



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Se incurre en una infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como de la debida motivación de las resoluciones judiciales, al haber basado la decisión el Ad quem en hechos no alegados por las partes en la etapa postulatoria y los cuales, además, no se encuentran probados en el proceso.

Lima, trece de noviembre de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número trescientos sesenta y siete del año dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por la demandante **Donatila Yannet Ccaico Fernández**, con fecha dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete, contra la sentencia de vista expedida el treinta de noviembre de dos mil diecisiete², que revocó la sentencia apelada de fecha veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete³ que declaró fundada la demanda; y reformándola, declaró infundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio.

II. ANTECEDENTES

1.- DE LA DEMANDA:

¹ Página 378.

² Página 366.

³ Página 326.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Mediante escrito presentado con fecha treinta y uno de enero de dos mil catorce⁴, Donatila Yannet Ccaico Fernández, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en urbanización San Miguel, avenida Pedro Ortiz Talla, manzana "E", lote 28, Cercado de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11009769 con un área total de 121.80 m², lote que es parte integrante de un terreno de mayor extensión del lote N° 233 de la manzana 22 con 406.005 m², inscrito en la partida mencionada, siendo los fundamentos de la demanda los siguientes:

La recurrente ha venido y viene poseyendo, sin justo título y como propietaria, siendo que su posesión se originó en circunstancias que desde muy pequeña vivía en compañía de su madre, para que posteriormente su madre en el año dos mil uno se fue a vivir a la ciudad de Lima, quedándose en posesión del inmueble en compañía de su sobrino Emmanuel Armando Huarcaya Fernández, y de su menor hijo Stefano Leonardo Alberto Galván Ccaico, nacidos en su domicilio y bien materia de litis.

Asimismo, la referida posesión sobre el inmueble se ha realizado en forma continua, pública y como propietario durante el plazo previsto por la ley para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria.

- Por resolución número tres del dos de julio de dos mil catorce⁵, se declara rebelde a la demandada Colegio San Luis Gonzaga de Ica.
- Mediante resolución número siete del veintidós de octubre de dos mil catorce, se integra a la relación procesal a la Junta de Administración de los Bienes del Colegio Nacional San Luis Gonzaga de Ica.

⁴ Página 43.

⁵ Páginas 69.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y RECONVENCIÓN POR EL LITISCONSORTE⁶:

La Junta de Administración de los Bienes del Colegio Nacional San Luis Gonzaga de Ica señala que la demandante supuestamente refiere que tiene la posesión del bien desde el dos mil cuatro, fecha en la cual paga autovalúo conforme es de apreciarse de dicho medio probatorio, sin embargo, dichos pagos efectuados por el periodo dos mil cuatro al dos mil trece, no acreditan la posesión que alega la demandante; pues se advierte de los vouchers de pago de los tributos, que estos fueron inscritos el veintiocho de mayo de dos mil trece, y pagados los derechos el treinta y uno de mayo de dos mil trece, consecuentemente solo acredita la posesión a partir de la fecha que inscribió el bien, esto fue el veintiocho de mayo de dos mil trece y pagado el derecho recién el treinta y uno de mayo de dos mil trece.

Así también el Certificado de Posesión que otorga la Municipalidad data del año dos mil siete, y para el dos mil trece, fecha en que solicitó la vización de planos, no cumplía con el requisito de los diez años que exige la ley; menos aún, derecho o legitimidad para interponer demanda de prescripción adquisitiva.

En el mismo sentido la demandante solicita la Inspección del Predio materia de prescripción; ciertamente la demandante se encontraba en posesión, pero esta no data desde hace diez años; sino desde el veintinueve de mayo de dos mil trece, un día después de haber solicitado la inscripción y dos días después de haber pagado derecho de autovalúo.

- mediante resolución número dieciocho de fecha veintiuno de agosto de dos mil quince⁷, se declarada improcedente la reconvencción planteada.

⁶ Páginas 101.

⁷ Páginas 160



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

3.- FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS⁸:

Se fijaron como puntos controvertidos:

- a.** Determinar si procede o no la declaración de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la urbanización San Miguel, avenida Pedro Ortiz Talla, manzana "E", lote 28, Cercado de Ica, inscrito en la Partida Registral N.º 11009769 con un área total de 121.80 m², lote que es parte integrante de un terreno de mayor extensión del lote N.º 223 de la manzana 22 con 406.05 m² inscrito en la Partida N.º 11009769 del Registro de propiedad inmueble de Ica.
- b.** Determinar si procede declarar infundada o improcedente la demanda.

4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA⁹

El A quo declara fundada la demanda, basando su decisión al haber valorado los medios probatorios que obran en autos y concluye que se encuentra acreditado que la demandante se encuentran en posesión del bien materia de prescripción por más de diez años, y que el inicio de la posesión se encuentra probado con las siguientes documentales: constancia de damnificado de fecha diez de octubre del año dos mil dos, Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Ica y Declaración Jurada de Autoavalúo del año dos mil cinco al dos mil trece; además la actora es continuadora de la posesión que ejercía su señora madre; por lo que, el inicio de la posesión se encuentra acreditado con el Certificado de Posesión de fecha de octubre de dos mil dos. También del Informe Pericial se desprende como conclusiones que la demandante se encuentran en posesión del bien materia de prescripción; asimismo señalan que la construcción de adobe tiene una antigüedad mayor a

⁸ Páginas 176

⁹ Páginas 326.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

veinte años y que la antigüedad de la construcción con ladrillo y techo aligerado es de aproximadamente ocho a diez años, es así, que con ello se corrobora la continuidad.

