



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

**SUMILLA:** Considerar que la parte demandante, por sostener que tiene la condición de propietario del predio reclamado, al haberlo adquirido mediante contrato privado de compra venta, cuyo documento se le ha extraviado, se encuentra impedida de ejercitar la acción de prescripción adquisitiva de dominio, es una afirmación errónea; desde que dicha acción judicial es una forma de consolidar el derecho real de propiedad, obteniendo un pronunciamiento declarativo de propiedad, previo cumplimiento de los requisitos contemplados por el artículo 950 del Código Civil (posesión pública, pacífica, continua y a título de propietario) que se han visto satisfechos en el caso de autos, conforme a los pronunciamientos de instancia.

Lima, doce de marzo  
de dos mil diecinueve

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

----

**I. VISTA;** la causa catorce mil ochocientos ochenta y cinco – dos mil diecisiete; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Rueda Fernández – Presidenta, Toledo Toribio, Cartolin Pastor, Bermejo Ríos y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto el quince de mayo de dos mil diecisiete, por **Carlos Estuardo Jefferson Unda**, obrante de fojas seiscientos setenta y cinco a seiscientos setenta y nueve, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ocho, de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, obrante de fojas seiscientos sesenta y cinco a seiscientos setenta, emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que **confirmó** la sentencia apelada expedida por el Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla de la referida Corte Superior, mediante resolución número veintinueve, de fecha siete de marzo de dos mil



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

dieciséis, obrante de fojas quinientos sesenta y siete a quinientos setenta y siete, que declaró **fundada** la demanda.

**2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante resolución de fecha diez de agosto de dos mil diecisiete, obrante de fojas ochenta y dos a ochenta y seis del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el codemandado **Carlos Estuardo Jefferson Unda**, por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil.** Señala que, la Sala Superior incurre en error *in iudicando* pues interpreta incorrectamente la norma en mención, ya que a pesar que el demandante ha señalado en autos haber accedido a la propiedad mediante contrato de compra venta, la judicatura le otorga legitimidad que está reservada al poseedor que actuó como propietario sin serlo durante diez años, desnaturalizando el proceso y obviamente la institución de la prescripción adquisitiva. Asimismo, alega que se incurre en error *in procedendo*, pues si bien la Sala Superior tiene la potestad interpretativa de la norma, este deber no se realiza de manera antojadiza, sino que debe ser debidamente justificado; sin embargo, la Sala se limita simplemente a señalar el cumplimiento del elemento temporal del referido poseedor que supuestamente ha acreditado más de diez años; todo ello, aunado a las discutibles pruebas, es lo que le hizo desembocar en la referida sentencia, sin considerar que procesalmente resulta un imposible jurídico pretender acceder a una propiedad a la que ya se accedió mediante el respectivo contrato de compra venta.

**b) Infracción normativa de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil.** Expone que, las pruebas citadas en el quinto considerando de la sentencia casada ya fueron –vía Dictamen Fiscal– considerados como pruebas obtenidas en periodos sospechosos o en todo caso pruebas que acreditan pagos realizados en un periodo reciente referido a periodos anteriores. Es más, sostiene que la primera sentencia de casación también plantea el mismo



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

reclamo, en consecuencia se vulnera el derecho a la tutela que en vía de instancia la Corte de Casación deberá revocar.

**II. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Antecedentes procesales de relevancia.**

Previo al análisis del control objetivo de legalidad que compete a esta Sala Suprema, deviene pertinente realizar un sucinto recuento de las principales actuaciones vinculadas con el desarrollo de la presente causa judicial:

1.1. Mediante escrito presentado el diez de junio de dos mil cinco, de fojas ochenta y siete a noventa y ocho, Segundo Manuel Sánchez Paredes y su cónyuge Marina Ildaura Alayo de Sánchez, interponen **demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio**, planteando como petitorio se les declare propietarios del predio rústico de dos mil ochocientos veinticuatro metros cuadrados (2,824 m<sup>2</sup>), ubicado en Calle Malecón Lurín Manzana T, Lote 33 del distrito de Cieneguilla. Los accionantes sustentan su petitorio argumentando que: a) el inmueble materia de prescripción lo vienen poseyendo en forma continua, pacífica y pública como propietarios por más de diez años, al haberlo adquirido mediante contrato de compra venta que a la fecha no han podido encontrar, así como la Notaría Pública donde se realizó, habiendo cancelado el precio directamente al propietario; b) la posesión que se ejerce no solo comprende el terreno sino también las construcciones efectuadas que les ha representado una inversión superior a los doscientos mil dólares americanos (US\$ 200,000.00), contando con los servicios públicos de energía eléctrica y servicio telefónico y que, en su calidad de propietarios han arrendado el predio a terceros; y, c) el Lote 33, manzana "T" del Distrito de Cieneguilla, con un área de dos mil ochocientos veinticuatro metros cuadrados (2,824 m<sup>2</sup>), aparece inscrito en la Ficha N° 79828 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, figurando como propietarios Marcela Unda Zevallos y Adriel Valer Solís. El veintinueve de diciembre de dos mil cuatro se efectuó un anticipo de legítima de Carmen Marcela Unda Zevallos a favor de Carlos Estuardo Jefferson Unda respecto del cincuenta por ciento de sus derechos y acciones.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

