

**SENTENCIA  
CASACION 2917-2009  
LIMA - NORTE**

**Lima, quince de Diciembre del dos mil nueve.-**

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** Vista la causa número dos mil novecientos diecisiete – dos mil nueve, en Audiencia Pública el día de la fecha, oído el informe oral y producida la votación conforme a ley se expide la siguiente sentencia.

**I MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas novecientos veinticinco por Vilma Irma Cambar Quispe contra la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte a fojas novecientos dieciocho - A, su fecha cuatro de marzo del dos mil nueve que **desaprobó** la sentencia consultada de fojas setecientos setenta y nueve, fechada el veinte de julio del dos mil siete, que declaró **improcedente** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesto contra Lizaura Arribasplata Rodas.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha dieciséis de setiembre del presente año declaró **procedente** el recurso de casación por la causal relativa a la **interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil**, sosteniendo que se consideró improcedente la demanda por el hecho de que en los Registros Públicos aparece inscrita como propietaria del inmueble la demandada Lizaura Arribasplata Rodas desde el dos mil cuatro y por tanto no habrían transcurrido los diez años que establece la ley respecto de dicha

**SETENCIA  
CASACION 2917-2009  
LIMA - NORTE**

persona; alega también que tal interpretación es errada dado a que la norma sólo exige en relación al plazo de posesión diez años no teniendo ninguna incidencia los tractos sucesivos producidos entre los propietarios los cuales son de carácter obligacional más no de derecho real.

**III. CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO:** Que, habiéndose admitido el recurso de casación por una causal sustantiva corresponde a este Supremo Tribunal efectuar el análisis correspondiente, limitándolo al debate jurídico de la norma cuya interpretación errónea se denuncia con prescindencia de lo que se estima probado.

**SEGUNDO:** Que, para determinar si en el presente caso la Sala Superior interpretó erróneamente el numeral denunciado, es necesario hacer las siguientes precisiones; la demandante VILMA CAMBAR QUISPE solicitó en sede judicial se le declare propietaria por usucapión del inmueble de un área de cien metro cuadrados que conforma el lote de terreno número dieciocho de la Manzana “A” (antes numero tres) ubicado en el Asentamiento Humano “seis de Mayo”, correspondiente a la parte del lote número nueve D de la manzana tres de la Urbanización Popular Tahuantinsuyo – Independencia Lima; el cual dirige contra su actual propietaria con derecho inscrito Lizaura Arribasplata Rodas, así como contra Elías Barrientos Carrasco y Lidia Rivasplata Rodas (habiéndose desistido de éstos dos últimos, conforme fluye de fojas setecientos trece de autos), esgrimiendo como fundamentos de hecho que ocupa el inmueble desde mil novecientos ochenta y ocho; es decir hace dieciséis años en forma continua, pacífica y pública, ingresando a partir

**SETENCIA  
CASACION 2917-2009  
LIMA - NORTE**

de un lapso de tiempo como integrante de la Organización de Pobladores del Asentamiento Humano “Seis de Mayo” inmueble que se encontraba totalmente abandonado y donde construyó su vivienda en el que radica con su familia, alega también que estuvo estando enterada de que el citado inmueble perteneció al Estado pero nunca se le comunicó de la compra venta y que al concurrir a los Registros Públicos se enteró que la nueva propietaria lo adquirió el once de agosto del dos mil cuatro; la demandada con derecho inscrito Lizaura Arribasplata Rodas al contestar la demanda, sostiene que es propietaria desde el once de agosto del dos mil cuatro, siendo imposible que pueda surtir efecto el derecho petitionado, en razón de que sólo transcurrió dos meses desde la fecha en que adquirió la titularidad del predio.

