inmueble. Ignorar esta realidad posesoria consolidada sería contrario al principio de seguridad jurídica y generaría una situación de inseguridad e injusticia para quienes, como la demandante, han cumplido con los requisitos para adquirir el derecho de propiedad.

**Prevalencia del Derecho Originario sobre el Derecho Derivado:** La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquisición de la propiedad, lo que significa que la propiedad se adquiere sin necesidad de un acto de transmisión por parte del titular anterior. Este principio implica que el derecho de propiedad del poseedor por prescripción prevalece sobre la titularidad registral derivada de un acto de remate o adjudicación, siempre que se cumplan los requisitos de posesión. En este caso, el fallo protege el derecho originario de la demandante por prescripción, lo cual está en consonancia con la doctrina y jurisprudencia en la materia, y considero que es una interpretación correcta de la ley y del derecho de propiedad.

**Responsabilidad del Adjudicatario de Actuar con Diligencia:** La jurisprudencia peruana ha establecido que los adjudicatarios de un remate deben actuar con la debida diligencia e investigar la situación posesoria del inmueble antes de la compra. En este caso, el fallo refuerza esta obligación, ya que la adjudicataria, al no actuar diligentemente, adquirió un derecho condicionado a la situación posesoria existente. El fallo subraya la importancia de esta investigación previa y promueve la responsabilidad del adjudicatario, evitando que personas adquieran bienes en remates sin conocer su situación jurídica real y sin evaluar el riesgo de posesiones prolongadas que podrían derivar en una prescripción adquisitiva.

Aunque considero que el fallo es justo y se ajusta a la normativa y principios aplicables, podría haber algunas críticas en relación con la interpretación de la posesión pacífica. La demandada alegó que la posesión de la demandante fue perturbada en algunos momentos, lo cual, en teoría, podría afectar el requisito de posesión pacífica. Sin embargo, la jurisprudencia ha establecido que solo las perturbaciones serias y continuas afectan la pacificidad de la posesión. En este caso, el tribunal determinó que no hubo una interrupción significativa en la posesión, y comparto esta interpretación, ya que, de

lo contrario, se permitiría que cualquier acto aislado del propietario registral pueda invalidar años de posesión pacífica.

Este principio es coherente con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones posesorias, como lo señala la doctrina clásica sobre la materia.

En tal sentido, coincidimos con Cabrejas Guijarro, M. del M. (2018) La usucapión se define como la "adquisición de un derecho a través de la posesión ininterrumpida durante el plazo establecido por la ley, el cual varía según el caso. Constituye un modo de adquisición a título originario, ya que esta se realiza de forma independiente de cualquier vínculo de hecho o de derecho con el propietario anterior." (pag.4).

#### **4.10.- De la sentencia declarativa de usucapión en el II PLENO CASATORIO CIVIL**

En el considerando 43. el Pleno establece que *“La usucapión es el mecanismo mediante el cual un poseedor adquiere el derecho real asociado a su vínculo con el bien, ya sea propiedad, usufructo u otro, a través de la posesión ininterrumpida durante el periodo establecido por la ley.”* El pleno es categórico al señalar que la propiedad lo adquiere el usucapiente por el transcurso del tiempo y el cumplimiento de los requisitos exigidos por ley. Como se advierte la sentencia en un proceso como el presente es meramente declarativo de un derecho. No es constitutivo.

En relación con la interpretación del artículo 950 del Código Civil, el Pleno establece una doctrina jurisprudencial vinculante al señalar que nada impide que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir conjuntamente, lo cual derivaría en una copropiedad. Esta interpretación del Pleno es relevante en cuanto aclara que la posesión no necesita ser exclusiva para adquirir la propiedad vía prescripción adquisitiva, lo que reafirma el valor de la posesión continua y pacífica. La Corte en el Pleno también cita que la posesión en concepto de dueño no necesariamente excluye a otros poseedores y que el artículo 950 del Código Civil no exige la exclusividad en la posesión.

Además, el Pleno cita que la posesión debe cumplir con los caracteres de continua, pacífica y pública, siendo suficiente que quienes aleguen la usucapión se conduzcan como propietarios ante terceros y frente al bien, incluso cuando no tengan el registro formal del derecho. Esto se relaciona con la doctrina que establece que la posesión no

es una mera relación de hecho, sino un derecho subjetivo que puede derivar en la adquisición del dominio si cumple con los requisitos del artículo 950.

#### **4.11.- De la sentencia declarativa de usucapión en el IV PLENO CASATORIO CIVIL**

El precedente vinculante 5.6. del IV Pleno señala que *“Aunque el acusado alegue haber adquirido el inmueble por usucapión, el juez que lleva el caso de desalojo debe basar su decisión en las pruebas presentadas. Solo si el juez considera que las pruebas son convincentes podrá rechazar la demanda de desalojo. Es importante señalar que la decisión sobre la usucapión es independiente del proceso de desalojo y debe resolverse en un juicio separado. Si se ordena el desalojo, el acusado conserva el derecho de solicitar la suspensión del desalojo o la devolución del inmueble en un proceso posterior, donde se discutirá en profundidad la cuestión de la usucapió”*. (El subrayado es nuestro)

De una lectura atenta queda meridianamente claro que la sentencia en un proceso de prescripción adquisitiva es declarativa y no constitutiva, pues el Pleno exige que el demandado genere en el juez la convicción de que es propietario por usucapión. Esto es que cumple con todos los requisitos para ser considerado usucapiente.

El precedente judicial indica que, una vez transcurrido el plazo necesario para adquirir la propiedad por usucapión, se presume que el poseedor ha adquirido el derecho de propiedad. Por lo tanto, en un proceso de desalojo, no es obligatorio que el demandado presente una sentencia que declare expresamente su propiedad, ya que esta se considera adquirida por el mero transcurso del tiempo.