Y por último, se constata en autos con las declaraciones testimoniales que la posesión ejercida por la parte demandante, es de manera continua, pacífica y pública, dado que estas personas han manifestado que conocen a la demandante desde muy pequeña y por ser su vecina en algunos casos.

5.- SENTENCIA DE VISTA ¹⁰

El Ad quem resuelve revocar la apelada que declaró fundada la demanda; y reformándola, declara infundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio; argumentado su fallo en el hecho que de la revisión exhaustiva de lo actuado y de los medios de prueba recaudados a la demanda, no es posible determinar la forma y circunstancias en que la actora toma de posesión del predio sub-litis; ni que dicho evento se haya producido en el año dos mil cuatro. Siendo que, la prueba de este extremo resultaba indispensable para determinar la fecha de inicio para el cómputo de los diez años; pues, no se acredita la fecha en que se tomó posesión del predio, por lo tanto, no es posible llevar adelante el cómputo del plazo prescriptorio, en todo caso, la versión de la actora no está respaldada con ningún medio de prueba idóneo y objetivo. También indica que en la vista de la causa la abogada de la entidad demandada, señaló que la madre de la actora ingresó a poseer el inmueble sub litis en mérito de un contrato de arrendamiento, por lo cual, subsiste la incertidumbre en cuanto al ejercicio de la posesión en calidad de propietaria.

6.- CASACIÓN¹¹

¹⁰ Páginas 366

¹¹ Páginas 42 del cuadernillo de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Mediante resolución del dieciocho de abril de dos mil dieciocho se declara procedente el recurso de casación por la ***infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil***¹²; y de acuerdo al artículo 392-A del Código Procesal Civil, se declaró la procedencia excepcional por ***infracción al artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú.***

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por el recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de casación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el

¹² Juez y Derecho.-

Artículo VII.- El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

TERCERO.- El artículo 950 del Código Procesal Civil establece 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.”*, entonces la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser 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, que se trate de una posesión continua, pacífica, pública y con *animus domini*.

CUARTO.- Asimismo, en relación a la usucapión, en el fundamento 43 del II Pleno Casatorio Civil, Casación N.º 2229-2008-Lamba yeque, precisa que:

43.- En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), **por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley**. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas.

Nuestro ordenamiento civil señala que **la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años** (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria). (Resaltado agregado)

QUINTO.- También resulta pertinente precisar que la debida motivación de las resoluciones judiciales, implica la exigencia que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, ello en concordancia con el artículo 139, numeral 5, de la Constitución Política del Perú, el mismo que prescribe que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión.

La jurisprudencia nacional amplía el contenido de la motivación, señalando que una motivación comporta la justificación lógica, razonada¹³ y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios de las partes; por tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la **motivación del hecho o in factum** (en el que se establezcan los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndose en los supuestos facticos de la norma) y **la motivación de derecho o in jure** (en el que se selecciona una norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma)¹⁴.

Consecuentemente, una resolución judicial se considera motivada cuando cumple con un doble contenido, fundamentos de hecho y de derecho.

SEXTO.- Ahora bien, respecto a la *valoración de la prueba y la motivación*, se tratan de concepto diferentes, pero correlacionados. **Valorar la prueba** implica realizar un trabajo cognitivo, racional, inductivo y deductivo por parte del juez respecto de los hechos del proceso, con ella se determina el resultado de toda

¹³ Recurso N.° 1234/2006 del 25 de febrero de 2011. Tribunal Supremo de España, recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

¹⁴ Casación N.° 128-2008-Apurímac.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

actividad probatoria realizada por las partes, llegando a conclusiones que le sirven para resolver la litis. Con el trabajo de valoración de la prueba se llega a determinar la verdad o falsedad de los hechos importantes del proceso a partir de la actividad de las partes.

En cambio, *la motivación o justificación* es el mecanismo –normalmente escrita- del que se vale el juez para hacer saber el resultado del trabajo de valoración de la prueba. Con la motivación se hacen evidentes –se hacen saber- las razones que llevaron al juez a emitir las conclusiones probatorias objetivas (las racionales y objetivas, dejando de lado las subjetivas) realizadas en la valoración de la prueba a partir de la actividad de las partes.¹⁵

La valoración de los medios de prueba se encuentra relacionada con la motivación de las resoluciones judiciales, ésta constituye un principio y derecho de la función jurisdiccional. La motivación es esencial en los fallos, ya que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues a través de su aplicación efectiva se llega a una recta impartición de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que pueda haber cometido el juzgador. La verificación de una debida motivación sólo es posible si de las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustentan la decisión, razones que justifiquen suficientemente el fallo, las cuales deben ser objetivas y completas; y, para la presentación de tales consideraciones se debe, atender a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, en donde las consideraciones deben ser extraídas de la evaluación de los hechos debidamente probados, lo cual supone una adecuada valoración de la prueba.¹⁶

¹⁵ Casación N.° 4772-2009-Lima, voto en discordia de los Drs. Ticona Postigo y Palomino García.

