



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1279 - 2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

**DERECHO A LA MOTIVACIÓN**

*La motivación insuficiente se presenta en aquellos casos en los que las razones expresadas por el juez para sustentar su posición no alcanzan el mínimo de motivación exigible para justificar, en los hechos o en el derecho, la decisión adoptada; es decir, cuando estas razones son escasas para sostener la conclusión o conclusiones a las que ha arribado.*

**BASE LEGAL:** Artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Estado.

Lima, ocho de setiembre de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil doscientos setenta y nueve – dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO.-**

En el presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio, la parte demandante, **Fermín Fortunato Díaz Herrera y Paula Emilia Herrera Sabogal**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha dieciséis de enero de dos mil quince, obrante a fojas mil ciento treinta y nueve, contra la sentencia de vista de fecha quince de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas mil ciento dieciséis, que revocando la sentencia apelada, declara infundada la demanda.

**II. ANTECEDENTES.-**

**1. DEMANDA**

Por escrito obrante a fojas doscientos treinta y siete, Fermín Fortunato Díaz Herrera y Paula Emilia Herrera Sabogal interponen demanda de prescripción



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1279 - 2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

adquisitiva de dominio contra Inversiones Inmobiliarias “Ramón Castilla” Sociedad Anónima, con el propósito que el órgano jurisdiccional los declare propietarios del predio ubicado en la avenida Nicolás de Piérola N° 191 (antes departamento N° 768 – primer piso de la avenida Nicolás de Piérola N° 768), Cercado de Lima, Lima; y, consecuentemente, ordene la cancelación de la inscripción registral existente a favor de la empleada.

Para sustentar este petitorio, los demandantes afirman haber ejercido la posesión del predio en mención en forma continua, pacífica, pública, notoria, ininterrumpida y de buena fe desde el año mil novecientos ochenta y cuatro hasta la actualidad; razón por la han cumplido con los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil para usucapir el bien.

**2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Por sentencia dictada el veinticuatro de enero de dos mil catorce, obrante a fojas mil diez, el Undécimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, ha declarado fundada la demanda, al considerar que en este proceso los demandantes han demostrado haber ejercido la posesión del predio objeto del petitorio en forma continua, pacífica, pública y como propietarios desde el año mil novecientos noventa y seis, cuando se registraron ante la autoridad municipal como propietarios del mismo, esto es, por más de diez años, contados hasta la fecha de interposición de la demanda; razón por la cual han acreditado haber cumplido con los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil para adquirir el bien por prescripción.

**3. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

A través de la sentencia de vista objeto de impugnación, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima ha revocado la sentencia de primera instancia y, reformándola, ha declarado infundada la demanda. Para sustentar esta decisión sostiene que si bien la parte actora ha acreditado haber poseído el



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1279 - 2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

bien en disputa por más de diez años (desde el año mil novecientos noventa y seis) en forma continua, pacífica y pública, no han logrado demostrar que esta posesión fue ejercida como propietarios, pues los comprobantes de pago del impuesto predial existentes en los autos evidencian que los demandantes solo pagaron este impuesto en seis ocasiones durante los años mil novecientos noventa y seis al dos mil seis y que, incluso, estos pagos no se realizaron el forma oportuna, sino con una demora de hasta diez años. Razón por la cual no se ha probado el cumplimiento de todos los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil para usucapir.

**III. RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la mencionada sentencia de vista, los demandantes han interpuesto el presente recurso de casación, que ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, a través del auto calificadorio de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, en base a la siguiente causal:

**Infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Estado, concordado con el artículo 505 numeral 2 del Código Procesal Civil.** Sostiene que la Sala Superior de manera indebida utiliza la norma jurídica contenida en el artículo 505 numeral 2 segundo párrafo del código procesal anotado, referida a la facultad que tiene el juez de la causa, a exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afectan el bien. Indica que el Juez de primera instancia es el único autorizado a utilizar esa norma facultativa, en tanto y en cuanto, considere que existe incertidumbre o insuficiencia probatoria para acreditar el “*animus domini*” o el ánimo de poseer y usar el inmueble como propietario para poder usucapirlo; sin embargo, en el presente caso, existió suficiente material probatorio con el que acreditó ese presupuesto por un periodo superior a los diez años; por lo que la Sala Superior no estaba autorizada a exigir y menos a analizar la documentación referida al



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1279 - 2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

pago de tributos, máxime si en la misma sentencia de vista se afirma que se acreditó el presupuesto material de la posesión pública, pacífica, e ininterrumpida en el que se desarrollo su familia, del cual surge evidentemente el ánimo de hacerlo como propietario.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-**

La materia jurídica en discusión se centra en determinar si al haber descartado la existencia de *anumis domini* en la posesión ejercida por los demandantes sobre el predio en disputa, por el solo hecho de no haber cumplido éstos con el pago regular y oportuno del impuesto predial, la Sala Superior ha vulnerado el derecho a la motivación, consagrado en el artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Estado, en razón de haber ejercido una atribución que no le corresponde o, en todo caso, haber restringido su análisis a un tipo de documentación específica, sin tener en cuenta los demás medios probatorios acompañados a los autos.

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

**PRIMERO.-** El artículo 139 numeral 3 de nuestra Constitución Política consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, *la observancia del debido proceso*; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1279 - 2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>1</sup>.

**SEGUNDO.**- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139 numeral 5 de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

**TERCERO.**- Ahora bien, 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 solo 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”*<sup>2</sup>.