#### **4.12.- Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (2009)**

En este pleno, el debate principal giró en torno a la naturaleza de la posesión pacífica para efectos de la usucapión, en relación con el artículo 950 del Código Civil peruano, que establece los requisitos de la prescripción adquisitiva. La pregunta fue si la pacificidad de la posesión se interrumpe en caso de que el propietario registral del inmueble interponga una demanda de reivindicación, desalojo u otro tipo de acción que requiera la restitución del bien.

**Posiciones discutidas:**

1. **Primera Posición (Tesis Declarativa):** Argumenta que el carácter pacífico de la posesión se mantiene hasta que se cumpla el plazo legal necesario para adquirir el bien mediante la usucapión. Según esta tesis, una vez transcurrido el plazo, el derecho del usucapiente se consume, independientemente de demandas posteriores. En este caso, cualquier proceso judicial posterior no afectaría la pacificidad, porque la prescripción ya se ha consolidado.
2. **Segunda Posición (Tesis Constitutiva):** Sostiene que, aun cuando se haya cumplido el plazo de prescripción, la posesión pacífica podría verse afectada si el propietario interpone una demanda de reivindicación o desalojo. Bajo esta posición, se considera que la pacificidad de la posesión podría ser interrumpida incluso después de que el plazo de prescripción se haya cumplido, siempre que se presente una acción judicial que cuestione el derecho del usucapiente.

**Decisión Final:** En este pleno, se impuso la primera posición, que considera que la prescripción adquisitiva se consume con el simple paso del plazo legal necesario, sin que demandas judiciales posteriores afecten la posesión pacífica. En otras palabras, una vez cumplido el plazo, el derecho del usucapiente se considera adquirido.

#### **4.13.- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (2010) Con Sede En Lima**

Este pleno revisó nuevamente la discusión planteada en el pleno de Lima Norte 2009, pero con una diferencia clave: aquí se abordó la naturaleza de la sentencia en un proceso de prescripción adquisitiva, es decir, si la sentencia es constitutiva o declarativa. La distinción es fundamental, ya que implica diferencias en los efectos de la sentencia sobre el derecho adquirido por el usucapiente.

##### **Posiciones discutidas:**

1. **Primera Ponencia (Declarativa):** Defiende que, una vez cumplido el plazo de prescripción, el derecho de propiedad del usucapiente queda consolidado automáticamente, y la sentencia judicial simplemente declara este derecho. Bajo este enfoque, la prescripción adquisitiva no requiere de un proceso judicial para perfeccionarse, sino que el derecho se adquiere por el simple transcurso del tiempo y la posesión pacífica y continua.
2. **Segunda Ponencia (Constitutiva):** Esta posición argumenta que la prescripción adquisitiva requiere la intervención judicial para consolidar el derecho de propiedad. En

consecuencia, cualquier proceso de reivindicación, desalojo o similar que se inicie dentro del plazo de prescripción puede interrumpir la pacificidad y, por ende, impedir la adquisición del bien por usucapión. En este sentido, la sentencia tendría un carácter constitutivo, ya que solo con ella se genera el derecho de propiedad.

**Decisión Final:** La mayoría de votos favoreció la posición declarativa, lo que implica que la posesión continua y pacífica, cumplido el plazo, consuma el derecho de propiedad. La sentencia simplemente ratifica esta situación preexistente y no otorga el derecho, sino que lo reconoce.

#### **4.14.- Síntesis de los Plenos Jurisdiccionales**

En la revisión de los plenos jurisdiccionales analizados, se observa una tendencia a proteger la estabilidad de la posesión pacífica en los procesos de prescripción adquisitiva. En general, los magistrados concluyeron que los requerimientos judiciales y extrajudiciales previos a la finalización del plazo de prescripción no afectan el carácter pacífico de la posesión del usucapiente. La única excepción sería cuando existe una sentencia que declara fundada la demanda en contra del usucapiente.

Conclusión Jurídica General: En todos los casos revisados, los plenos jurisdiccionales coinciden en que la prescripción adquisitiva, una vez cumplido el plazo legal, se consolida en favor del usucapiente. Cualquier demanda o requerimiento que busque interrumpir la posesión pacífica debe resultar en una sentencia favorable al demandante (propietario registral) antes de que venza el plazo de prescripción. Sin esta sentencia, la posesión pacífica y continua del usucapiente se mantiene, permitiéndole adquirir el bien por prescripción.

## **V. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**

La prescripción adquisitiva es una institución jurídica esencial que permite adquirir la propiedad mediante la posesión continua, pacífica, pública y a título de propietario durante el tiempo establecido por la ley. La Corte Suprema ha reafirmado su naturaleza declarativa, reconociendo que el derecho de propiedad no se origina con la sentencia, sino con el cumplimiento de los requisitos legales, siendo la sentencia un acto de reconocimiento formal de un derecho preexistente. Este enfoque prioriza la seguridad jurídica y la protección de la posesión efectiva, consolidando derechos reales basados en hechos, incluso frente a la titularidad registral, cuando el propietario formal ha sido inactivo en la defensa de su derecho.

La inacción del titular registral durante el periodo necesario para la prescripción opera como una sanción a la negligencia, permitiendo al poseedor consolidar su derecho y promoviendo el uso eficaz de los bienes. En este sentido, la posesión cualificada no solo cumple una función social, sino que también refleja la intención de adquirir la propiedad, diferenciándola de otros vínculos jurídicos como el arrendamiento. Los precedentes judiciales han establecido que el pago de tributos municipales y servicios públicos puede ser un indicio de posesión, pero no constituye una prueba determinante; es necesario demostrar actos concretos de dominio que reflejen el animus domini del poseedor.