1.2. Los co-demandados Carmen Marcela Unda Zevallos y Carlos Estuardo Jefferson Unda, mediante escrito presentado el treinta de mayo de dos mil seis, de fojas ciento sesenta y ocho a ciento setenta y cuatro, **absuelven la demanda**, argumentando principalmente que: a) les causa sorpresa la actitud de mala fe de los demandantes, al pretender prescribir un predio sin cumplir con los requisitos esenciales como es el acto de la buena fe, toda vez que, nunca firmaron escritura pública de compra venta como afirman los actores, habiendo solo firmado un recibo por una cantidad de dinero devaluada que fue entregado como pago a cuenta del precio total que sería cancelado a la suscripción de la escritura pública que nunca se firmó; y, b) refieren que su intención no es el recuperar el inmueble que se pretende prescribir sino que se cumpla con cancelar el pago íntegro del predio.

1.3. Mediante escrito presentado el veintiuno de septiembre de dos mil seis, de fojas ciento ochenta y siete y ciento ochenta y ocho, el curador procesal del codemandado Adriel Valer Solís, abogado Miguel Ángel Caro Pastrana, contesta la demanda, alegando sustancialmente que deviene jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción si se ha afirmado que se ha adquirido la propiedad por contrato de compra venta.

1.4. El Juzgado Mixto de La Molina – Cieneguilla de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió sentencia de primera instancia mediante resolución número veintitrés, del treinta y uno de agosto de dos mil once, obrante de fojas trescientos noventa y uno a trescientos noventa y ocho, declarando fundada la demanda de autos. El fallo en cuestión fue objeto de apelación por el codemandado Carlos Estuardo Jefferson Unda, mediante recurso de fojas cuatrocientos seis a cuatrocientos nueve.

1.5. La impugnación del fallo, determinó la emisión de la sentencia de vista en discordia contenida en la resolución número doce-II, del veinte de marzo de dos mil trece, obrante de fojas quinientos tres a quinientos nueve, confirmando la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda de autos.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

1.6. Con fecha veintitrés de abril de dos mil trece, se interpuso recurso de casación, de fojas quinientos dieciocho a quinientos veintiuno, respecto del cual esta Sala Suprema emitió la Ejecutoria Suprema - Casación N° 13617-2013, de fecha siete de octubre de dos mil catorce, que obra copia certificada de fojas quinientos veintisiete a quinientos treinta y dos, declarando fundado el recurso, nula la sentencia de vista e insubsistente la apelada, ordenando la expedición de una nueva sentencia por el Juzgado de origen. Fundamentó la Ejecutoria señalando que: “**SÉTIMO:** (...) *tanto la sentencia de vista como la apelada no han efectuado el respectivo análisis respecto de la necesidad de la acreditación del poder de hecho sobre el bien a través de la posesión y el derecho a ser declarado propietario en tales circunstancias, (...).* **OCTAVO:** (...) *corresponde al órgano jurisdiccional (...) establecer expresamente si los demandantes alegan o no la calidad de propietarios, y si en todo caso que, habiendo adquirido la propiedad del bien materia de litis, no pudiendo demostrar ser propietarios se encuentran en el inmueble ejerciendo de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad, (...), con la intención de ser declarados propietarios (...).*”

1.7. En cumplimiento del mandato supremo, el Primer Juzgado Civil de La Molina – Cieneguilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, emitió **nueva sentencia mediante resolución número veintinueve**, del siete de marzo de dos mil dieciséis, obrante de fojas quinientos sesenta y siete a quinientos setenta y siete, declarando fundada la demanda incoada; en consecuencia, que los actores son propietarios del predio ubicado en Malecón Lurín Manzana T, Lote 33, Cieneguilla, inscrito en la Ficha N° 79828 del Registro de la Propiedad Inmueble, continuado en la Partida Electrónica N° 4 9084009, con un área de dos mil ochocientos veinticuatro metros cuadrados (2,824 m<sup>2</sup>). El Juzgado fundamentó su decisión argumentando principalmente que: *i)* si bien los actores adquirieron el predio mediante contrato de compra venta; sin embargo, al no poder ubicar dicha instrumental no pueden probar su condición de propietarios del bien a título de compradores, por lo que es inevitable que acrediten el poder de hecho que vendrían ejerciendo sobre el predio, que los faculte a ser declarados propietarios mediante prescripción; *ii)* en cuanto a la posesión