**TERCERO:** Que, el juez de la causa al estimar la demanda concluyó que la actora estuvo en posesión continua en el predio en litis por más de diez años, es decir desde Mayo de mil novecientos ochenta y ocho, lo que no ha sido enervado con motivo del proceso de desalojo seguido en su contra al declararse improcedente la demanda valorando las instrumentales presentadas en dicho proceso, sobre las que determina que se realizó actos a título de propietaria haciendo notar que la posesión se gana cumpliendo con los requisitos que exige la ley y no cuando se tiene una cadena de títulos, fallo que al no ser impugnado ha sido elevado en consulta.

**CUARTO:** Por su parte, la Sala Superior al expedir la resolución consultada establece que la actora no puede alegar una posesión continua, pacífica y pública sobre el predio en litis, toda vez que la demandada recién adquirió el once de agosto del dos mil cuatro y lo inscribe el veintisiete del citado mes

**SENTENCIA  
CASACION 2917-2009  
LIMA - NORTE**

y año, estableciendo que aún no operó el plazo que prevé el numeral 950 del Código Civil.

**QUINTO:** Que, la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material se presenta cuando concurren los siguientes supuestos: **a)** el Juez establece determinados hechos a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; **b)** que éstos, así establecidos guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; **c)** que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso en concreto, la interpreta (y aplica); y, **d)** que en la actividad hermenéutica, el juzgador utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir incurre en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es el de la justicia.

**SEXTO:** Que, el artículo 950 del Código Civil prescribe que ***“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”*** Este numeral regula la institución de la prescripción adquisitiva de dominio -llamada también *usucapio*- la cual constituye una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, no se trata de una simple tenencia o posesión la que convierte al

**SETENCIA**  
**CASACION 2917-2009**  
**LIMA - NORTE**

poseedor en propietario, sino que es necesario se cumplan con los otros elementos del supuesto normativo señalado.

**SETIMO:** Que, en el caso de autos, la prescribiente invoca la usucapión larga, al referir que su posesión data desde mil novecientos ochenta y ocho, por lo que corresponde el análisis de la primera parte del numeral 950 antes citado, del cual se aprecian los siguientes elementos tales como: **i) *posesión continua***, entendida como aquella posesión que se ejerce de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, esto es mediante actos perturbatorios o desposesorios del bien; **ii) *posesión pacífica***, que significa que la misma no haya sido adquirida o se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación; **iii) *posesión pública***, quiere decir que dicha posesión se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien; y, **iv) finalmente**, que la aludida *posesión sea título de propietario*, esto es, que se posea el bien con animus domini sin reconocer la propiedad en otra persona o poseedor mediato.

**OCTAVO:** Que, de lo anteriormente expuesto, fluye que tales elementos han sido analizados por el juez al resolver la controversia, concluyendo que la posesión de la actora ha sido continua, pacífica y pública y a título de propietaria, y si bien se emplaza a la propietaria registral, cuyo derecho recién se adquiere en el año dos mil cuatro, ello en nada enerva los presupuestos que regula la norma acotada, que sólo establece cuáles son los requisitos para acceder a la usucapión, los que se han reseñado precedentemente, razón por la que esta Sala Suprema llegó a la conclusión de que efectivamente se ha interpretado erróneamente el numeral 950 del Código Civil al considerar una exigencia no prevista en la ley, como es la

**SETENCIA  
CASACION 2917-2009  
LIMA - NORTE**

incidencia de tracto sucesivo que se ha producido entre los propietarios del inmueble submateria.

**IV. DECISION:**

Por las razones anotadas y de conformidad con el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil: **Declararon:**

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Vilca Cambar Quispe a fojas novecientos veinticinco; **NULA** la sentencia de vista obrante a fojas novecientos dieciocho -A, su fecha cuatro de marzo del dos mil nueve; **ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA: APROBARON** la sentencia consultada obrante a fojas setecientos setenta y nueve, su fecha veinte de julio del dos mil siete que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, con lo demás que contiene; y **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos con Lizaura Arrivasplata Rodas sobre prescripción adquisitiva de dominio, interviniendo como Ponente el Juez Supremo señor Castañeda Serrano y los devolvieron.-

**SS**

**ALMENARA BRYSON**

**TAVARA CORDOVA**

**PALOMINO GARCIA**

**CASTAÑEDA SERRANO**

**ALVAREZ LOPEZ**

**SETENCIA  
CASACION 2917-2009  
LIMA - NORTE**

**LA PONENCIA DEL JUEZ SUPREMO SEÑOR CASTAÑEDA SERRANO  
ES COMO SIGUE**

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPUBLICA;** Vista la causa número dos mil novecientos diecisiete – dos mil nueve, en Audiencia Pública el día de la fecha, oído el informe oral y producida la votación conforme a ley se expide la siguiente sentencia.