En los casos revisados, se ha ratificado que la prescripción adquisitiva puede prevalecer sobre la titularidad registral si se han cumplido los requisitos legales, en especial cuando el derecho de propiedad formal no ha sido defendido activamente. Esto asegura un equilibrio entre la formalidad del sistema registral y la realidad jurídica de la posesión prolongada, reafirmando la importancia de consolidar situaciones de hecho en derechos reales protegidos por el ordenamiento jurídico. Finalmente, se reafirma que ciertos bienes, como los de dominio público, son excluidos de este mecanismo, garantizando así la coherencia con los principios constitucionales. En conjunto, estos criterios refuerzan la justicia material y la estabilidad jurídica en el reconocimiento de la propiedad.

Estas decisiones fortalecen la seguridad jurídica y la justicia, al reconocer que el valor de la posesión prolongada prevalece sobre la titularidad formal cuando esta última no ha sido activamente defendida. Esto se alinea con una correcta interpretación de los derechos reales dentro del sistema legal peruano, promoviendo una visión equilibrada entre la titularidad y el uso efectivo de la propiedad.

Es recomendable que los propietarios registrados ejerzan una vigilancia activa sobre sus bienes, evitando períodos prolongados de inacción que puedan generar la pérdida de su derecho de propiedad por prescripción adquisitiva. En este sentido, deben realizar actos que demuestren el ejercicio de su dominio, como inspecciones periódicas, requerimientos formales en caso de ocupación y, de ser necesario, la interposición oportuna de acciones legales para recuperar la posesión.

Se sugiere a los poseedores que busquen regularizar su situación jurídica mediante la acumulación de pruebas que acrediten el cumplimiento de los requisitos de posesión continua, pacífica, pública y como propietario, como el pago de tributos municipales,

servicios públicos y mejoras en el bien. Además, es importante formalizar su pretensión a través de procesos judiciales de prescripción adquisitiva para evitar futuros conflictos legales.

Finalmente, se recomienda una mayor difusión de la normativa y jurisprudencia relacionada con la prescripción adquisitiva, tanto entre propietarios como entre poseedores, con el objetivo de fomentar el cumplimiento de las disposiciones legales y evitar conflictos que puedan comprometer la seguridad jurídica y el orden social.

## **BIBLIOGRAFIA**

Arámbulo Champi, M. (2021). *La prescripción adquisitiva de dominio: En la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica. Lima, Perú.

Avendaño Arana, F. (2017). *La prescripción adquisitiva según la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica. Lima, Perú.

Cabrejas Guijarro, M. del M. (2002). Prescripción adquisitiva de dominio con título inscrito. Prescripción extintiva de la acción de petición de herencia. CEF Legal. Revista práctica De Derecho, (21), 146–148. Recuperado a partir de <https://revistas.cef.udima.es/index.php/ceflegal/article/view/15671>

Domínguez Águila, R. (2019). COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA. Revista De Derecho Universidad De Concepción, 85(241), 163-171. Recuperado a partir de [https://revistas.udec.cl/index.php/revista\\_de\\_derecho/article/view/745](https://revistas.udec.cl/index.php/revista_de_derecho/article/view/745)

Hinostroza Minguez, A. (2024). *Procesos Civiles relacionados con la Propiedad y la Posesión*. Jurista Editores E.I.R.L. Lima, Perú.

Gamarra Vásquez, A. (2019). Unidad del objeto y la homogeneidad de la coposesión en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio: Análisis de la Casación N° 4331-2017-Lima a la luz de su interpretación del Segundo Pleno Casatorio Civil. En *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 254, 174–180.

Geldres Campos, R. (2024). *La prescripción extintiva* (1ª ed.). Instituto Pacífico S.A.C.

Gonzales Barrón, G. H. (2015). *La usucapión: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio* (3ª ed.). Jurista Editores. Lima, Perú.

Gonzales Barrón, G. H. (2017). *La usucapión: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio* (4ª ed.). Gaceta Jurídica. Lima, Perú.

- Pasco Arauco, A. (2024). *Prescripción adquisitiva de dominio: Fundamento, funciones y requisitos*. Gaceta Jurídica. Lima, Perú.
- Pesantes Escobar, D. (2019). ¿Prescripción adquisitiva del arrendatario? Reflexiones sobre la desvinculación del poseedor mediano y la interversión del concepto posesorio. En *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 249, 133–138.
- Pozo Sánchez, J. (2021). *El proceso de desalojo por ocupación precaria* (1ª ed.). C Clic Derecho SAC. Lima, Perú.
- Ramírez Cruz, E. M. (2021). *Prescripción adquisitiva de dominio: Los conceptos del justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional* (2ª ed.). Gaceta Jurídica. Lima, Perú.
- Sales Jiménez, R. (2024). Breve recapitulación sobre la usucapión en el Derecho español. *Diario LA LEY*, (10484).  
[https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAFWNMQ7CMBAEf-PackxBcVXMD9yJLdGJ6w7dAFefg8pKLLISDMrzFRq\\_C2nnM45vOGrmFKKKcchnolao5aRXspoouDQpxl93DE-T7pB4bJc3M13W9pWbKnbA9SmviJgNrsfTq7\\_-Bc7Yz3QfgAAAA==WKE#nDT0000424294\\_NOTA2](https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAFWNMQ7CMBAEf-PackxBcVXMD9yJLdGJ6w7dAFefg8pKLLISDMrzFRq_C2nnM45vOGrmFKKKcchnolao5aRXspoouDQpxl93DE-T7pB4bJc3M13W9pWbKnbA9SmviJgNrsfTq7_-Bc7Yz3QfgAAAA==WKE#nDT0000424294_NOTA2)
- Torres Vásquez, A. (2019). *Formas de adquisición de la propiedad* (1ª ed.). Instituto Pacífico S.A.C. Lima, Perú.
- Varsi Rospigliosi, E. (2016). La actuación del propietario: Análisis del animus domini. En *Jurídica*, suplemento de análisis legal de *El Peruano*, 4–5. Lima, Perú.
- Vásquez Rebaza, W. (2018). Acerca del dominio público y el dominio privado del Estado: A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento. En *Derecho & Sociedad*, N° 30, 272–283. Lima, Perú.