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

continúa, si bien la Resolución de Alcaldía N° 220- 2004-MDC-A registra actos desde mil novecientos noventa y cuatro, sin embargo, fueron emitidos en el dos mil cuatro; no obstante ello, de la valoración conjunta con la Constancia emitida por la Junta de Usuarios Sub Distrito de Riego Lurín-Chilca, recibos de pago, recibo de página setenta y ocho, Notificación Judicial del ocho de marzo de mil novecientos ochenta y nueve y Recibo de Tesorería-Caja de la Municipalidad de Cieneguilla del quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, crean certeza acerca de que la posesión ejercida por los demandantes data de mil novecientos ochenta y ocho; *iii*) la posesión pacífica se acredita con la afirmación de los actores en el sentido de haber ingresado al predio a mérito del contrato de compra venta, que no ha sido negado por los demandados, además de no haberse acompañado pedidos de restitución del bien; *iv*) la posesión pública queda probada con la Memoria Descriptiva, Planos de Ubicación y Perimétricos y otros documentos expedidos por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, como también con las declaraciones testimoniales prestadas en la Audiencia de Pruebas y sus continuaciones; y, *v*) la posesión como propietario, se acredita con los medios probatorios admitidos en autos que denotan notoriamente la posesión ejercida por los demandantes, quienes cuentan con Código de Contribuyente N° 1819, habiendo realizado construcciones; siendo además que ambas partes concuerdan en haber celebrado un acuerdo sobre la transferencia del predio *sub materia*, afirmando la parte demandada que su intención es que se cumpla con cancelar el pago íntegro del terreno.

**1.8.** Ante la **apelación** formulada por el codemandado Carlos Estuardo Jefferson Unda, mediante recurso presentado el cinco de abril de dos mil dieciséis, de folios quinientos ochenta y cuatro a quinientos ochenta y siete, la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este emitió **sentencia de vista**, mediante resolución número ocho, de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, de fojas seiscientos sesenta y cinco a seiscientos setenta, **confirmando** la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda. Expresa la Sala Superior entre sus principales razonamientos que: *i*) los medios probatorios citados en las primeras líneas del quinto considerando, dejan constancia que el predio está inscrito desde el año de mil novecientos noventa y



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

ocho y que, los actores han cumplido con los pagos respectivos de los años de mil novecientos noventa y ocho a dos mil cuatro; *ii*) tales documentos no han sido cuestionados por los demandados, a lo que se suman las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial emitidas el dos mil cuatro, que dan cuenta del pago de deudas anteriores correspondientes a los años de mil novecientos noventa y cuatro a dos mil cuatro; y *iii*) los testigos al requerírseles para que precisen si tienen vínculo laboral o es acreedor o deudor de alguna de las partes, expresaron que no tenían ninguna clase de relación laboral con alguno de los demandados, por lo que no se encuentran en alguna prohibición prevista en el artículo 229 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO: Consideraciones previas sobre el recurso de casación.**

**2.1.** En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe recalcar que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo más bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 14885-2017  
LIMA ESTE**

**2.2.** Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso<sup>1</sup>, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso<sup>2</sup>, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

**2.3.** Sobre la infracción procesal debe anotarse que esta se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en claro quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales.

**2.4.** De otro lado, atendiendo que en el caso particular se ha declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa procesal y material, corresponde en primer lugar proceder con el análisis de la infracción de normas de carácter procesal, desde que si por ello se declarara fundado el recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia, en cuyo supuesto carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción normativa material invocada por el recurrente en el escrito de su propósito y, si por el contrario, se declarara infundada la referida infracción procesal, correspondería emitir pronunciamiento respecto de la infracción material.

---

<sup>1</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

<sup>2</sup> De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

**TERCERO: Análisis de la infracción normativa de naturaleza procesal.**

Hechas las precisiones que anteceden y antes de ingresar propiamente al examen de las causales casacionales de naturaleza procesal denunciadas en el recurso objeto del presente control objetivo de legalidad, es pertinente traer a colación algunos apuntes a manera de marco legal, doctrinal y jurisprudencial sobre los principios constitucionales y legales que emergen de los **artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil**, referidos a la labor probatoria que compete a los órganos jurisdiccionales, que permitirán una mejor labor casatoria de este Supremo Tribunal en relación a los agravios denunciados, así tenemos:

**3.1.** El desarrollo de un proceso judicial implica de manera inmanente su vinculación con el **derecho al debido proceso**, del cual podemos afirmar que no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías; siendo dos los principales aspectos del mismo: El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y, el debido proceso adjetivo o formal, que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Derecho que se manifiesta, entre otros, en: El derecho de defensa, *derecho a la prueba*, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley, derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable; ***derecho a la motivación en vinculación con el derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso***; entre otros.

