



MOTIVACIÓN. Se vulnera el derecho a la motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y de la debida valoración probatoria, cuando los órganos jurisdiccionales, al expedir sentencia omiten efectuar una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios, a efectos de establecer si están acreditados la concurrencia de los presupuestos regulados por el artículo 950 del Código Civil a efectos de determinarse la prescripción adquisitiva de dominio de los actores.

Lima, veintiséis de junio de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 3948-2017, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente conforme a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.

Se trata del recurso de casación interpuesto por la **litisconsorte necesaria pasiva María Cornelia Mendoza Salinas** a fojas cuatrocientos sesenta y cinco, contra la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número treinta y nueve de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos setenta y nueve que declara **fundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia, se declara a los demandantes Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario propietarios del inmueble ubicado en las intersecciones de los Jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar signada como Lote 12 Manzana "C2" del Centro Poblado del Distrito de Jesús, Provincia de Lauricocha, Departamento de Huánuco, ordenando la



cancelación de los asientos que aparezcan a favor del antiguo dueño en la extensión que se indica en el registro pertinente y se inscriba el área a prescribir en el asiento correspondiente.

II. ANTECEDENTES.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada por **María Cornelia Mendoza Salinas**, es necesario realizar las siguientes precisiones.

1. DEMANDA.

Por escrito obrante a fojas veintidós, **Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario**, interponen demanda contra don Adán Rafael Sebastián, y don Papias Paúcar Sánchez, a fin que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado entre las intersecciones de los Jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar S/N, signada como Lote 12 Manzana "C2" del Centro Poblado del Distrito de Jesús, Provincia de Lauricocha, Departamento de Huánuco de una extensión de 343.90 m², al considerar lo siguiente: **1)** Los recurrentes son propietarios del bien inmueble en referencia el mismo que cuenta con un área total de 343.90 m², al haberlo adquirido mediante Escritura Imperfecta de compra venta de su titular primigenio Rodolfo Salinas Vara, acto jurídico que se celebró ante el Juez de Paz del Distrito de Jesús, el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos y que desde esa fecha hasta la actualidad se encuentran en posesión real y efectiva, usufructuando como dueños y propietarios en forma pacífica, pública, y continua y sin perturbación de los vecinos, autoridades y colindantes, los cuales les certifican y avalan de su absoluta titularidad; **2)** La propiedad y posesión pacífica, pública y directa con respecto del inmueble en mención, la tenencia y usufructo de la misma es absolutamente de conocimiento público y real de los vecinos y pobladores del radio urbano del Distrito de Jesús, por ende, no existe ninguna clase de impedimento



por parte de los colindantes, autoridades y pueblo en general; y lo vienen usufructuando por un lapso de treinta y dos años de manera ininterrumpida; **3)** El bien inmueble materia de prescripción en la fecha de acuerdo al plano y memoria descriptiva, tiene un área total de 343.90 m² y con un perímetro total de 76 ml. Empero, el inmueble está constituido por el terreno y dos casas, la casa grande es de dos niveles construida de material rústico (muro de tapial) con un techo de calamina y con seis habitaciones, y la casa mediana es de un solo nivel y construida de la misma forma con material rústico y con techo de calamina, todos en perfectas condiciones de habitabilidad, y de igual forma todo el perímetro al contorno del predio se encuentra cercada con muro de tapial de tres hileras en buenas condiciones, asimismo, el inmueble tiene instalado servicios básicos de agua, desagüe y energía eléctrica; y, **4)** El inmueble materia de demanda limita y tiene las siguientes colindancias: Por el frente, limita con Jirón Dos de mayo, por la derecha entrando, limita con el Jirón Simón Bolívar, por la izquierda entrando, limita con el lote 3 posesión y propiedad del señor Adán Rafael Sebastián, por el fondo o respaldar, limita con el lote 11 posesión y propiedad del señor Papías Páucar Sánchez. Asimismo el inmueble se encuentra inscrito en la Ficha 300 de la propiedad inmueble de los Registros Públicos de la Ciudad de Huánuco; y las demás características y otras descripciones se encuentran debidamente acreditadas en el plano de localización, ubicación y perímetro.

2. CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Mediante escrito corriente a fojas doscientos treinta y tres, **María Cornelia Mendoza Salinas**, contesta la demanda y señala lo siguiente: **1)** Resulta inadmisibles que los demandantes pretendan que se les otorgue el derecho de propiedad sobre el inmueble materia de *litis*, por cuanto dicho bien es de propiedad de la recurrente y de su hermano Mario Hipólito Mendoza Salinas, al haberlo adquirido en su condición de herederos de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

María Salomé Salinas Pasquel, conforme se aprecia de la copia literal de la Ficha Nro.300, luego Partida Nro.02027388 y actualmente P3900101 de la Zona Registral Nro VII-Sede Huancayo, que corre como Anexo 1-C de su recurso de fecha dieciséis de abril de dos mil quince, por lo que su situación se encuentra dentro de lo estipulado por el artículo 912 del Código Civil, pues su derecho de propiedad se encuentra inscrito; agregando que ante la Municipalidad Provincial de Lauricocha están construyendo conforme lo acredita con la Declaración Jurada de Autoavalúo; **2)** Conforme acredita con la copia literal del título archivado, la protocolización de la compraventa celebrada entre su fallecida madre María Salomé Salinas Pasquel y el propietario primigenio Rodolfo Salinas Vara, fue ordenada por el Juez de Primera instancia de la Provincia de Dos de Mayo, el veintidós de junio de mil novecientos sesenta y tres, el mismo que concluyó con la resolución número cinco, de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos ochenta y ocho y registrada la protocolización en la ficha número 300, rubro C, asiento 1 del Registro de la Propiedad Inmueble; **3)** Los accionantes siempre han tenido conocimiento de su derecho de propiedad sobre el inmueble materia del presente proceso, por cuanto se les hizo de conocimiento mediante carta de fecha seis de junio de dos mil catorce, -remitida al domicilio de Wildem Víctor Hilario Carbajal, entregada por el Juzgado de Paz Letrado de Lauricocha y recepcionada por Betty Sebastián con fecha nueve de setiembre de dos mil catorce; **4)** En el presente caso, no se han producido los presupuestos señalados por el artículo 950° del Código Civil, pues conforme acredita con la copia del escrito que los accionantes presentaron ante el Juzgado Mixto de la Provincia de Lauricocha el trece de setiembre de dos mil quince, en el proceso de desalojo por ocupante precario, éstos señalan como domicilio real el Jirón Las Magnolias Nro.134 -Hermitaño, Distrito de Independencia, Provincia y Departamento de Lima, deduciendo la nulidad de actuados por haber sido notificados con el auto admisorio de la instancia en dicho proceso, en el domicilio del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017
HUANUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

inmueble que motiva la presente *litis* y ofrecen como medios probatorios sus DNI donde aparece que ambos domicilian en Lima, y no en el inmueble materia de *litis*, por lo que no se da el requisito de posesión continua que establece la norma glosada; y, **5)** En el escrito de demanda del presente proceso, señalan como domicilio real el situado en Jr. Libertador Bolívar S/N de la ciudad de Jesús, cuando en el proceso de desalojo señalan y acreditan que realmente residen en la ciudad Capital, incumpliendo con el requisito de la posesión pacífica, por el hecho de haber solicitado la recurrente tanto notarialmente como mediante el citado proceso de desalojo por ocupante precario, a fin de que desocupen la propiedad y finalmente no cumple con el requisito "como propietario", por cuanto la recurrente está acreditando que su derecho de propiedad se encuentra debidamente registrado o inscrito, por tanto los propietarios reales y legales son la recurrente y su hermano Mario Hipólito Mendoza Salinas, acreditando su afirmación con la copia certificada de la resolución número cinco, de fecha tres de marzo de dos mil quince, dictada por el Juzgado Mixto de la Provincia de Lauricocha.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Por resolución número veintiuno, de fecha once de abril de dos mil dieciséis obrante a fojas doscientos sesenta y seis, se ha establecido como puntos controvertidos:

- a)** Determinar si los demandantes Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario vienen ocupando el terreno cuya propiedad pretenden adquirir;
- b)** Determinar si la posesión la vienen ejerciendo por el tiempo que se indica en la demanda y en forma continua, pública como propietarios, por el plazo legal de diez años; y,
- c)** Determinar si el plazo prescriptorio ha sido interrumpido con la interposición de la demanda civil y/o denuncias penales.