#### **JURISPRUDENCIA CITADA:**

Casación Nro. 6026-2014 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-03-2016, págs. 75453-75455

Casación Nro. 2434-2017 / Ayacucho, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-06-2019, págs. 129080-129083

Casación Nro. 1467-2019 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 06-04-2022, págs. 290-291

Casación Nro. 55-2017 / La Libertad, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03-12-2018, págs. 112883-112885

Casación Nro. 4083-2017 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-03-2019, págs. 123021-123024

Casación Nro. 506-2019 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 06-04-2022, págs. 20-24

Casación Nro. 367-2018 / Ica, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 148-150

Casación Nro. 3156-2017 / Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01-07-2019, págs. 58-61

Casación Nro. 2528-2017 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-05-2019, págs. 126679-126680

Casación Nro. 5250-2018 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 1173-1178

Casación Nro. 5667-2017 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-01-2020, págs. 223-224

Casación Nro. 574-2017 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-08-2018. págs. 113411-113413

Casación Nro. 734-2019 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 741-744

Casación Nro. 4556-2018 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 1104-1107

Casación Nro. 92-2019 / Junín, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 622-623

Casación Nro. 2055S-2019 / Tumbes, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-10-2022 págs. 1409-1416

Casación Nro. 1507-2016 / Cusco, publicada en el Diario Oficial El Peruano 30-10-2018, págs. 117116-117118

Casación Nro. 24621-2017 / Ucayali, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-02-2020, págs. 820-824

Casación Nro. 55-2017 / La Libertad, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03-12-2018, págs. 118283-118285

Casación Nro. 118-2018 / Huancavelica, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 05-10-2020, págs. 825-828

Casación Nro. 250-2018 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-09-2019, págs. 77-80

Casación Nro. 1094-2019/ Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 249-251

Casación Nro. 24621-2017 / Ucayali, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-02-2020, págs. 820-824

Casación Nro. 1094-2019, Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 249-251

Casación Nro. 3815-2017 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 98-100

Casación Nro. 3149-2016 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-07-2018, págs. 112927-112929

Casación Nro. 1094-2019 / Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 249-251

Casación Nro. 27470-2019 / Cusco, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-12-2020, págs.478-482

Casación Nro. 2434-2017 / Ayacucho, publicada en el Diario oficial El Peruano el 04-06-2019, págs. 129080-129083

Casación Nro. 1094-2019 / Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 249-251

Casación Nro. 3815-2017 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09-12-2019, págs. 98-100

Casación Nro. 4375-2018 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21-03-2022, págs. 351-353

Casación Nro. 3415-2018 / La Libertad, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-11-2022, págs. 339-342

Casación Nro. 3794-2014 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-05-2016, págs. 78303-78304

Casación Nro. 2586-2018 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-06-2021, págs. 194-197

Casación Nro. 14912-2018 / Huaura, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 05-10-2020, págs. 834-838

Casación Nro. 24621-2017 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-02-2020, págs. 820-824

Casación Nro. 1696-2020 / Tumbes, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11-07-2022, págs. 1369-1374

Casación Nro. 61-2018 / Lima Este, publicada en el Diario Oficial El Peruano e107-12-2020, págs. 5-8



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Los efectos de la usucapión se generan tan pronto concurrieron los requisitos esenciales para ello (publicidad, pacificidad, continuidad y a título de propietario).
--

Lima, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil ochenta y tres - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso, **Carmen Valverde Villegas de Mendoza**, sucesora procesal de la demandada, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante en la página mil sesenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha veintiséis de mayo de dos mil diecisiete (página mil veintiocho), que confirma la sentencia de primera instancia del veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis (página ochocientos treinta y uno), que declaró fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, ejecutoriada la sentencia cúrsese partes al Registro de Propiedad Inmueble de Lima para su inscripción a favor de la demandante y cancelación de los asientos a favor de los antiguos propietarios; asimismo declararon infundada la reconvenición.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de página setenta y seis, Dionicia Palma Orosco interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra María Victoria Soto

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Gallegos y Alexander Giancarlo Matías Soto a fin que judicialmente se le declare propietaria del inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. 2, Lote 14, Grupo Residencial N, Barrio 2, del Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02100340 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, bajo los siguientes argumentos:

- Refiere la demandante que, desde hace más de diez años, concretamente desde el año 1991, viene ejerciendo la posesión del bien inmueble en el que los demandados figuran como actuales propietarios.
- Señala que la posesión se originó en el año 1991 en que la demandante y su conviviente fueron a buscar un terreno y se percataron que el bien inmueble en litigio se encontraba abandonado y desocupado, tomando posesión inmediata del mismo y empezando a ejercer el derecho real de posesión en forma pacífica, pública y continua, donde sus hijos nacieron; empezando a efectuar las declaraciones juradas de auto avalúo y pago del impuesto predial, siendo que quien se encargaba de dicho pago era su conviviente Cipriano Mora Huaranca. Indica que su conviviente falleció el siete de julio de dos mil diez, quedándose en el inmueble materia del proceso con sus hijos.
- Manifiesta que la posesión sobre el inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio la ha ejercido en forma continua (sin interrupciones), pacífica (pues no ha mediado violencia alguna en su adquisición ni durante su ejercicio) y pública como propietario durante el plazo previsto por ley para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria (vale decir diez años); habiendo superado los diez años que exige la ley, ya que viene ejerciendo la posesión desde 1991.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**2. Contestación de la demanda**

Por escrito de fecha quince de agosto de dos mil once (página ciento treinta y siete) la demandada María Victoria Soto Gallegos contesta la demanda y formula reconvencción.