**3.2.** Sobre la **motivación de las resoluciones judiciales**, Roger Zavaleta Rodríguez en su libro “La Motivación de las Resoluciones Judiciales como Argumentación Jurídica”<sup>3</sup>, precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia*

---

<sup>3</sup> Roger E. Zavaleta Rodríguez, “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pág. 207-208.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

*formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales (...)*”.

**3.3.** Por su parte, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 1480-2006-AA/TC, ha puntualizado que: “*el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios. (resaltado agregado)*

*En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión solo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si esta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos”.*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

**CUARTO:** Como se desprende del recurso extraordinario materia de casación, el recurrente sostiene la causal procesal denunciada alegando principalmente que respecto de los medios probatorios que aparecen citados en el quinto considerando, la Fiscalía, ha señalado que fueron obtenidos en periodos sospechosos y que en todo caso prueban pagos realizados en fecha reciente. Además precisa el casante que, tal situación también se observó en la primera sentencia de casación; y en ese sentido, se vulnera el derecho a la tutela.

**4.1.** Precisado lo anterior, tenemos que conforme se desprenden de los textos normativos de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil<sup>4</sup>, tales dispositivos legales, además de los que aparecen en el Capítulo I del Título VIII del citado texto normativo, regulan sobre la Finalidad y la Valoración de la Prueba, respectivamente. Tópicos que desde ya obligan a esta Sala Suprema deslizar un breve cuadro normativo, jurisprudencial y doctrinal sobre el particular, a lo ya expresado respecto de los principios garantistas del debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, reiterando que el aspecto valorativo de los medios probatorios aportados y actuados en el proceso, referido al derecho a la prueba, junto a otros derechos, componen el derecho al debido proceso formal como así se ha descrito en el tercer considerando del presente pronunciamiento.

**QUINTO:** El derecho a la prueba, en el contexto del artículo 188 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad conseguir el convencimiento del órgano jurisdiccional respecto del asunto jurídico debatido, en caso contrario, si el operador judicial no valora o no toma en consideración los resultados probatorios, entonces fallamos al no hacer efectivo el precitado derecho constitucional, convirtiéndolo así en una garantía ficticia y meramente ritualista.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> **Artículo 188 del Código Procesal Civil**

*“Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.”*

**Artículo 197 del Código Procesal Civil**

*“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.”*

<sup>5</sup> Casación N° 2558-2001-PUNO, publicado el 01 de abr il de 2002.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

**5.1.** La valoración o apreciación de la prueba judicial, en opinión del maestro Hernando Devis Echandía<sup>6</sup>, es una operación mental que realiza el juez en forma exclusiva, con la finalidad de conocer el mérito o valor de convicción que pueda deducirse de su contenido.

**5.2.** En nuestro ordenamiento procesal civil, la actividad probatoria es regulada en el artículo 197 del Código Procesal Civil, estableciendo que todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. En otras palabras, todos los medios probatorios deben ser apreciados como un todo, bajo el entendido que la prueba actuada pertenece al proceso. Sin embargo, dicho dispositivo también precisa que en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; así en la Casación N° 1730-2 000, esta Sala Suprema ha señalado que: *“Los Jueces no tienen la obligación de referirse a todas las pruebas en sus resoluciones, sino a las que son el sustento de su decisión”*.

**5.3.** En relación a la violación a las reglas relativas a la actividad probatoria que contempla el artículo 197 del Código Procesal Civil, también es ineludible anotar que dicha labor se encuentra concatenada con el principio de motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que la verificación de una debida motivación, solo es posible si en las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustentan la decisión y que justifiquen el fallo, las cuales deben ser razonadas, objetivas, serias y completas, cuyas conclusiones deben extraerse de la evaluación de los hechos debidamente comprobados, lo que presume una adecuada valoración de los medios probatorios.

**5.4.** Doctrina autorizada como la del autor Marcelo Sebastián Midón, en relación al principio de motivación conjunta de los medios probatorios señala que: *“en el caso del derecho a la prueba, este contenido esencial se integra por las prerrogativas que posee el litigante a que se admitan, produzcan y valoren debidamente los medios aportados al proceso, con la finalidad de formar la convicción del órgano judicial acerca de los hechos articulados como*

---

<sup>6</sup> DEVIS ECHEANDÍA, Hernando. Teoría General de la Prueba Judicial. Editorial Temis, Bogotá, 2002.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

