

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

La pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos.

Lima, tres de setiembre de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número dos mil cuatrocientos treinta y cuatro del dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

En el presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio el demandante Braulio Villasante Figueroa ha interpuesto recurso de casación (página mil ciento setenta y cuatro), contra la sentencia de vista de fecha veintiséis de junio del dos mil catorce (página mil ciento cincuenta y siete), dictada por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que revoca la sentencia de primera instancia de fecha catorce de enero del dos mil catorce, página mil treinta y cinco, que declara fundada la demanda; y, reformándola, declara infundada la misma.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

Por escrito de página veintitrés Justina Raquel Tacona Cardeñoso y Braulio Villasante Figueroa interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, en contra de Cristina Bueno de Callapiña, Simón Miranda Bueno y Alberto Miranda Bueno, herederos de quien en vida fue Dominga Bueno Gonzáles, solicitando ser declarados propietarios del cincuenta por ciento del lote de terreno, ubicado dentro del inmueble lote N° N-9 de la Urbanización Amadeo Repeto del distrito de Santiago, provincia y departamento del Cusco, alegando como sustento de su pretensión que están en posesión del cincuenta por ciento del lote de terreno por más de doce años consecutivos, desde mil novecientos noventa y cinco, en forma constante, libre, pública y pacífica, por haberlo adquirido a título oneroso de los demandados, por la suma de cinco mil doscientos dólares americanos, no habiéndose suscrito documento alguno de transferencia del bien inmueble.

Señala que han construido su vivienda en dicho terreno, han realizado mejoras y otros inherentes a la posesión, el mismo que cuenta con área de 80.37 metros cuadrados, encerrados dentro de los siguientes linderos: Por el frente con el Jirón Lima con 5.75 metros lineales; Por el costado derecho entrando por el pasaje Los Cadetes con 13.50 metros lineales; Por el costado izquierdo entrando con el lote N-9-B, de propiedad de David Calanche Bueno con 15.25 metros lineales; y por el fondo con el lote N-10 de propiedad de Emiliana Paro Viuda de Callapiña con 5.25 metros lineales.

**2. CONTESTACIÓN**

2.1.- Mediante escrito de página trescientos veintiocho, David Calanchi Bueno, apoderado de Alberto Miranda Bueno, absuelve el traslado de la

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

demanda señalando que los demandantes con temeridad y mala fe pretenden despojar del derecho de propiedad a su poderdante, utilizando un documento de compraventa y compromiso de formalización de transferencia de derechos y acciones de otro coheredero, de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, donde solo intervinieron como vendedores sus hermanos Simón Miranda Bueno y Cristina Condori Bueno de Callapiña, siendo que su poderdante jamás ha otorgado poder alguno a su hermana Cristina Condori Bueno de Callapiña, para que en su representación transfiera los derechos y acciones que tiene en el inmueble N-9 de la urbanización Amadeo Repeto. Aduce que el contrato carece de validez o eficacia jurídica en virtud que se ha vendido una copropiedad sin que participen en dicho acto jurídico todos los copropietarios.

2.2.- Por escrito de fojas trescientos cuatro, Emilia Paro Flores señala que los demandantes han comprado la mitad del lote N-9 en el año mil novecientos noventa y cinco, en una extensión de 80.37 metros cuadrados, ahora signado con el N° N-9-A, adquiriéndolo de los herederos de Dominga Bueno Gonzáles en la suma de cinco mil doscientos dólares americanos, fecha desde la cual se encuentran en posesión pública y pacífica, donde le constan que han nacido sus hijos y han construido su vivienda, siendo este hecho de conocimiento de los vecinos.

2.3.- A fojas trescientos once, Zenón Cirilo Salas Hurtado señala que los demandantes han comprado la mitad del lote N-9 de la Urbanización Amadeo Repeto, constándole que los demandantes se encuentran en posesión pública y pacífica desde el año mil novecientos noventa y cinco.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