4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, declara **fundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, tras considerar que: **1)** En cuanto a que si los demandantes Wilden Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario vienen ocupando el terreno cuya propiedad pretenden adquirir, del estudio de autos está acreditado que conforme sostienen en su demanda, la fecha que tomaron posesión del bien inmueble, fue el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, en base a la Escritura Pública imperfecta de compraventa del propietario legítimo Rodolfo Salinas Vara, acto que se celebró por ante el Juez de Paz del Distrito de Jesús, afirmación que es sustentada con el mérito del documento de fojas tres, así como con la constancia de posesión otorgado por el Gobernador Distrital de Jesús, de fecha once de agosto de dos mil once que corre a fojas cinco; con la certificación expedida por el Presidente de la Comunidad Campesina y su Directiva de fecha diecisiete de agosto de dos mil once, obrante a fojas seis, la certificación expedida por las autoridades y vecinos de esta localidad, de fecha seis de abril de dos mil once que corre a fojas siete; con los cuales acreditan, la fecha que tomaron la posesión los accionantes, y la forma como adquirieron dicha posesión; tanto más, que dichos documentos tienen plena validez al no haber sido materia de cuestionamiento por la parte emplazada; por lo que computado inclusive el plazo extraordinario que establece la norma sustantiva, esto es de diez años, de la fecha de adquisición, esto es el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos hasta la fecha de la interposición de la demanda ha transcurrido más de treinta y dos años de posesión, superando ampliamente el plazo ordinario y extraordinario exigido por nuestro ordenamiento civil; **2)** Sumado a ello, en el acto de la Audiencia los testigos Elifio Martiniano Villarreal Falcón y Sixto Tadeo Livia, han manifestado que los demandantes se encuentran en posesión; siendo que el primero de los



testigos manifiesta, que dicha posesión la ostentan los demandantes desde la fecha que adquirieron de su anterior propietario señor Salinas Vara; posesión que también se constata en el acto de la inspección judicial de fojas trescientos dieciocho; **3)** Los demandantes cuentan con justo título, en base al documento privado denominado compraventa del inmueble que corre a fojas tres, el mismo que no fue materia de tacha o cuestionamiento alguno oportunamente; y, se encuentran en posesión desde el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos hasta la fecha de su demanda; **4)** Según el acta de diligencia de inspección judicial se ha constatado la posesión que ostentan los demandantes en el bien inmueble materia del presente proceso, verificando las pertenencias propias del hogar, dormitorios, ropas, herramientas, crianza de aves de corral como gallinas, patos, entre otros; y según versión de la persona de Elizabeth Sebastián Estrada, que en el acto de la diligencia manifestó, que todos los bienes existentes en el interior del bien inmueble inspeccionado son de propiedad de los demandantes, así como los animales de corral; lo que no fue objetado o cuestionado por la defensa técnica de la demandada. Tanto más, la continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto, ya que éste puede inclusive dar en arriendo, o puede tener bajo cuidado de un tercero. Por tanto, el sustento de la demandada debe ser desestimado; y, **5) La demandada María Cornelia Mendoza Salinas** al absolver la demanda sostiene, que no se ha cumplido con el **requisito de pacificidad**, por cuanto por su parte ha solicitado tanto notarialmente como mediante el citado proceso de desalojo por ocupante precario, a fin de que desocupen su propiedad. Al respecto cabe señalar que la carta notarial a que hace referencia la misma que corre a fojas doscientos diecinueve, tiene como fecha de entrega el nueve de setiembre de dos mil catorce, esto es, posterior a la interposición de la demanda de prescripción adquisitiva; del mismo modo, la demanda de desalojo por ocupante precario fue presentada con posterioridad a la demanda de prescripción adquisitiva; tanto más, que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017
HUANUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

dicho proceso de desalojo concluyó con una sentencia inhibitoria y debidamente confirmada por la Sala Civil Superior; y, de considerarse que se hayan producido actos violatorios de parte de los demandantes durante la posesión, al concluir con una resolución desestimatoria de la pretensión, ha recobrado la posesión pacífica, conforme señala la doctrina. Por tanto tampoco resulta amparable el sustento de la demandada.