**CUARTO.**- En este contexto, tanto la doctrina como la práctica jurisdiccional han desarrollado diversas clasificaciones para hacer referencia a los distintos modos en que los parámetros de la debida motivación a los cuales se ha hecho referencia precedentemente pueden verse afectados –viciados– en una resolución judicial. Entre ellas, se encuentra comprendida la denominada

---

<sup>1</sup> CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. OC-9/87 *“Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”*, párrafo veintiocho.

<sup>2</sup> Casación N° 6910-2015, del 18 de agosto de 2015.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1279 - 2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

motivación insuficiente de la sentencia, la cual se presenta en aquellos casos en los que las razones expresadas por el juez para sustentar su posición no alcanzan el mínimo de motivación exigible para justificar, en los hechos o en el derecho, la decisión adoptada; es decir, cuando estas razones son escasas para sostener la conclusión o conclusiones a las que ha arribado.

**QUINTO.-** En el presente caso, a partir de los antecedentes expresados en la primera parte de esta resolución, puede advertirse que la razón esencial por la cual la Sala Superior ha desestimado la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por el señor Fermín Fortunato Díaz Herrera y la señora Paula Emilia Herrera Sabogal radica en que, aun cuando éstos han ejercido la posesión sobre el predio *sub litis* durante más de diez años, no lo han hecho continuamente en concepto de propietarios. Para ello ha expresado en los considerandos décimo y undécimo:

*“Pudiendo advertirse objetivamente, de los comprobantes de pago del impuesto predial y arbitrios, que la posesión efectuada –desplegando características como propietario–, hasta el momento de la interposición de la demanda, es discontinua, pues únicamente se ha acreditado tal condición, durante los años 1998, 1999, 2000, 2004, 2005, 2006, 2007; es decir, el pago de los respectivos tributos, únicamente se ha realizado en 06 de los años correspondientes al periodo desde 1996 al 2006; y, si bien se advierten pagos de los tributos correspondientes al periodo en cuestión, dichos pagos no se han realizado en forma oportuna, efectuándose incluso con una demora de hasta 10 años (...) Siendo así, no habiéndose verificado que la posesión que viene efectuando la parte demandante cumple con el requisito de que la actuación de los posesionarios se desplegué como propietario; es decir, con animus domini, no se ha cumplido en forma copulativa con el íntegro de los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil (...)” (sic).*



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1279 - 2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

**SEXTO.**- Como puede observarse, la Sala Superior ha considerado que la posesión ejercida por los demandantes no ha sido en concepto de propietarios durante todo el tiempo de su vigencia (más de diez años) por una razón esencial: porque éstos no cumplieron con el pago continuo del impuesto predial y arbitrios durante todos los años que poseyeron el bien (mil novecientos noventa y seis a dos mil seis), sino que solo cumplieron con el pago de estas obligaciones tributarias respecto a seis años de todo este periodo, e, incluso, en algunos casos el pago fue tardío.

**SÉTIMO.**- Sin embargo, es necesario tener en cuenta en este punto que la posesión “*en concepto de dueño*” o “*como propietario*” se produce cuando quien posee un bien se comporta según el modelo o estándar de comportamiento que corresponde a un propietario y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño del bien<sup>3</sup>. En este sentido, la posesión en concepto de dueño debe ser desprendida por el juez a partir de la apreciación conjunta de los diversos actos a través de los cuales la parte demandante ha materializado dicha posesión, a fin de determinar si éstos corresponden con el modo usual de comportamiento que identifica a un propietario, según las circunstancias del caso.

**OCTAVO.**- Siendo ello así, se desprende que el análisis respecto al cumplimiento del requisito de posesión *en concepto de dueño* no puede restringirse únicamente al cumplimiento del pago de impuesto predial y arbitrios correspondientes al bien en disputa, sino que debe extenderse necesariamente al examen de los distintos actos posesorios realizados por el poseedor, a efectos de determinar si éstos evidencian comportamientos que correspondan a un propietario y que hayan provocado esa apariencia en los demás. Sin embargo, tal como se ha explicado en los párrafos precedentes, en este caso, el *ad quem* ha restringido el análisis de este requisito únicamente al pago riguroso y puntual

---

<sup>3</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Tomo III: Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión. Quinta edición. España: Civitas- Thomson Reuters, 2009, p. 643.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1279 - 2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

de las obligaciones tributarias antes ya referidas –impuesto predial y arbitrios–, sin haber explicado por qué razones los demás medios probatorios no evidencian ningún comportamiento comprendido dentro del estándar del comportamiento dominical y, en todo caso, exponer cómo así el hecho de no pagar regularmente el impuesto predial o pagarlo con retraso basta por sí mismo para descartar la posesión en concepto de dueño.

**NOVENO.**- Siendo ello así, se hace evidente que la resolución de vista objeto de impugnación ha vulnerado el derecho de la demandante a un debido proceso, en su vertiente de derecho a la motivación, pues la decisión adoptada en ella, se encuentra sustentada en una argumentación que resulta claramente escasa para justificar lo decidido (motivación insuficiente); por lo que corresponde estimar el recurso de casación.

**VI. DECISIÓN:**

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, **Fermín Fortunato Díaz Herrera y Paula Emilia Herrera Sabogal**, de fecha dieciséis de enero de dos mil quince, obrante a fojas mil ciento treinta y nueve; y en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha quince de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas mil ciento dieciséis.
- b) **ORDENARON** a la Sala Superior emita nueva resolución de vista conforme a los lineamientos previstos en la presente resolución.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1279 - 2015  
LIMA**

***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

contra Inversiones Inmobiliarias Ramón Castilla Sociedad Anónima y otro, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Integra esta Sala Suprema el señor Yaya Zumaeta por licencia de la señora Tello Gilardi. Intervino como ponente, la señora Juez Supremo **Rodríguez Chávez.-**

**SS.**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**

ean/drp