*fundamentos de su pretensión o de defensa. El derecho a la adecuada valoración de la prueba se exhibe, entonces, como manifestación e ineludible exigencia del derecho fundamental a probar. Si el poder de probar tiene por finalidad producir en el juzgador convicción suficiente sobre la existencia o inexistencia de los hechos litigiosos, este se convertiría, alerta Taruffo, en una garantía ilusoria, en una proclama vacía, si el magistrado no pondera o toma en consideración los resultados obtenidos en la actuación de los medios probatorios (...) el derecho a probar se resiente, y por consiguiente, también la garantía del debido proceso, si el juzgador prescinde de valorar algún medio probatorio admitido; o lo hace de manera defectuosa, invocando fuentes de los que se extraen las consecuencias aseveradas como fundamento de la sentencia, o atribuyendo valor de la prueba a la que no puede tener ese carácter (sea por desconocimiento de una norma legal que predetermina la valoración de la prueba o por conceder eficacia a pruebas ilícitas o por violar proposiciones lógicas, u observaciones de la experiencia)”.*<sup>7</sup>

**SEXTO:** En el presente caso, conforme se ha descrito en la parte expositiva de esta resolución –sobre los antecedentes–, el proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda interpuesta por Segundo Manuel Sánchez Paredes y su cónyuge Marina Ildaura Alayo de Sánchez, a través de la cual pretenden que el órgano jurisdiccional los declare propietarios, por prescripción adquisitiva, del predio ubicado en Calle Malecón Lurín, Manzana “T”, Lote 33, del Distrito de Cieneguilla, con un área de dos mil ochocientos veinticuatro metros cuadrados (2,824m<sup>2</sup>), cuyo dominio se encuentra inscrito en la Ficha N° 79828 de los Registros Públicos de Lima y Callao, del que manifiesta viene poseyendo en forma pública, continua y pacífica por más de diez años, no solo del terreno sino de las construcciones efectuadas, al haberlo adquirido mediante contrato de compra venta de sus anteriores propietarios, cuyo documento no han podido ubicar, pero que a mérito de las instrumentales acompañadas a la demanda acreditan la posesión en calidad de propietarios.

---

<sup>7</sup> TARUFFO, Michelle, citado por Marcelo Sebastián Midón. Derecho Probatorio. Parte Geneneral. Buenos Aires, Ediciones Jurídicas, Cuyo, 2007; pp 167 y 168.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

**6.1.** En ese contexto, se colige que el asunto discutido en instancias judiciales ha sido radicalmente determinar si los accionantes han reunido los requisitos legales para acceder a la declaración judicial de propiedad, por prescripción adquisitiva, respecto del predio *sub materia*; en tanto que estando a los términos del recurso de casación, la labor de esta Sala Suprema se circunscribe en determinar si la sentencia de vista ha afectado el debido proceso, en su expresión del principio/derecho a probar, al haber confirmado la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de autos, ello como resultado de una indebida valoración de los medios probatorios, según alega el recurrente.

**6.2.** En el propósito señalado y a efectos de determinar si la resolución judicial recurrida ha transgredido el derecho al debido proceso en su elemento medular de motivación y probanza en la forma que ha sido definida, precisada y comentada por la norma legal, jurisprudencia y doctrina descrita en el anterior considerando de este pronunciamiento; el análisis debe efectuarse a partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de base a la misma, por lo que cabe realizar el examen de las razones o justificaciones expuestas en la resolución materia de casación, no sin antes dejar anotado que la función de control de este Tribunal de Casación es de derecho y no de hechos.

**SÉPTIMO:** De la lectura de la sentencia de vista recurrida, se desprende que el asunto debatido –*declaración de propiedad por prescripción adquisitiva*– ha merecido un examen razonado por parte de la Sala Superior, quien luego de identificar los agravios del recurso de apelación, que los circunscribió a la denuncia medular consistente en la inexistencia de pruebas que acrediten la posesión reclamada, menos con la Resolución de Alcaldía N° 220-2004-MDC-A, declaraciones de Impuesto Predial y Arbitrios y declaraciones testimoniales; pasó a desvirtuar cada una de las aristas que la respaldaban, no sin antes evocar las premisas fácticas y subsumirlas en las premisas jurídicas citadas: artículo 196, 229 y 300 del Código Procesal Civil y artículo 950 del Código Civil. Examinando en especial, el material probatorio que lo cita en los cuatro acápites del quinto considerando y prosiguiendo el desarrollo argumentativo en el sexto y séptimo considerando; afirmando que las instrumentales no han sido



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

cuestionadas por los demandados y que datan de mil novecientos ochenta y ocho, que las declaraciones juradas del Impuesto Predial dan cuenta de la cancelación de dicho impuesto de los años de mil novecientos noventa y cuatro a dos mil cuatro, sin que se haya desvirtuado ello; que los demandados aceptan haber enajenado el predio *sub materia*, circunscribiéndose su reclamo al pago total del precio acordado que se efectuaría al momento de la suscripción de la escritura pública que nunca se verificó y que, en autos los emplazados no tacharon oportunamente a los testigos y que la actuación de dicha prueba no es la única que sostiene la decisión del Juzgado pues aquélla se ha obtenido considerando cada uno de los medios probatorios señalados en el cuarto considerando de su sentencia. Concluyendo la Sala de Alzada que, la sentencia impugnada cumplía con los cánones suficientes de motivación. Apreciándose una adecuada ponderación de los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, aplicable al caso en mérito a los hechos invocados por los sujetos procesales.