5. RECURSO DE APELACIÓN.

Mediante escrito de fojas cuatrocientos dos, **María Cornelio Mendoza**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número treinta, de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, alegando que el *Ad quem* no ha considerado lo establecido en el artículo 912 del Código Civil, pues, es inadmisibles que los demandantes pretendan que se les otorgue el derecho del bien inmueble *sub litis*, cuando éste es de propiedad de la recurrente y su hermano, al haberlo obtenido en condición de herederos de María Salomé Salinas Pasquel, quien a su vez lo adquirió de Rodolfo Salinas Varas, diecinueve años atrás, como el hecho de que los accionantes siempre han tenido conocimiento de su derecho de propiedad sobre el inmueble.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, expedieron la sentencia de vista de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, que **confirma** la sentencia apelada de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos setenta y nueve que declara **fundada** la demanda, fundamentando lo siguiente: **1)** Del análisis y revisión de autos, se tiene que los demandantes acreditan su posesión en mérito a las Constancias y Certificados de posesión de fojas cinco, seis, siete, ocho y catorce, suscritas por las autoridades del Distrito de Jesús, indicando que Wildem



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Víctor Hilario Carbajal y su Esposa Aparicia domicilian en el Jr. Simón Bolívar intersección con el Jr. Dos de Mayo s/n de la ciudad de Jesús, y que son propietarios del inmueble desde el año mil novecientos ochenta y dos; lo cual es corroborado con la Escritura Pública Imperfecta de Compra Venta de fojas tres y cuatro, otorgado por don Rodolfo Salinas Vara en calidad de vendedor a favor de los compradores Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario, respecto de dos caserones uno grande y otro pequeño, situados en los Jirones 2 de Mayo y Simón Bolívar número 312; y que si bien como lo ha referido la litisconsorte necesario alega ser propietaria, dicha situación no implica que los demandantes no hayan estado ejerciendo la posesión considerándose como propietarios, por lo que se encuentran dentro de los alcances del artículo 950° del Código Civil; **2)** Del Acta de Audiencia de Pruebas que corre a fojas doscientos ochenta y seis, de las declaraciones de los Testigos ofrecidos por los demandantes las personas de Elifio Martiniano Villarreal Falcón y Sixto Tadeo Livia, éstos han coincidido afirmando que los demandantes vienen poseyendo desde hace mucho tiempo el inmueble materia de *litis*, incluso han alquilado el inmueble para el servicio de madres gestantes del Centro de Salud de Jesús, y de acuerdo al Acta de Inspección, realizada en presencia de la demandada María Cornelia Mendoza Salinas, se ha dejado constancia que en el inmueble se encontraba la persona de Elizabeth Sebastián Estrada cuñada del demandante Wildem Víctor Hilario Carbajal, donde se han encontrado utensilios de casa, fotografías de los demandantes en la habitación que ocupa, alquilando también ambientes del inmueble, así como se constatado la presencia de crianza de animales los que preguntados a la persona de Elizabeth Sebastián Estrada, ha referido que estos pertenecen a los demandantes, lo cual no ha sido objeto de contradicción de la demandada presente; y, **3)** Respecto a los argumentos de la demandada recurrente, en el sentido de que no se ha aplicado el artículo 912 del Código Civil, el cual se refiere a la presunción legal de la



propiedad, que no puede oponerse la posesión contra su derecho inscrito, y que ha pagado los tributos del inmueble, siendo de conocimiento de los demandantes su derecho de propiedad en mérito a la carta remitida en junio del dos mil catorce, debe indicarse que dicha presunción es *juris tantum*, por lo que si bien puede tener derechos inscritos sobre el inmueble ello no obsta para que los posesionarios del inmueble puedan adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva conforme lo establece el artículo 950 del Código Civil, que viene a ser como una sanción, por dejar durante mucho tiempo su propiedad demostrando desinterés en él, como en el caso de los demandantes han acreditado ejercer la posesión hace más de diez años, y si bien ha existido conflictos entre las partes, ello conforme lo ha señalado la propia recurrente estos datan del dos mil catorce, cuando los demandantes se encontraban más de diez años en posesión del inmueble, es decir, más del término establecido en el citado artículo 950 del Código Civil, siendo que el proceso de desalojo interpuesto contra los recurrentes no desvirtúa la posesión pacífica que han venido ejerciendo los demandantes, en consecuencia, no resultan amparables sus argumentos, debiendo confirmarse la resolución recurrida.