- Señala que todos los argumentos expuestos por la demandante son falsos; que la demandante señala un argumento débil y sin asidero real. Precisa que el terreno jamás ha estado abandonado, ni lo han encontrado de manera accidental, dado que la demandada lo adquirió con su cónyuge a través del Banco de Vivienda con participación de Mutual Perú, habiendo sido construido con recursos del FONAVI por parte de ENACE.
- Refiere que al fallecer su esposo ha heredado también el inmueble su menor hijo. Manifiesta que su terreno y otros terrenos fueron usurpados de manera violenta por quienes quieren adquirir y traficar con terrenos de manera gratuita y los toman a la fuerza, para después asociarse y estar amenazando a todo aquel que se acerque, inclusive a la policía. Sostiene que no va a tomar las armas ni a utilizar la violencia para la restitución del inmueble debido a que su derecho es inobjetable, siendo falso que su inmueble se encuentre abandonado, dado que ENACE les adjudicó el terreno.
- Alega que la demandante sabía que el inmueble no le pertenecía, dado que estaba inscrito a nombre de su esposo y ahora a nombre de ella y su menor hijo como herederos, derecho que se encuentra inscrito, por lo que la presunción de buena fe no se aplica. Finalmente, refiere que en los documentos presentados por la accionante ninguno está a nombre de ella, sino de Cipriano Mora Huaranca, quien, conforme a la partida de defunción, es soltero, agregando que la demandante no exhibe una declaración de unión de hecho, por lo que la acción que solicita no le

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

corresponde ya que solo existe documentación a nombre de dicha persona, pero no a nombre de la demandante.

Respecto a la reconvención, se observa que la parte demandada solicita la reivindicación de su propiedad, la misma que constituye objeto de prescripción adquisitiva, ubicada en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. 2, Lote 14, Grupo Residencia N, Barrio 2, del Distrito de San Juan de Lurigancho. En tal sentido, refiere que es propietaria conjuntamente con su menor hijo conforme se encuentra acreditado mediante la Partida N° P02100340 de los Registros Públicos de Lima; inmueble que fue adquirido con un adelanto que pidió de sus remuneraciones, la cual le fue otorgada por ser un programa habitación con fondos del FONAVI.

**3. Puntos Controvertidos**

Se fijaron como puntos controvertidos los siguientes:

- Determinar si la demandante ha ejercido posesión sobre el inmueble en litigio de forma continua, pacífica, pública y como propietarios por más de diez años.
- Determinar si la demandada tiene derecho a la reivindicación del inmueble en controversia por ser la propietaria.

**4. Sentencia de Primera Instancia**

En fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este dictó sentencia (página ochocientos treinta y uno), y declaró fundada la demanda e infundada la reconvención, con costas y costos. El juzgado estima lo siguiente:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

- De la lectura de los medios probatorios se observa el ejercicio de la posesión sobre el bien inmueble en litigio por la demandante durante los siguientes años: **1991** (según el acta de nacimiento de Marlene Liz Mora Palma, hija de don Cipriano Mora Huaranca y la demandante, obrante a página veinte); **1995** (con el recibo de pago emitido por EDELNOR obrante a página veinticuatro); **1997** (con el documento original emitido por “Electrónica E.I.H.” por concepto de “orden de trabajo que obra a página sesenta y dos); **1998** (con el Recibo de Caja emitido por el mismo EDELNOR obrante a página veintiocho y treinta; con las declaraciones juradas de auto avalúos correspondiente al inmueble sub litis emitidas por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho obrante a página treinta y uno a cuarenta y nueve; y con el “Recibo único de pago de tributos” expedido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho de página diecisiete); **2000** (con la fotocopia del documento nacional de identidad del fallecido Cipriano Mora Huaranca obrante a página sesenta y seis); **2006** (con la Constancia de Posesión N° 3507-206-JGT y C-GDU-MDSJ L, otorgada por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho obrante a página seis); **2009** (con los Recibos de Caja emitidas por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho por el concepto de impuesto predial y arbitrios obrante a página cincuenta y cuatro a cincuenta y seis; y con las Declaraciones Juradas, hojas HR y PU obrante a página cincuenta a cincuenta y tres); **2010** (con la denuncia policial realizada ante la Comisaría PNP Mariscal Cáceres obrante a página doce); **2011** (con el recibo emitido por EDELNOR por concepto de servicio de energía eléctrica correspondiente al inmueble sub litis obrante a página veintiséis; y con el recibo por el consumo de servicio de agua potable y alcantarillado del inmueble sub litis, expedido por SEDAPAL obrante a página veintitrés).
- Si bien con los medios probatorios descritos en el considerando precedente se acreditaría la posesión de la demandante y de su ex

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

conviviente (fallecido) desde el año 1991; con mayor contundencia y certeza se acredita que la demandante (con su extinto conviviente) ejercieron posesión del inmueble desde el veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, fecha que se acredita con las diversas declaraciones juradas de auto avalúo del referido bien que fueron pagadas en dicha fecha ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho por la misma demandante y con el recibo de pago ante la empresa EDELNOR por concepto de consumo de energía eléctrica en el bien inmueble sub litis.