**I MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas novecientos veinticinco por Vilma Irma Cambar Quispe contra la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte a fojas novecientos dieciocho - A, su fecha cuatro de marzo del dos mil nueve que **desaprobó** la sentencia consultada de fojas setecientos setenta y nueve, fechada el veinte de julio del dos mil siete, que declaró **improcedente** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesto contra Lizaura Arribasplata Rodas.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha dieciséis de setiembre del presente año declaró **procedente** el recurso de casación por la causal relativa a la **interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil**, sosteniendo que se consideró improcedente la demanda por el hecho de que en los Registros Públicos aparece inscrita como propietaria del inmueble la demandada Lizaura Arribasplata Rodas desde el dos mil cuatro y por tanto no habrían transcurrido los diez años que establece la ley respecto de dicha persona; alega también que tal interpretación es errada dado a que la norma sólo exige en relación al plazo de posesión diez años no teniendo ninguna incidencia los tractos sucesivos producidos entre los propietarios los cuales son de carácter obligacional más no de derecho real.

**III. CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO:** Que, habiéndose admitido el recurso de casación por una causal sustantiva corresponde a este Supremo Tribunal efectuar el análisis correspondiente, limitándolo al debate jurídico de la norma cuya interpretación errónea se denuncia con prescindencia de lo que se estima probado.

**SETENCIA  
CASACION 2917-2009  
LIMA - NORTE**

**SEGUNDO:** Que, para determinar si en el presente caso la Sala Superior interpretó erróneamente el numeral denunciado, es necesario hacer las siguientes precisiones; la demandante VILMA CAMBAR QUISPE solicitó en sede judicial se le declare propietaria por usucapión del inmueble de un área de cien metro cuadrados que conforma el lote de terreno número dieciocho de la Manzana “A” (antes numero tres) ubicado en el Asentamiento Humano “seis de Mayo”, correspondiente a la parte del lote número nueve D de la manzana tres de la Urbanización Popular Tahuantinsuyo – Independencia Lima; el cual dirige contra su actual propietaria con derecho inscrito Lizaura Arribasplata Rodas, así como contra Elías Barrientos Carrasco y Lidia Rivasplata Rodas (habiéndose desistido de éstos dos últimos, conforme fluye de fojas setecientos trece de autos), esgrimiendo como fundamentos de hecho que ocupa el inmueble desde mil novecientos ochenta y ocho; es decir hace dieciséis años en forma continua, pacífica y pública, ingresando a partir de un lapso de tiempo como integrante de la Organización de Pobladores del Asentamiento Humano “Seis de Mayo” inmueble que se encontraba totalmente abandonado y donde construyó su vivienda en el que radica con su familia, alega también que estuvo estando enterada de que el citado inmueble perteneció al Estado pero nunca se le comunicó de la compra venta y que al concurrir a los Registros Públicos se enteró que la nueva propietaria lo adquirió el once de agosto del dos mil cuatro; la demandada con derecho inscrito Lizaura Arribasplata Rodas al contestar la demanda, sostiene que es propietaria desde el once de agosto del dos mil cuatro, siendo imposible que pueda surtir efecto el derecho peticionado, en razón de que sólo transcurrió dos meses desde la fecha en que adquirió la titularidad del predio.