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha seis de octubre de dos mil diecisiete, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por María Cornelia Mendoza Salinas, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa del artículo 912 del Código Civil. Arguye que los demandantes han acreditado el derecho de propiedad, dado que se encuentra probado que Rodolfo Salinas Vara no es el propietario ni poseedor del bien, pues es propiedad de los herederos Mario Hipólito Mendoza Salinas y María Cornelia Mendoza Salinas, que se encuentran inscritos en la ficha N° 300, luego Partida N° 02027388 y



actualmente Partida N° 39000101 de la Zona Registral N° VII Sede Huancayo, no se ha considerado que en la Municipalidad de Lauricocha se está tributando el autoavalúo de la propiedad por la recurrente. No se ha considerado la copia literal del título archivado que corre como anexo 1-D sobre protocolización de la compraventa, celebrada por su fallecida madre y su anterior propietario Rodolfo Salinas Vara, suscrita ante el Juez de Paz de la Ciudad de Jesús, su fecha veintidós de junio de mil novecientos sesenta y tres, proceso que concluyó con la Resolución número cinco, de fecha veintidós de junio de mil novecientos sesenta y tres la que fue registrada, es decir, la transferencia de dominio a favor de su fallecida madre se dio diecinueve años antes que la supuesta compraventa, celebrada por los accionantes, que según afirman se llevó a cabo el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos. Sostiene que los demandantes tenían pleno conocimiento del derecho de propiedad que la recurrente tiene, pues les cursó Carta Notarial notificada con fecha seis de setiembre de dos mil catorce a Wildem Víctor Hilario Carbajal y fue recepcionada por Betty Sebastián quien manifestó que Wildem vive en Lima, con lo cual se acredita que éste no está en posesión de la propiedad de la cual solicita la prescripción.

B) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Alega que la posesión no es pacífica, por cuanto les ha requerido reiteradas veces a los demandantes se retiren de su propiedad, no es continua porque los demandantes radican en Lima, no es pública por que el autoavaluo está siendo pagado por la recurrente y no por los demandantes. Indica que los demandantes actúan de mala fe y no hicieron conocer del presente proceso al otro copropietario heredero y dueño de la propiedad Mario Hipólito Mendoza Salinas. Sostiene que el documento de los demandantes de fecha trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos se dio por persona ajena al bien, Rodolfo Salinas Vara quien vendió sus derechos a su madre según compraventa (mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017
HUANUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

novecientos sesenta y tres) protocolizado ante el Juez de Paz, proceso que concluyó con la resolución de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos ochenta y ocho y registrada en la Ficha N° 300 Rubro C, Asiento 1 del Registro de Propiedad.

- C)** Se ha declarado la procedencia excepcional del recurso de casación al amparo del artículo 392-A del Código Procesal Civil, por **la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3° y 5° de la Constitución Política del Perú**, a fin de que se verifique si el razonamiento efectuado por el órgano de mérito guarda correspondencia con lo regulado por el Artículo 950° del Código Civil y lo actuado en el proceso.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

Habiéndose declarado la procedencia excepcional del recurso de casación, la materia jurídica en debate en el presente caso, se centra en controlar si el razonamiento efectuado por la Sala de mérito se ha realizado respetando los alcances que prevé la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales así como el principio de congruencia procesal y la adecuada valoración de los medios probatorios a efectos de establecer sí hubo o no afectación en la interpretación de los alcances regulados por el artículo 950° del Código Civil para estimar la demanda.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.

PRIMERO.- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo é in iudicando* como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales, dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en



armonía con lo dispuesto por el Artículo 388° numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado*”, en ese sentido la casacionista María Cornelia Mendoza Salinas si bien no indica que su pedido sea anulatorio revocatorio, y atendiendo a la procedencia excepcional acotada, esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a dicha infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

SEGUNDO.- Respecto a la denuncia formulada y contenida en el *ítem C)* del numeral III de la presente resolución, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el Artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma que resulta concordante con lo preceptuado por los Artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido Artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017
HUANUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

TERCERO.- El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

CUARTO.- A fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, *"el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no sólo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso"*¹.

QUINTO.- Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión

¹ Casación N° 6910-2015, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República el 18 de agosto de 2015.



adoptada por el órgano jurisdiccional, **sólo puede ser calificada como válida en tanto que ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso**, puesto que sólo la fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la *litis*. Y si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquéllas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

SEXTO.- Conforme a los alcances regulados por el artículo 950 del Código Civil, así como lo señalado por la Corte Suprema en el Segundo Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2229-2008 Lambayeque, se ha precisado que, 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. 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 título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).

SETIMO.- Asimismo, en el fundamento 44 del acotado Pleno Casatorio Civil, se establece los elementos copulativos que deben concurrir para que se configure la *usucapión*: “**a) la continuidad de la posesión.**” - es la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; **b) 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; **c) la posesión pública.**- será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; y, **d) como propietario.**- puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado ”.