¹⁶ Casación N.° 2408-2010-Lima.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Por consiguiente, una buena decisión judicial no solo requiere de una valoración adecuada del material probatorio, sino que además para complementar este trabajo valorativo se exige que ésta sea traducida correctamente en la parte argumentativa –escrita- de la sentencia.¹⁷ La motivación debe ser coherente con la valoración de la prueba, no se debe sostener ni menos ni más de lo que arroja el trabajo probatorio, de lo contrario encontraremos supuestos de motivación con defectos.

SÉPTIMO.- En esa línea de ideas, de la resolución emitida por la Sala Civil que es materia de impugnación, se puede advertir que, para sustentar la decisión de revocar la sentencia apelada y declararla infundada, ha expresado, en esencia que: **a)** no se acredita la fecha en que se tomó posesión del predio, no es posible llevar adelante el cómputo del plazo prescriptorio, en todo caso la versión de la actora no está respaldada con ningún medio de prueba idóneo y objetivo; **b)** no existe ningún medio de prueba que acredite la forma y circunstancia en que tomó posesión del predio, y si bien presenta las constancias de pago del impuesto al patrimonio predial, empero se regularizaron en el año dos mil trece, siendo dicho recaudo es insuficiente para considerar que la actora sea diligente en la conservación y mantenimiento del bien por diez años; y **c)** en la vista de la causa la abogada de la entidad demandada, señaló que la madre de la actora ingresó a poseer el inmueble sub litis en mérito de un contrato de arrendamiento, por lo cual, subsiste la incertidumbre en cuanto al ejercicio de la posesión en calidad de propietaria.

OCTAVO.- Adicionalmente, tenemos que el Ad quem para emitir pronunciamiento final no ha considerado la posibilidad de ordenar actividad probatoria oficiosa a fin de determinar la verdad respecto de las afirmaciones sobre los hechos efectuados por la demandante, puesto que cuestiona la validez de la Constancia del diez de octubre de dos mil dos emitida por el

¹⁷ STC N.° 1230-2002-HC/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Comité Provincial de Defensa Civil de la Municipalidad de Ica, empero, para tener certeza si dicho documento es veraz, con las atribuciones conferidas al juez pudo actuar como prueba de oficio el informe a la Municipalidad de Ica a fin de saber la procedencia y fecha cierta de dicho documento, así como solicitar un informe para definir desde cuando la actora se encuentra inscrita como contribuyente y con qué documentos sustenta su inscripción ante la entidad edil, ya que de la declaración jurada anual de autovalúo aparece como fecha de adquisición el uno de enero de dos mil tres, fecha que de ser cierta serviría de base para realizar el cómputo de los años que viene poseyendo el bien materia de prescripción la actora.

NOVENO.- También se aprecia de la recurrida que el Ad quem toma como válidas las alegaciones del abogado de la parte emplazada respecto a que la madre de la actora habría entrado a vivir en el bien materia de litis en calidad de arrendadora, sin embargo, dicho argumento no ha sido sustentado, ni probado por la parte emplazada que alega dicho hecho, y pese a ello el Colegiado Superior lo ha tomado como cierto para sustentar su decisión y argumentar que subsiste la incertidumbre en cuanto al ejercicio de la posesión en calidad de propietaria, motivo por los cuales, al no haber sido dicho argumento plasmado en la contestación de la demanda a fin que sea absuelto y sometido al contradictorio de la parte contraria, existe vulneración del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, al haber fundado su decisión en alegaciones no efectuadas por las partes en la etapa postulatoria, y que además, no aparecen probadas.

DÉCIMO.- En este orden de ideas, se evidencia que aun cuando los argumentos expuestos en la sentencia de vista tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, en realidad resulta inapropiado para justificar la decisión adoptada en ella por la Sala Superior, por estar fundadas en una apreciación parcial y subjetiva de la controversia; en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

consecuencia, siendo ello así, se hace patente que el referido pronunciamiento cuestionado vulnera el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como el derecho a la debida motivación; por consiguiente, a fin de garantizar la conjunta y razonada valoración de todos los medios probatorios aportados por ambas partes a efectos de comprobar determinados hechos para resolver con mayor solvencia el caso y con la mayor objetividad posible, evitando el abuso del derecho y del proceso y desviar el debate procesal, corresponde estimar el recurso de casación, declarando nula la sentencia de vista impugnada, debiendo la Sala Superior emitir un nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta los fundamentos expuestos en la presente resolución.

IV. DECISIÓN

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 396° del Código Procesal Civil:

- a) Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Donatila Yannet Ccaico Fernández**, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista expedida el treinta de noviembre de dos mil diecisiete.
- b) ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia.
- c) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos contra el Colegio San Luis Gonzaga de Ica, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 367-2018
ICA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CALDERÓN PUERTAS

MHR/CMC/Lva

Lpderecho.pe