**7.1.** Finiquitando el análisis de la causal procesal, es imperioso acotar, en vía de aclaración, que el Dictamen Fiscal no constituye un medio probatorio que como tal tenga por finalidad acreditar los hechos alegados por las partes, generando certeza en el Juez en relación a los puntos controvertidos, dado que dicho documento solo constituye una opinión que emite el representante del Ministerio Público y, si bien, sus opiniones deben ser consideradas al emitirse sentencia; empero, los operadores judiciales no se encuentran compelidos a resolver de acuerdo a lo concluido en el dictamen.

**7.2.** En la línea de actuación de la Sala Superior, se colige que la instancia superior de mérito ha cumplido con la finalidad y valoración de manera conjunta y razonada de los medios probatorios admitidos y actuados en el proceso, conforme a la interpretación normativa que se desprende de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil; además que dicha actividad se ha delimitado en torno a lo que es cuestión de juicio –*la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva*–; por lo que la causal casatoria de índole procesal deviene en **infundada**.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

**OCTAVO: Análisis de la infracción normativa de naturaleza material.**

Al haberse desestimado la infracción normativa procesal corresponde absolver la infracción normativa material y, en estricto, la invocada **infracción del artículo 950 del Código Civil**, según el cual: “*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 mediante justo título y buena fe*”. Existiendo unanimidad en la doctrina respecto a que los elementos de la prescripción adquisitiva son el tiempo y la posesión y para su configuración es indispensable que la posesión reúna determinados requisitos que precisa el articulado en mención.

En palabras de Alvarez-Caperochipi, la prescripción adquisitiva, viene a ser “*Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como vestidura formal ligada a la posesión.*”<sup>8</sup> Entendiéndose así que la modalidad de adquisición de la propiedad materia de autos constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un inmueble, basada en la posesión del bien por un determinado tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad; y es en ese sentido, que se orienta el artículo 950 del Código Civil, cuando establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

**8.1.** En efecto, los requisitos para poder prescribir un predio, no solo deben cumplirse copulativamente en el lapso previsto por el artículo 950 del Código Civil, sino además, que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, que se posea el bien con “*animus domini*”, que denota la voluntad de un sujeto de tratar una cosa como suya y comportarse como propietario

---

<sup>8</sup> ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, J. Curso de Derechos Reales. Tomo I. 1986. p. 143.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

**8.2.** Sobre el particular, tenemos que de lo consignado en los anteriores considerandos, se establece en forma clara, expresa y suficiente que los demandantes cumplen con los requisitos exigidos por la disposición legal cuya infracción se reclama, pues su posesión es continua, pacífica y pública como propietarios durante más de diez años, por lo que se ha ordenado la inscripción en el registro respectivo. A ello debe agregarse que, si bien en sede de instancia se ha advertido que los documentos probatorios presentados por la parte actora y que probarían la posesión reclamada por más de diez años, han sido expedidas en el año dos mil cinco; sin embargo, no puede desconocerse que dentro del acervo documentario se encuentran: a) la Constancia de la Junta de Usuarios Sub Distrito de Riego Lurín – Chilca de fojas sesenta y siete, que da cuenta que Marina Alayo de Sánchez se encuentra registrada en el Padrón de Regantes del Valle Lurín, por el inmueble materia de *litis* desde el año de mil novecientos noventa y ocho; b) la Notificación Judicial del Secretario de Juzgado Adscrito al Juzgado Coactivo de Lima, de fojas ochenta, por la deuda que mantenía la citada demandante respecto del servicio de agua de regadío de fecha ocho de marzo de mil novecientos ochenta y nueve y la Inspección Judicial de fojas doscientos sesenta y nueve y doscientos setenta en el que se hace constar sobre las construcciones realizadas por la parte demandante en el predio *sub materia*, hecho que se corrobora con las tomas fotográficas que corren insertas de fojas sesenta y tres a sesenta y cinco; circunstancias que evidenciarían razonable y objetivamente la posesión como propietarios (*animus domini*) por los actores por más de diez años.