2.4.- A su vez Simón Miranda Bueno, en página cuatrocientos noventa y siete, absuelve el traslado, manifestando que el suscrito y su hermana Cristina Condori Bueno han transferido a título oneroso en el año mil novecientos noventa y cinco, una extensión de 80.37 metros cuadrados, en la suma de cinco mil doscientos dólares americanos, fecha desde la cual los demandantes se encuentran en posesión pública y pacífica por más de quince años. De igual forma señala que su hermana Cristina Condori Bueno en dicha transferencia ha vendido sus derechos y acciones de su hermano Alberto Miranda Bueno, por lo que fue su hermana quien recibió el dinero correspondiente de Alberto Miranda Bueno, manifestando que ella tenía autorización de esta persona para enajenar sus derechos y acciones.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Se fijó como punto controvertido establecer si los señores Braulio Villasante Figueroa y Justina Raquel Tacona Cardeñoso se encuentran en posesión pacífica, pública, continua y con ánimo de propietario desde marzo de mil novecientos noventa y cinco en el inmueble número N-9-A de la urbanización Amadeo Repetto de 80.375 metros cuadrados perímetro de 39.75 metros lineales encerrado en los siguientes límites y colindancias: Por el frente con el jirón Lima con 5.75 metros lineales, por la derecha con el pasaje Los Cadetes con 13.50 metros lineales, por la izquierda entrando con la fracción M-9-B con 15.25 metros lineales, propiedad de don David Calanche Bueno; por el fondo con el lote N-10 con 5.25 metros lineales con la propiedad de Emiliana Paro viuda de Callapiña.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Seguido el trámite correspondiente, el Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, por resolución de fecha catorce de enero del dos mil catorce, resolvió declarar fundada la demanda, considerando que de la revisión del proceso se advierte que en la cláusula sexta del contrato de compraventa y compromiso de formalización de transferencia (fojas nueve a doce), se declara: "(...) d.- Doña Cristina Condori asume la obligación de formalizar bajo las sanciones penales que les corresponden la transferencia en los derechos y acciones de su hermano Alberto Miranda Bueno" y "e.- Que como los compradores, -hoy demandantes- se encuentran en posesión del bien, a partir de la fecha les corresponde el pago de los impuestos y tributos que le afecte (...)".

De ello sigue, que a partir del mes de marzo del año de mil novecientos noventa y cinco, los demandantes poseyeron el inmueble, hecho que se encuentra corroborado con la memoria descriptiva visada por la Municipalidad Distrital de Santiago que obra a fojas ocho; el plano de ubicación y perimétrico visado por la Municipalidad de Santiago el veintitrés de octubre del año mil novecientos noventa y siete, para un trámite de alineamiento de página trece; la constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Santiago, donde se hace constar que el señor Villasante Figueroa Braulio y esposa Justina Tacona Cardeñoso se encuentran registrados como contribuyentes para el pago de impuesto predial desde el año mil novecientos noventa y seis hasta el año dos mil seis.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

La sentencia considera que con el documento de compraventa y compromiso de formalización de transferencia de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, queda acreditado que los demandantes adquieren el cincuenta por ciento del inmueble en litigio, determinándose así que a partir de la fecha de suscripción del documento referido los demandantes son copropietarios de derechos y acciones del predio matriz, en una proporción del cincuenta por ciento, considerando que el documento antes referido constituye un justo título, al cumplir con las características que lo distingue como tal, por contener un acto traslativo de dominio y no estar incurso en ninguna causal de nulidad.

También se precisa que los demandantes están en posesión inmediata del inmueble a partir del año mil novecientos noventa y cinco y se conducen como propietarios, toda vez que cumplen con pagar impuestos a la Municipalidad Distrital de Santiago, así como los servicios públicos de agua y luz; asimismo el inmueble es reconocido por la autoridad municipal con la numeración N-9-A, como consta en el certificado de posesión de fojas doscientos veintisiete, hechos estos que están asentados y confirmados por las declaraciones testimoniales actuadas en la continuación de la audiencia de pruebas como consta en el acta respectiva de fojas seiscientos setenta y dos y siguientes.

**5. APELACIÓN**

Por escrito de página mil cincuenta, David Calanche Bueno interpone recurso de apelación, alegando que el Juez no puede amparar la demanda amparándose en un documento que adolece de fecha cierta para hacer el cómputo respectivo, más aún, cuando existen dos procesos

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

civiles que se vienen tramitando ante el Juzgado Mixto y Juzgado Civil del distrito de Santiago.