- Los medios probatorios acreditan la posesión del inmueble de modo indubitable desde el veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho hasta la fecha de interposición de la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio ocurrida el día veintisiete de junio de dos mil once, esto es, 12 doce años y 9 meses.
- Corresponde precisar, que si bien algunos de los documentos descritos en el sexto considerando de la presente resolución se encuentran a nombre de don Cipriano Mora Huaranca y no expresamente a nombre de la accionante, ello no desmerece el valor probatorio para acreditar la posesión del inmueble a nombre de la accionante, puesto que ésta refiere y así lo acredita en su demanda, que con dicha persona, hoy fallecida, mantuvo una relación de convivencia, pues se determina que la demandante ha ejercido la posesión en forma conjunta con don Cipriano Mora Huaranca, padre de sus hijos, en el mismo inmueble, quien falleciera el siete de julio de dos mil diez, razón por la cual muchos de los documentos aparecen a su nombre. Por tanto, todos los documentos que fueron expedidos a nombre del extinto resultan válidos y eficaces para acreditar la posesión constante por parte de la accionante.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

- Si bien no existen medios probatorios documentales referidos al ejercicio de la posesión en los años intermedios, esto es, en los años 1999, 2001 al 2005, 2007 al 2008, debe tenerse en consideración lo dispuesto en el artículo 915 del Código Civil. Además, no existe prueba en contrario que demuestre que la demandante no ejerció posesión sobre el bien inmueble en el tiempo intermedio ni que se haya interrumpido la posesión.
- Se acredita indubitablemente que instituciones públicas y privadas, así como los vecinos del sector, conocían que la demandante venía ejerciendo posesión en el inmueble objeto de litis. Además, se verifica de las copias de los documentos de identidad de la demandante obrante a página uno, que ésta tiene consignado ante el RENIEC como su domicilio el ubicado en el inmueble sub litis. Por estas razones, se concluye que posesión ejercida por la accionante sobre el bien inmueble sub litis ha sido pública.
- En el presente caso, se observa que la demandante cumple con la exigencia de actuar como propietaria, puesto que no solo se han realizado pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, sino que también se han realizado gestiones necesarias a efectos de obtener en el inmueble sub litis los servicios de energía eléctrica y agua potable, que son los servicios básicos que todo propietario de bien inmueble procura obtener.
- Respecto a la existencia de una demanda de Ejecución de Garantías, expediente N° 4694-2010, por medio del cual el bien inmueble sub litis fue rematado y adjudicado a favor de Carmen Valverde Villegas de Mendoza, y la “denuncia por el delito de usurpación entablada con fecha tres de octubre de dos mil trece”, la sentencia indica que los diez años de posesión se cumplieron el veintiocho setiembre de dos mil ocho y que no se ha acreditado que con fecha anterior la demandante haya sido perturbada en su posesión, es decir, no existe, hasta antes de dicha fecha,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

resolución judicial firme que ordene el desalojo, ni la desocupación o la restitución del bien inmueble, tampoco demanda de ejecución de garantías ni denuncia por usurpación por lo que la posesión hasta la fecha antes referida ha sido totalmente pacífica, siendo que los efectos jurídicos producidos por demanda y denuncias posteriores no tienen efecto retroactivo.

- El hecho que los herederos del titular registral, quienes nunca ocuparon el bien inmueble sub litis, hayan adquirido por sucesión intestada el bien inmueble sub litis cuando la demandante ya ocupaba el referido bien inmueble, no constituye impedimento legal para que la demandante pueda usucapir el inmueble, toda vez que dicha transferencia vía sucesión intestada no implica interrupción de la continuidad de la posesión ni perturbación de la posesión pacífica. Lo mismo puede decirse de la inscripción de resolución judicial de autorización judicial inscrita en el Asiento 00003 (página ciento veintidós) con fecha treinta de octubre de dos mil nueve, y la inscripción de la hipoteca inscrita en el Asiento 00004 (página ciento veintitrés) con fecha dieciocho de mayo de dos mil diez, los que no enervan en absoluto la adquisición de la propiedad por usucapión por parte de la demandante.
- **Respecto a la reconvencción formulada por la demandada** María Victoria Soto Gallegos en su escrito de página ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta y uno, consistente en la reivindicación del inmueble objeto de litis. Mediante dicha acción la reconviniente petitiona la restitución del referido inmueble por considerar que es la propietaria del mismo, para tal efecto adjunta como medio probatorio la copia certificada de la ficha registral de la Partida N° P02091252 en donde efectivamente ella aparece como titular registral del inmueble; precisa además, que dicho inmueble nunca se encontró en abandono y que fue la demandante quien lo habría usurpado.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

- El hecho que la reconviniendo acredite en este proceso ser la titular registral del inmueble sub litis, no es impedimento legal para que se declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio a la demandante por haber ésta cumplido satisfactoriamente con los presupuestos legales; precisamente, el segundo párrafo del artículo 952 del citado Código Civil establece que: *“La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”*. En efecto, lo que está en discusión en un proceso de prescripción adquisitiva no es el derecho de propiedad sino la posesión del inmueble, que es un mecanismo para adquirir la propiedad cuando se ha ejercido de manera continua, pública y pacífica por no menos de diez años, respecto del cual la reivindicación no procede.
- La demandada al contestar la demanda y reconvenir, solo ha acreditado ser la titular registral del inmueble sub litis, más no ha presentado medio probatorio alguno que acredite haberse encontrado alguna vez en la posesión o haber ejercido los derechos de propiedad que la ley le faculta.
- Siendo esto así, la pretensión formulada en la reconvención por reivindicación del inmueble sub litis resulta infundada a tenor de lo dispuesto en el artículo 927 del Código Civil.

**5. Recurso de Apelación**

Por escrito de fecha dieciocho de enero de dos mil diecisiete se presentó apelación (página ochocientos sesenta y nueve), mediante el cual la apelante (demandada) Carmen Valverde Villegas de Mendoza expone como agravios los siguientes:

- El juez de primera instancia, al emitir la sentencia apelada no ha tenido en cuenta lo normado en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

ni tampoco lo previsto en el artículo 923 del Código Civil que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. A causa de tal omisión, el Juez, ha llegado al extremo de considerar que la demandante, al año 2008, ya tenía su derecho de propiedad adquirido y que todo lo actuado en el proceso seguido ante el 2° Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial de Lima sobre Ejecución de Garantías (Exp. N° 4694-2010) no tiene ninguna validez ni eficacia frente a la pretendida demanda de prescripción adquisitiva iniciada por la actora.