OCTAVO.- Si bien no se encuentra dentro de la esfera de facultades de esta Corte de Casación provocar un nuevo examen crítico de los medios



probatorios que sirven de sustento a la decisión emitida por las instancias de mérito, no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente, lo que surge cuando el fallo no corresponde a los criterios legales para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta también a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba. Pues, debe considerarse que no sólo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino que este medio de prueba -incorporado al proceso acorde a los principios que rigen el derecho probatorio como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado además debidamente.

NOVENO.- De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente:

- Por Escritura Pública de protocolización de fecha veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y ocho, María Salomé Salinas Pasquel adquirió de Rodolfo Salinas Vara el inmueble consistente en un predio grande y otro chico, situado la intersección de los jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar N° 312, el caserón grande por la Calle Simón Bolívar de un área de 434.00 m², acto inscrito el diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve.
- Del contrato de fecha trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, Rodolfo Salinas Vara transfiere en compraventa a favor de Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, el inmueble consistente en un predio grande y otro chico, situado en el Jirón Dos de Mayo y Simón Bolívar N° 312, el caserón grande por la Calle Simón Bolívar de un área de 343.90 m².



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- Por resolución judicial de fecha siete de mayo de mil novecientos noventa y nueve, se declaró como herederos de María Salomé Salinas Pasquel a María Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipólito Mendoza Salinas, acto inscrito el diecisiete de junio de dos mil catorce.
- Constancia de fecha diecisiete de agosto de dos mil once, expedida por la Comunidad Campesina del Distrito de Jesús, Provincia de Lauricocha de la Región de Huánuco, se indica que Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, radican en el inmueble desde el año mil novecientos ochenta y dos hasta dicha fecha.
- Constancia de fecha diecisiete de agosto de dos mil once, expedida por el Gobernador Accidental del Ministerio del Interior, donde se indica que Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, radican en el inmueble desde el año mil novecientos ochenta y dos hasta dicha fecha.
- La Municipalidad Provincial de Lauricocha por Certificado domiciliario de fecha treinta de noviembre de dos mil once, indica que conforme al contrato de compraventa tiene como domicilio los Jirones Bolívar y Dos de Mayo, Manzana C, Lote 12, del Barrio de Oro.
- Por Carta Notarial **de fecha seis de junio de dos mil catorce**, María Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipólito Mendoza Salinas hacen de conocimiento a Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada que son propietarios del inmueble dándole un plazo de quince días para que desocupen.
- De la Hoja de Resumen de fechas catorce de diciembre de dos mil catorce, María Cornelia Mendoza Salinas, efectuó los pagos de autoavalúo.
- Del proceso signado con el número 01-2015 sobre desalojo de ocupación precaria, el juez de la causa mediante resolución número cinco de fecha tres de marzo de dos mil quince, declara nulo el acto de notificación al considerar que *según la constatación notarial de fojas once de fecha cinco de enero de dos mil quince, la demandada Elizabeth Sebastián*



*Estrada, manifestó que las personas de Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, **viven en la ciudad de Lima**, corroborada con el DNI de fojas treinta y cinco. Sin embargo al interponer la demanda la accionante señaló como domicilio de los demandados el Jirón Simón Bolívar con Dos de Mayo (Centro Poblado Jesús Manzana C2, Lote 12 Barrio Oro) **domicilio distinto al que realmente corresponde.***

DÉCIMO.- Resolviendo la denuncia procesal invocada, es de tenerse en cuenta que cuando la Sala Superior –confirmando la resolución impugnada- establece que en el caso de autos los supuestos regulados por el artículo 950° del Código Civil están acreditados, sosteniendo que conforme a lo referido por los testigos, la posesión sería pública al ser de conocimiento de las personas del lugar; y sería pacífica al no haber retenido el inmueble con violencia, habiéndolo ejercido como dueño, pues incluso los demandantes habían alquilado el inmueble *sub litis*, siendo continua desde el año mil novecientos ochenta y dos; sin embargo, dicho razonamiento resulta aparente, por cuanto no se habrían compulsado adecuadamente los medios probatorios para corroborar la acreditación de cada uno y la concurrencia de los presupuestos que dicho ordenamiento legal prevé para su propósito.