**TERCERO:** Que, el juez de la causa al estimar la demanda concluyó que la actora estuvo en posesión continua en el predio en litis por más de diez años, es decir desde Mayo de mil novecientos ochenta y ocho, lo que no ha sido enervado con motivo del proceso de desalojo seguido en su contra al declararse improcedente la demanda valorando las instrumentales presentadas en dicho proceso, sobre las que determina que se realizó actos a título de propietaria haciendo notar que la posesión se gana cumpliendo con los requisitos que exige la ley y no cuando se tiene una cadena de títulos, fallo que al no ser impugnado ha sido elevado en consulta.

**CUARTO:** Por su parte, la Sala Superior al expedir la resolución consultada establece que la actora no puede alegar una posesión continua, pacífica y pública sobre el predio en litis, toda vez que la demandada recién adquirió el once de agosto del dos mil cuatro y lo inscribe el veintisiete del citado mes



**SETENCIA  
CASACION 2917-2009  
LIMA - NORTE**

y año, estableciendo que aún no operó el plazo que prevé el numeral 950 del Código Civil.

**QUINTO:** Que, la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material se presenta cuando concurren los siguientes supuestos: **a)** el Juez establece determinados hechos a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; **b)** que éstos, así establecidos guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; **c)** que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso en concreto, la interpreta (y aplica); y, **d)** que en la actividad hermenéutica, el juzgador utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir incurre en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es el de la justicia.

**SEXTO:** Que, el artículo 950 del Código Civil prescribe que ***“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”*** Este numeral regula la institución de la prescripción adquisitiva de dominio -llamada también *usucapio*- la cual constituye una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, no se trata de una simple tenencia o posesión la que convierte al poseedor en propietario, sino que es necesario se cumplan con los otros elementos del supuesto normativo señalado.

**SETIMO:** Que, en el caso de autos, la prescribiente invoca la usucapión larga, al referir que su posesión data desde mil novecientos ochenta y ocho, por lo que corresponde el análisis de la primera parte del numeral 950 antes citado, del cual se aprecian los siguientes elementos tales como: **i)** *posesión continua*, entendida como aquella posesión que se ejerce de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, esto es mediante actos perturbatorios o desposesorios del bien; **ii)** *posesión pacífica*, que significa que la misma no haya sido adquirida o se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación; **iii)** *posesión pública*, quiere decir que dicha posesión se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien; y, **iv)** finalmente, que la aludida

**SETENCIA  
CASACION 2917-2009  
LIMA - NORTE**

*posesión sea título de propietario*, esto es, que se posea el bien con animus domini sin reconocer la propiedad en otra persona o poseedor mediato.

**OCTAVO:** Que, de lo anteriormente expuesto, fluye que tales elementos han sido analizados por el juez al resolver la controversia, concluyendo que la posesión de la actora ha sido continua, pacífica y pública y a título de propietaria, y si bien se emplaza a la propietaria registral, cuyo derecho recién se adquiere en el año dos mil cuatro, ello en nada enerva los presupuestos que regula la norma acotada, que sólo establece cuáles son los requisitos para acceder a la usucapión, los que se han reseñado precedentemente, razón por la que esta Sala Suprema llegó a la conclusión de que efectivamente se ha interpretado erróneamente el numeral 950 del Código Civil al considerar una exigencia no prevista en la ley, como es la incidencia de tracto sucesivo que se ha producido entre los propietarios del inmueble submateria.

**IV. DECISION:**

Por las razones anotadas y de conformidad con el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil: **Declararon:**

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Vilca Cambar Quispe a fojas novecientos veinticinco; **NULA** la sentencia de vista obrante a fojas novecientos dieciocho -A, su fecha cuatro de marzo del dos mil nueve; **ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA: APROBARON** la sentencia consultada obrante a fojas setecientos setenta y nueve, su fecha veinte de julio del dos mil siete que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, con lo demás que contiene; y **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos con Lizaura Arrivasplata Rodas sobre prescripción adquisitiva de dominio, y los devolvieron.- **Lima, quince de Diciembre del dos mil nueve.-**

**SS**

**CASTAÑEDA SERRANO**