**6. SENTENCIA DE VISTA**

Mediante resolución de fecha veintiséis de junio del dos mil catorce, página mil ciento cincuenta y siete, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco revocó la sentencia que declara fundada la demanda y reformándola la declaró infundada; considerando que de la revisión de la demanda, se advierte que en esta no se ha señalado la fecha exacta y la forma en que los demandantes entraron a poseer el bien sub litis, pues se advierte que el documento denominado "contrato de compraventa y compromiso de formalización de transferencia de derechos y acciones de otro coheredero" no tiene fecha cierta; además los comprobantes de pago de los tributos que acompañan no corresponden al inmueble, sino al predio del Centro Comercial El Molino 1, Stand Y-11.

Añade que se desprende que el demandado Alberto Miranda Bueno, a diferencia de sus codemandados, ha negado haber transferido su parte alícuota a los demandantes, ya que no ha intervenido en el contrato privado de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, lo cual hace que el principio de pacificidad se vea insatisfecho, más aún cuando habría instado dos pretensiones en dos procesos judiciales distintos.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha uno de octubre de dos mil catorce, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

por el demandante Braulio Villasante Figueroa por **infracción normativa del artículo 950 del Código Civil.**

**IV. MATERIA EN CONTROVERSIA**

La controversia gira en determinar si se dan los elementos de la prescripción adquisitiva.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.**

**PRIMERO.**- El recurrente alega que se ha infringido el artículo 950 del Código Civil, en tanto no se ha efectuado una debida valoración de los medios de prueba que acreditan que él y su familia se encuentran en posesión del bien por más de catorce años.

**SEGUNDO.**- La sentencia impugnada ha denegado la prescripción sosteniendo: (i) No hay posesión pacífica porque los demandados fueron denunciados en el año dos mil siete por el delito de usurpación agravada. En este punto, la recurrida hace referencia que es irrelevante que se haya sobreseído la causa y que el proceso se haya iniciado doce años después de la suscripción del contrato privado de compraventa; (ii) Tampoco habría pacificidad pues se han instaurado dos procesos judiciales ante el Juzgado Civil Mixto de Santiago; (iii) La demanda de prescripción adquisitiva fue interpuesta después de la denuncia penal de usurpación; (iv) En torno a dicho contrato de compraventa, manifiesta que en él no intervino el demandado Alberto Miranda Bueno. Se trata, además, de documento que no tiene fecha cierta; (v) Se ignora cuando ingresaron los demandantes en calidad de compradores y los testigos han manifestado que ellos ingresaron en la calidad de inquilinos. (vi) No se ha señalado la fecha exacta y la forma en que los demandantes



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

entraron al bien; (vii) Los comprobantes de pago de los tributos no corresponden al bien en litigio. El primer, segundo y tercer punto aluden a la pacificidad de la posesión; el cuarto al justo título y el quinto, sexto y séptimo a la prueba sobre el tiempo poseído.

**TERCERO.**- Con respecto a la prescripción debe indicarse lo que sigue:

3.1. Tiempo, inactividad de propietario y ánimo del poseedor (elementos de seguridad, sanción y justicia<sup>1</sup>) constituyen los elementos de la prescripción adquisitiva. En el primer caso, el paso del tiempo genera consecuencias jurídicas tanto para oponerse a la pretensión (prescripción extintiva) como para ganar derechos (pretensión adquisitiva). A tal elemento debe unirse la inactividad del propietario (que es sancionada por su desdén por proteger su propiedad) y la actitud de quien posee (que siempre ha de ser de actuar en la calidad de propietario). Todo ello se enmarca en la lógica de adquirir el dominio por la posesión durante un período temporal, y que esta posesión sirva como medio de prueba de la propiedad y como medio de defensa contra la acción reivindicatoria.

3.2. En relación al tiempo de posesión, nuestro Código Civil señala, en relación a los inmuebles, que este es de cinco años cuando se tiene justo título y buena fe, y de diez años cuando se carece de dichos supuestos. El justo título es el acto jurídico, válido, pero que no produce los efectos de transmisión, y exige del poseedor no solo una buena fe—creencia, sino una buena fe—diligencia.

<sup>1</sup> Gonzales Barrón, Gunther. La prueba de la prescripción adquisitiva. En: [http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art\\_juridicos/La\\_prueba\\_en%20la%20usucapion.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/La_prueba_en%20la%20usucapion.pdf)

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

3.3. Con respecto a la posesión ésta debe ser continua, pública, pacífica. La continuidad implica ejercicio permanente de la posesión, lo que no significa que no pueda, eventualmente, ser perdida, pero en estos casos debe también ser recuperada dentro de los plazos que establece la ley (artículos 920 y 953 del Código Civil). La publicidad significa que la posesión se demuestre y no opere en forma clandestina. Por último, con la pacificidad se expresa, no la forma cómo se ingresó a poseer sino como se permaneció en la posesión, de allí que el Segundo Pleno Casatorio Civil haya expuesto: “La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas (fundamento 44)”.