- Señala que adquirió de buena fe su legítimo derecho de propiedad, mediante remate público ordenado por el 2° Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial, acto que fue publicitado en el diario oficial El Peruano. Por tanto, el Juez no puede desconocer o ignorar las resoluciones emitidas por el citado Juzgado Comercial de Lima debiendo ser meritadas de acuerdo a lo ordenado por el Superior Jerárquico en la sentencia dictada con fecha ocho de abril de dos mil dieciséis.
- Agrega que, de acuerdo a la documentación que corre en autos, la demandante, mucho antes de formular su demanda de prescripción adquisitiva, se apersonó al 2° Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial de Lima pretendiendo la nulidad del remate siendo denegado por dicha judicatura, lo que conlleva a suponer que la demandante conocía de ese proceso, dejando transcurrir aproximadamente un año para iniciar su demanda de prescripción adquisitiva.
- Añade que el día de la diligencia de lanzamiento, la demandante reconoció el derecho de propiedad de la apelante sobre el bien materia de este proceso, solicitándole a la apelante le concediera un plazo excepcional para retirar sus bienes y enseres del inmueble aduciendo que tenía hijos menores, petición a la cual accedió la apelante sin imaginar que en horas de la noche, la demandante iba a retomar la posesión del inmueble recurriendo a la violencia.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**6. Sentencia de Segunda Instancia**

En fecha veintiséis de mayo de dos mil diecisiete, la Sala Civil Descentralizada Permanente de San Juan de Lurigancho Corte Superior de Justicia de Lima Este expide la sentencia de vista (página mil veintiocho), que confirma la sentencia de primera instancia.

La Sala Superior considera:

- En el caso materia de análisis se ha acreditado de manera fehaciente que la accionante se ha desenvuelto durante el lapso de posesión (10 años) con la intención de ser propietaria del inmueble materia del proceso, con precisión desde el veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho en adelante. Consecuentemente la demandante ha acreditado la concurrencia copulativa de los elementos que exige el artículo 950 del Código Civil (como lo son, la posesión pacífica y pública), para adquirir la propiedad del inmueble materia del proceso -vía usucapión-.
- Si bien el proceso seguido ante el 2º Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial se inició el uno de julio de dos mil diez (página cuatrocientos cuarenta y ocho) esto es, antes del inicio del presente proceso de prescripción adquisitiva (veintisiete de junio de dos mil once), también es cierto que, la hipoteca, materia de ejecución, en dicho proceso judicial se inscribió el dieciocho de mayo de dos mil diez (página doscientos veintinueve) esto es con fecha posterior al veintiocho de setiembre de dos mil ocho, fecha en la cual la demandante ya se había convertido en propietaria del bien por acción del tiempo.
- La misma adjudicataria Carmen Valverde Villegas acompaña a página cuatrocientos cincuenta y seis la resolución N° 15 de fecha diecisiete de octubre de dos mil once emitida por el 2º Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial que declara improcedente la suspensión del proceso y del remate público programado. Los fundamentos fácticos de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

dicha resolución permiten advertir que la demandante al interior del proceso de Ejecución de Garantías intentó paralizar la ejecución forzada de dicho proceso judicial y la subasta pública, comunicando que había adquirido la propiedad del bien por prescripción adquisitiva restando sólo la declaración judicial de propiedad. Esta situación de hecho, no puede resultar ajena a la adjudicataria Carmen Valverde Villegas de Mendoza quien, con un mínimo de diligencia, debió verificar que sobre el inmueble a rematar, existía un proceso judicial de prescripción adquisitiva en curso iniciado con fecha veintisiete de junio de dos mil once y así, tener presente los efectos legales que conllevaría una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva de dominio.

- La falta de un actuar diligente de la adjudicataria también se denota en que no verificó ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho que, quién venía asumiendo los pagos por impuesto predial del inmueble, desde años atrás, era la demandante y su conviviente (en vida) no así el propietario registral.

**III. RECURSO DE CASACION**

El diecisiete de julio de dos mil diecisiete, Carmen Valverde Villegas de Mendoza, sucesión procesal de la demandada, mediante escrito de página mil sesenta y dos, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha diecisiete de octubre de diecisiete, por las siguientes infracciones: **infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Estado, segundo párrafo del artículo 914 del Código Civil y artículo 968 del mismo cuerpo legal.**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

La controversia gira en determinar si los dispositivos relacionados a la buena fe de la posesión y las causales de extinción de la propiedad deben ser aplicados al caso en litigio.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.- Requisitos de la prescripción adquisitiva**

Tiempo y posesión son los requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio. Por el primero, lo que se aprecia es el discurrir temporal; por el segundo, lo que se verifica es una relación exclusiva y total del poseedor con la cosa, que pública (lo que excluye la clandestinidad de la misma e impone actos que la exterioricen), pacífica (cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza), continua (que supone que la posesión no se interrumpa) y a título de propietario (esto es, en sentido estricto equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa y en sentido amplio comportamiento como titular de un derecho susceptible de posesión)<sup>1</sup>. Hay que señalar aquí que el fundamento de la prescripción adquisitiva se da por asuntos de tutela de intereses sociales que exigen la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la situación posesoria<sup>2</sup>.

**Segundo.- La buena o mala fe de la posesión para usucapir**

La posesión puede ser de buena o mala fe. En el primer caso, quien posee ignora que su título o modo de adquirir contiene vicio que lo invalida (artículo 906 del Código Civil); en el segundo, se posee sin título o a sabiendas que el

---

<sup>1</sup> Considerando 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N°2229-2008-Lambayeque.