DÉCIMO PRIMERO.- En cuanto a la continuidad de la posesión, si bien el órgano de mérito concluyó que ésta la posee desde el año mil novecientos ochenta y dos, debiéndose entender que se tomó en consideración el contrato de compraventa que celebró con Rodolfo Salinas Vara, también es necesario que dicha apreciación sea contrastada con lo resuelto en el proceso signado con el número 01-2015 sobre desalojo de ocupación precaria, específicamente la resolución número cinco de fecha tres de marzo de dos mil quince, que declaró nulo el acto de notificación al considerar que “*las personas de Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, viven en la ciudad de Lima,*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017
HUANUCO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

corroborada con el DNI de fojas treinta y cinco. Sin embargo al interponer la demanda la accionante señaló como domicilio de los demandados el Jirón Simón Bolívar con Dos de Mayo (Centro Poblado Jesús Manzanera C2, Lote 12 Barrio Oro)”, domicilio que ahora pretende hacer valer para sostener la acreditación del presupuesto anotado.

DÉCIMO SEGUNDO.- En lo atinente a la posesión pacífica, si bien la Sala de mérito, indica que ésta no ha sido retenida con violencia, tampoco hace un desarrollo analítico respecto del proceso de desalojo que los demandantes instauraron en su contra, asimismo no se pronuncia respecto a la carta que la parte emplazada le habría dirigido a fin de hacerle de conocimiento que es la nueva propietaria; produciendo en este extremo, una fundamentación insuficiente.

DÉCIMO TERCERO.- En referencia a la posesión pública, el *Ad quem* considera que se cumple con dicho requisito, por cuanto toma en cuenta las declaraciones de las personas del lugar; sin embargo, dicha afirmación ha debido ser contrastada con lo resuelto en el proceso de desalojo anotado, ya que en el mismo existe un pronunciamiento judicial emitido a solicitud de la ahora demandante, donde se anula lo actuado por habersele notificado en la dirección del inmueble a prescribir en forma incorrecta, ya que los éstos se encuentran domiciliando en la ciudad de Lima, situación que incidiría para resolver la presente *litis*. Debiendo para tal efecto tenerse en cuenta lo resuelto en la acotada causa y establecer si se da o no la concurrencia de los elementos exigidos por el Artículo 950° del Código Civil.

DÉCIMO CUARTO.- De lo analizado se colige que la Sala Superior ha emitido una resolución que adolece de una debida motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y de la debida valoración probatoria observando ciertos criterios o principios lógicos del razonamiento, lo que



determina la nulidad insubsanable de la recurrida a tenor de lo dispuesto en el artículo 171 del Código Procesal Civil; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las alegaciones referente a las infracciones de derecho material contenidas en los ítems A) y B) del numeral III de los fundamentos por las cuales se declaró procedente el recurso de casación.

DÉCIMO QUINTO.- Finalmente, también existiría afectación a la debida motivación, pues si bien se concluye que la condición de propietarios de los demandantes se encuentra acreditada con las constancias de inspección realizadas –pues, estos alquilan el inmueble a terceras personas- para luego colegir que poseen el mismo desde el año mil novecientos ochenta y dos a la fecha, no es menos cierto que tal razonamiento resulta incongruente, pues, no se ha considerado que si el inmueble es ocupado por un tercer inquilino, éste a su vez no puede ser ocupado por los emplazados, por cuanto y según lo resuelto en el proceso de desalojo los mismos no radicaban en dicho lugar, debiendo para tal efecto tenerse en cuenta lo resuelto en la mencionada causa y establecer si se dan o no la concurrencia de los elementos exigidos por el Artículo 950° del Código Civil y si con ello no se afecta el derecho de propiedad de la parte accionante. Por lo que el recurso de casación debe ser declarado fundado, nula la sentencia de vista y disponerse la expedición de una nueva decisión, careciendo de objeto pronunciarse sobre las denuncias de carácter material.

VI. DECISIÓN.

A) Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 396 inciso 1° del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **María Cornelia Mendoza Salinas** a fojas cuatrocientos sesenta y cinco; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de mayo del dos mil diecisiete.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017
HUANUCO
PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

- B) ORDENARON** que la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, emita nueva resolución, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas por este Supremo Tribunal.
- C) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y *los devolvieron*. En los seguidos por Wildem Víctor Hilario Carbajal y otra con Adán Rafael Sebastián y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Por vacaciones del señor Juez Supremo Távora Córdova, integra esta Sala Suprema la señora Jueza Suprema Céspedes Cabala. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

CÉSPEDES CABALA

Ec/sg.