**CUARTO.**- Teniendo en cuenta los conceptos vertidos en el considerando anterior, este Tribunal analizará las razones por las que se ha denegado la pretensión demandada. En esa perspectiva, se tiene:

4.1. En relación al tiempo de posesión se tiene que se ha acreditado en autos que los demandantes ingresaron al bien en mil novecientos noventa y cinco, al suscribirse el contrato de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco. Ello se colige de lo expuesto por los codemandados Emilia Paro Flores (páginas trescientos cuatro – trescientos cinco), Zenón Cirilo Salas (páginas trescientos once – trescientos doce) y Simón Miranda Bueno (páginas cuatrocientos noventa y siete a cuatrocientos noventa y nueve). A ello debe agregarse el pago del impuesto predial, conforme a la declaración municipal de folios quince, el certificado de posesión de folios doscientos veintisiete y el

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

plano de alineamiento municipal de folios trece. Dichas pruebas acreditan el tiempo en que se ingresó al bien y el de posesión continua.

4.2. En torno al contrato de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, debe indicarse que la controversia a la participación o no de uno de los copropietarios, resulta intrascendente para resolver el presente proceso, en tanto: (i) no se está utilizando dicho título para solicitar la prescripción corta; (ii) no se discute sobre su validez o eficacia como acto jurídico; y (iii) solo sirve como medio de prueba para acreditar el ánimo de propietario y el ingreso al bien materia de litigio.

4.3. Finalmente, se señala que no existe pacificidad dada la existencia de proceso judicial en contra de la demandante. Específicamente la sentencia impugnada refiere que existe un proceso por delito de usurpación agravada iniciado el tres de enero de dos mil ocho (Exp. 167-2008). En el referido proceso también se advirtió la existencia de dos procesos civiles, seguidos ante el Juzgado Mixto de Santiago (Expedientes 517 y 518-2010).

Sobre dicho punto debe señalarse que la pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza<sup>2</sup>. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos.

<sup>2</sup> Gonzales Barón ha indicado: "Los actos tales como la puesta en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimiento e incluso la interposición de una acción reivindicatoria no tienen relación con el carácter de pacificidad". La prueba de la prescripción adquisitiva.  
En:  
[http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art\\_juridicos/La\\_prueba\\_en%20la%20usucapion.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/La_prueba_en%20la%20usucapion.pdf)

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

En esa perspectiva, teniéndolos como actos de interrupción, y siendo que los demandantes están en posesión del bien desde mil novecientos noventa y cinco con ánimo de propietarios, a la fecha de dichos procesos (dos mil ocho y dos mil diez) nada había que interrumpir en orden al tiempo de prescripción porque el demandante ya había ganado su derecho para usucapir al haber poseído de manera pública, pacífica, continua y con ánimo de propietario por más de trece años, siendo irrelevante los actos posteriores que pudieran haber sido propiciados por los demandados.

A lo expuesto debe añadirse que el proceso penal de usurpación fue sobreseído y que los procesos civiles han sido formulados por ineficacia de acto jurídico (517-2010) y reivindicación (518-2010), cuyo contenido es distinto al de la prescripción adquisitiva, siendo además que no cuentan con sentencia.

**QUINTO**.- Estando a lo expuesto, este Tribunal considera que se ha vulnerado el artículo 950 del Código Civil por las razones señaladas en el considerando anterior, por lo que debe declarar fundada la casación y emitir pronunciamiento de fondo de acuerdo a los actuados.

**VI. DECISIÓN**

Por esto fundamentos, con lo expuesto en el Dictamen Fiscal y en aplicación de artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Braulio Villasante Figueroa (página mil ciento setenta y cuatro); en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintiséis de junio de dos mil catorce.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2434-2014  
CUSCO**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

b) Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha catorce de enero de dos mil catorce, que declara fundada la demanda.

c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos con Alberto Miranda Bueno y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

SS.

**ALMENARA BRYSON**

**WALDE JÁUREGUI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL PAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

25 ENE 2016

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción

jvp/igp



SAVIN CAMPAÑA CORDOVA

Relator

Sala Civil Permanente de la Corte Suprema