**8.3.** Asimismo, este Supremo Tribunal considera que el recurrente pretende en realidad –*nuevamente en sede casatoria*–<sup>9</sup> cuestionar los hechos (*cuando alega que los demandantes no han logrado acreditar su posesión por el lapso de diez años, más cuando los medios probatorios actuados son discutibles y que resulta un imposible jurídico pretender acceder a una propiedad a la que ya se accedió mediante contrato de compra venta, en razón de que el derecho a la propiedad en el Perú es predominantemente consensual*), lo que resulta ajeno al debate casatorio, al implicar la revaloración del caudal probatorio, lo que no es posible

---

<sup>9</sup> Recordemos que anteriormente el recurrente interpuso recurso de casación como así se desprende del escrito de fojas 518 a 521.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

en sede extraordinaria como ya se ha señalado, debiendo por tanto desestimarse la denuncia procesal, al estar orientada en igual forma a la revaloración de los medios probatorios; por lo que, en ese escenario, el motivo de casación objeto de revisión carece de consistencia.

**8.4.** A lo glosado, corresponde agregar que en torno al error *in iudicando* que también contiene el recurso, por el que se denuncia que los actores no tendrían legitimidad para actuar, desde que han afirmado haber accedido a la propiedad mediante contrato de compra venta y, en ese sentido, es incorrecta la legitimidad activa otorgada por las instancias de mérito, por cuanto la prescripción adquisitiva de acuerdo al artículo 950 del Código Civil, corresponde al poseedor que actúa como propietario sin serlo durante diez años, que no es el caso de los demandantes. Sobre ello, debe hacerse las siguientes precisiones:

**8.4.1.** Se desprende de la sentencia de vista que la Sala Superior actuando dentro del marco funcional que le confieren los artículos 364 y 370 del Código Procesal Civil, absolvió los agravios que sustentaron el recurso de apelación, los mismos que previamente los identificó en la parte expositiva de su fallo, observándose que entre ellos, no aparece la denuncia ahora alegada *–falta de legitimidad activa–*; por lo que en esa situación y dentro de la esfera competencial aludida en los preceptos legales invocados, no correspondía pronunciamiento alguno del Colegiado Superior sobre el particular y menos aún, pretender que esta Sala Suprema, vía casación, resuelva sobre el particular.

**8.4.2.** Sin perjuicio de ello, deviene pertinente traer a colación el siguiente pronunciamiento supremo, en cuanto señala que: *“(...) si el título comprobativo de su derecho se pierde, extravía o deteriora al punto de hacerlo inútil, desapareciendo así el documento que acredite su derecho pero no la condición de propietarios, puede optar por ejercer la pretensión de Títulos Supletorios para que supla la anterior; (...) Sin embargo, ello no significa que el propietario de un bien con título extraviado, perdido o deteriorado, esté obligado a interponer única y exclusivamente la pretensión de Título Supletorio; toda vez que, siendo el fin defender, cautelar o preservar el derecho de propiedad, el titular del derecho,*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

*puede hacer uso de todos los mecanismos que le franquea la Constitución y la ley para la obtención de dicho fin; en tal virtud, **si una persona que se considera propietaria de inmueble ha extraviado su título de propiedad, esta se encuentra perfectamente legitimada para optar por interponer demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio respecto del bien, con lo cual estará renunciando a la acreditación de su derecho mediante el título que obtuvo pero se perdió y se sujetará a la acreditación de los requisitos de la usucapión establecidos por el art. 950 del Código Civil (...)***<sup>10</sup>  
(Resaltado agregado)

**8.4.3.** En la misma línea argumentativa, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado: “**SEXTO.-** (...) *el Ad quem ha desviado el debate judicial pre establecido, lejos de resolver la controversia planteada conforme a los fundamentos de la demanda (...) determina que no procede la pretensión demandada porque obra en autos un contrato de compra venta del predio materia de litis, (...).* **SÉTIMO.-** *Al versar el presente proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio, correspondía al Ad quem verificar si la demandante (...) reunía o no los requisitos de procedencia de la demanda y si cumplía con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble materia de litis*”.<sup>11</sup>

**8.4.4.** Asimismo, esta Sala de Casación en la Ejecutoria a que se contrae la Casación N° 13617-2013, del siete de octubre de dos mil catorce, corriente en copia certificada de fojas quinientos veintisiete a quinientos treinta y dos, ya ha dejado sentado que: “**OCTAVO:** (...) *de acuerdo al contexto en el cual, los demandantes señalaron haber adquirido el inmueble mediante contrato privado de compra venta de sus anteriores propietarios, corresponde al órgano jurisdiccional al momento de emitir sentencia, establecer expresamente si los demandantes alegan o no la calidad de propietarios, y si en todo caso pudiendo demostrar ser propietarios se encuentran en el inmueble ejerciendo de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad, con animus domini, es decir, con la intención de ser declarados propietarios del inmueble materia de litis*”.

