

**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 reconvención.

**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 reconvención.

- 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 reconvención 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