<sup>2</sup> ROCA I TRIAS, E. Derecho Civil. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, p. 146.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

título que se ostenta no legitima para poseer. Sin embargo, ya sea la posesión de buena o mala fe, es posible lograr la usucapión, lo que varía es el tiempo para lograrlo, que es de cinco años en la posesión de buena fe (con justo título) y alcanza los 10 años en el segundo supuesto<sup>3</sup>; ello se colige de la lectura del artículo 959 del Código Civil, cuyo primer párrafo habla de la prescripción ordinaria y el segundo de la extraordinaria.

Siendo así las cosas, cuando la recurrente alega que se ha infringido el artículo 914 del Código Civil que prescribe que “la presunción a que se refiere este artículo (la de buena fe) no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona”; está refiriéndose a tema que aquí no se discute en tanto lo que se ha alegado es la prescripción larga, esto es, la que no exige existencia de buena fe en la posesión<sup>4</sup>, resultando el análisis propuesto irrelevante para resolver el caso en cuestión.

**Tercero.- Las forma de extinción de la propiedad**

La recurrente ha alegado que se ha vulnerado el artículo 968 del Código Civil, dispositivo que regula lo concerniente a la extinción de la propiedad. Tal afirmación, sin embargo, debe ser rechazada, pues la misma norma expresa que se extingue la propiedad por adquisición del bien por otra persona, lo que ha acontecido en el presente caso dado que la usucapión es una forma

---

<sup>3</sup> “(se) llama prescripción ordinaria a la consumada con justo título y buena fe, y prescripción extraordinaria a la usucapión fundada exclusivamente en el transcurso del tiempo sin justo título y buena fe”. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. Derechos Reales. Jurista Editores. Lima, 2015, p. 170. En el mismo sentido, ROCA I TRIAS, E. Ob. cit., p. 150.

<sup>4</sup> “La usucapión no está pensada para proteger al poseedor de mala fe, sino a cualquier poseedor cuya apariencia fáctica de comportamiento análogo al de un titular sea decisiva en el ámbito social, y al margen de cualquier condicionamiento jurídico-formal. Sin embargo, obviamente es posible que de esa manera un poseedor de mala fe pueda adquirir la propiedad a través de la usucapión extraordinaria”. GONZALES BARRÓN, Gunther. Derechos Reales. Ediciones Legales, Lima, 2010, p. 405.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

originaria de adquisición de la propiedad y que extingue (en realidad, transmite) la propiedad a otro<sup>5</sup>.

**Cuarto.- El derecho constitucional a la propiedad y la ley**

Asimismo, se ha mencionado que se habría infringido el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, tesis que no puede ser aceptada porque si bien la norma constitucional protege el derecho de propiedad, ella misma menciona que esta se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley”, siendo que la propia Constitución admite la posibilidad de prescripción adquisitiva (artículo 73, en sentido contrario) y el código civil fija las formas de adquisición de la propiedad.

**Quinto.- Pruebas**

Así las cosas, se tiene:

1. La demandante ha acreditado la posesión continua, pacífica, pública a título de propietaria desde el año 1998 hasta más allá del veintiocho de setiembre de dos mil ocho, conforme los medios probatorios a los que se ha hecho alusión en el rubro II.4 de la presente sentencia.
2. Las sentencias pueden ser declarativas o de condena<sup>6</sup>. En la primera de ellas, no se establece ningún nuevo derecho, sino simplemente se declara que este ya existía. En el caso de la prescripción adquisitiva lo que la sentencia declara es que los efectos de la usucapión se produjeron tan

---

<sup>5</sup> De hecho, en cuanto al libro de Derechos Reales del código civil, el subcapítulo V denominado Prescripción adquisitiva, se encuentra dentro del capítulo segundo llamado: “Adquisición de la Propiedad”.

<sup>6</sup> De manera que mientras en las sentencias de pura declaración de certeza no hay otro elemento fuera del juicio lógico que certifica la existencia o la inexistencia de una relación jurídica o de un estado o situación jurídica relevante, en las sentencias de condena hay también un acto de voluntad que acompaña al juicio lógico (silogismo). ROCCO, Ugo Tratado de Derecho Procesal Civil, Vol. I, Temis-De Palma, Bogotá - Buenos Aires, 1983, p. 352.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

pronto concurrieron los requisitos necesarios para ello<sup>7</sup>, es decir, en el presente caso, el veintiocho de setiembre de dos mil ocho.

3. Por ello, resulta irrelevante -en torno a la usucapión- los hechos posteriores a ella, de forma que la subasta efectuada no se le puede oponer, más aún porque en ella fue advertida la demandada de la prescripción adquisitiva (página cuatrocientos cincuenta y seis); de la misma manera, lo decidido en la usurpación no afecta la prescripción ya ganada, pues se trata de proceso posterior (página mil treinta y siete).
4. Por último, debe indicarse que la invocación al artículo 1991 del Código Civil es irrelevante porque se confunde la prescripción adquisitiva con la extintiva, cuyos efectos son distintos.

**Sexto.- Conclusión**

Estando a lo expuesto, no habiendo infracción normativa alguna, debe desestimarse el recurso de casación.

**VI. DECISIÓN**

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil:

Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Carmen Valverde Villegas de Mendoza**, la sucesora procesal de la demandada (página mil sesenta y dos), en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiséis de mayo de dos mil diecisiete (página mil veintiocho); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Dionicia Palma Orosco con Alexander Giancarlo Matías Soto y otros, sobre

---

<sup>7</sup> DIEZ-PIAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Sistema de Derecho Civil. Vol III. Editorial Tecnos S.A., 2002, Vol. III, p. 153.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4083 - 2017**  
**LIMA ESTE**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.-

**S.S.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

Ymbs/Maam