<sup>10</sup> Casación N° 1006-2006-LIMA.

<sup>11</sup> Casación N° 3247-2014-JUNIN



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

**8.4.5.** De lo expuesto, se concluye que no existe obstáculo para que en un supuesto fáctico como el presentado en autos –*extravío o desaparición del contrato de compra venta por medio del cual los demandantes habrían adquirido la propiedad del predio sub materia*–, se ejercite la acción de prescripción adquisitiva de dominio, con el propósito de que “(...) el poseedor adquiera 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”.<sup>12</sup>

**8.4.6.** A ello, cabe agregar que la parte demandada, tanto en el contradictorio de fojas ciento sesenta y ocho, como en el recurso de apelación de fojas quinientos ochenta y cuatro, ha admitido expresamente haber mantenido una relación contractual con los demandantes, al señalar: “(...) nunca firmamos ningún documento por Escritura Pública como lo aseguran los demandantes, tan solo firmamos un recibo por una cantidad de dinero devaluada por el transcurso del tiempo (...). Y fue dado como pago a cuenta del precio total, el mismo que sería cancelado en su totalidad al (sic) momento de la suscripción de la Escritura Pública que nunca se firmó, (...) 4.- (...) lo que sucedió es que nunca terminaron con cancelar el íntegro del precio pactado en esa época, (...) 5.- (...) nuestra intención no es la de recuperar el inmueble que pretenden prescribir los demandantes sino que cumplan con cancelar el precio íntegro del terreno (...)”; y en el recurso impugnativo precisaron: “c) Que mi parte no cuestiona la posesión sino solo reclama un derecho, ya que ‘acepto’ la supuesta relación contractual señalada por mi contraparte (...) y aspiro a un pago.”

**8.5.** De otro lado, también se reclama que la sentencia de vista incurre en error *in procedendo*, sobre el particular, se aprecia de los fundamentos que sustentan dicho error inciden en temas de motivación y probanza, al señalarse que la

---

<sup>12</sup> Fundamento 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada el 22 de agosto de 2009.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 14885-2017**  
**LIMA ESTE**

sentencia recurrida en casación no se encuentra justificada, que se limita al análisis del elemento temporal, que las pruebas actuadas son discutibles o cuestionables y, se reitera una vez más, que no es posible jurídicamente acceder a la propiedad cuando ya ello se produjo mediante contrato de compra venta. Temas respecto de los cuales esta Sala de Casación ya ha emitido pronunciamiento, al revisarse lo concerniente a la causal procesal denunciada; por lo que carece de consistencia este extremo del recurso.

**NOVENO:** De lo glosado en los anteriores considerandos, se colige que los argumentos que sustentan el recurso de casación se sitúan, en particular, en cuestionar el debido proceso concatenado con el principio de motivación de las resoluciones judiciales en su expresión de valoración de las pruebas; siendo que en el caso concreto, las judicaturas de mérito han establecido *–previa valoración de los hechos y de los medios probatorios admitidos y actuados–* que los demandantes han reunido copulativamente los requisitos para la procedencia de la prescripción adquisitiva que recoge el artículo 950 del Código Civil (*continuidad, pacificidad, publicidad*), ejerciendo la posesión por el lapso de diez años y con *animus domini* que equivale a la intención de poseer como propietario, cuya probanza exige exteriorizar actos que cotidianamente realice el propietario de un predio; por lo que en tales circunstancias el recurso deviene en infundado.

**DÉCIMO:** Agotando el presente control objetivo de legalidad, aparece del recurso de casación *sub materia*, que muy sucintamente también se ha denunciado el apartamiento inmotivado de precedente judicial, referido al Expediente N° 3992-97 del veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho, emitido por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; causal que debe ser rechazada, toda vez que el citado pronunciamiento no califica como precedente judicial, al no haber sido emitido por el pleno de los magistrados supremos, conforme a lo establecido por el artículo 400 del Código Procesal Civil; consecuentemente, no se subsume dentro del supuesto establecido en el artículo 386 del Texto Procesal invocado.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 14885-2017  
LIMA ESTE**

**III. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones y, de conformidad con lo regulado por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el codemandado **Carlos Estuardo Jefferson Unda**, obrante de fojas seiscientos setenta y cinco a seiscientos setenta y nueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante resolución número ocho del siete de abril de dos mil diecisiete, obrante de fojas seiscientos sesenta y cinco a seiscientos setenta; en los seguidos por Segundo Manuel Sánchez Paredes y otra contra Adriel Valer Solís y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra.**

**S.S.**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**TOLEDO TORIBIO**

**CARTOLIN PASTOR**

**BERMEJO RÍOS**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

*Mam/kly*