



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

Los requisitos para que prospere la *usucapión* no son solo los que genere el tiempo de posesión, sino también si esta fue pública, continua y a título de propietario. No habiéndose examinado tales supuestos, la motivación resulta insuficiente

Lima, veinticuatro de mayo de dos mil veintidós

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número cinco mil seiscientos treinta de dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio, el litisconsorte necesario pasivo, **DIMEGSA EIRL**¹, interpuso recurso de casación, contra la sentencia de vista, de fecha 4 de julio de 2018² que **revocó** la sentencia apelada, de fecha 20 de diciembre de 2017³, que declaró **infundada** la demanda, **reformándola** declaró **fundada** la pretensión principal de pretensión adquisitiva y la pretensión accesoria de independización y generación de nueva ficha registral; en los seguidos por la Asociación de Comerciantes del Mercado Doce de Julio de El Agustino, contra la sucesión de Elva Gregoria Altamirano Taculi viuda de Mendoza y otros.

¹ Página 2269

² Página 2225

³ Página 2061



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, de fecha 23 de diciembre de 2010⁴, la **Asociación de Comerciantes del Mercado Doce de Julio de El Agustino**, representada por su presidente Isaac Mejía Vergara, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, en contra de Elva Gregoria Altamirano Taculi viuda de Mendoza, Manuel Antonio Mego Gutiérrez y Helen Flores Flores, a fin que se le declare a la parte demandante propietaria mediante prescripción adquisitiva de dominio del inmueble, terreno ubicado en la tercera cuadra de la avenida Las Magnolias s/n frente a la urbanización Primavera y la avenida El Bosque Huanca, Asentamiento Humano María Herrera de Acosta, cuya área es de 829.54 metros cuadrados, la misma que forma parte de un área total de 15,430.00 metros cuadrados, inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble como sub lote B, parcela B, del Fundo Ancieta Baja, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, ficha N.º 218360 y partida registral N.º 44246090 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y como pretensión accesorias se solicita que se ordene la independización del terreno materia de demanda que es de un total de 15,430.00 metros cuadrados:

- Indica que su representada se encuentra en posesión del área materia de litigio desde el año 1981. Afirma que se encuentran en posesión de manera continua, pacífica, pública e ininterrumpida en el inmueble antes referido, desde hace más de 28 años, teniendo el apoyo de la Municipalidad de El Agustino, la cual sugirió un proyecto de lotización que en total harían 86 puestos, siendo que en dicha área

⁴ Página 186



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

han construido sus puestos de venta, según los diversos giros de su actividad comercial.

Por resolución N.º 33, de fecha 26 de agosto de 2015, se incorpora de oficio al proceso como litisconsorte necesaria pasiva a la persona jurídica de DIMEGSA EIRL.

2. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia, de fecha 20 de diciembre de 2017, el Primer Juzgado Civil Permanente de El Agustino de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, declaró **infundada** la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- La presente causa accionada por la mencionada “Asociación de Comerciantes del Mercado Doce de Julio de El Agustino”, debe declararse infundada en razón de que conforme lo estipula el inciso 4, del artículo 505 del Código Procesal Civil, dicha parte accionante no dio cumplimiento al requisito de ofrecer declaraciones testimoniales, toda vez que su ofrecimiento fue rechazado por el Juzgado mediante resolución N.º 9, de fecha 6 de marzo de 2013, en atención al artículo 223 del citado Código, por lo que en ese sentido no se cumplió su finalidad. Tampoco podría accederse a la pretendida pretensión sobre el área ocupada de 829.54 metros cuadrados, si la parte demandante aspira usucapir como propietaria si esta área no está independizada ni menos inscrita dicha parte en los Registros Públicos, toda vez que el área real alcanza un metraje de 15,430 metros cuadrados, conforme a la partida N.º 11327366, expedida por los Registros Públicos de Propiedad Inmueble.
- Si bien es verdad, que de las copias anexadas ordenadas de oficio, relativas a la demanda interpuesta ante esta Judicatura por la nueva



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

propietaria del bien inmueble DIMEGSA EIRL -expediente N.º 03359-2015- contra la Asociación de Comerciantes del Mercado Doce de Julio de El Agustino, en donde acciona sobre reivindicación, dicho proceso interpuesto en nada enerva las consideraciones antes expuestas aun cuando la presente acción incoada de prescripción adquisitiva fuera interpuesta en contra de las antes propietarias accionadas: Elva Gregoria Altamirano Taculi viuda de Mendoza; Manuel Antonio Mego Gutiérrez, representado en autos por curador procesal; y, Helen Flores Flores, por cuanto después de que estas fueran dueñas de sus acciones y derechos, DIMEGSA EIRL las adquiriera de aquellas sus acciones y derechos sobre todo el inmueble en cuestión, interviniendo en los presentes autos ahora dicha nueva propietaria como litisconsorte necesaria pasiva.

3. Recurso de apelación

Mediante escrito, de fecha 28 de diciembre de 2017, el demandante, Asociación de Comerciantes del Mercado Doce de Julio de El Agustino, interpone recurso de apelación⁵, alegando básicamente los siguientes argumentos:

- El rechazo a los medios probatorios causa agravio a su parte, en razón que se dejan de valorar los medios probatorios ofrecidos en la demanda, los cuales acreditan su posesión por más de 10 años.
- Se está dejando de admitir los medios probatorios pertinentes y así evitar que se valoren en sentencia el derecho que peticiona.
- Constituye error de hecho y derecho lo señalado por el juez cuando señala que se compute el plazo de posesión desde la nueva adquisición del bien.

⁵ Página 2162



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

- El juez ha realizado una errónea interpretación del inciso 4, del artículo 505 del Código Procesal Civil, como sustento para declarar infundada la demanda, siendo que dicho dispositivo legal exige el ofrecimiento de 3 testigos, mas no su actuación.

4. Sentencia de vista

Mediante sentencia de vista, de fecha 4 de julio de 2018, la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, resuelve ordenando admitir el medio probatorio de las declaraciones testimoniales, prescindir de la actuación de dichas declaraciones y **revocar** la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; **reformándola** la declaró **fundada**, bajo los siguientes fundamentos:

- El inciso 4, del artículo 505 del Código Procesal Civil, señala como requisito de presentación en las demandas de prescripción adquisitiva el ofrecimiento de testigos, lo que fue cumplido por la parte demandante según se verifica de la lectura realizada del escrito de demanda. En esa perspectiva, el juez de primera instancia no se encontraba habilitado para rechazar liminarmente el ofrecimiento de los testigos; en todo caso, debió declarar la inadmisibilidad de dicho ofrecimiento a fin que la demandante pudiera subsanar dicho extremo.
- El juez al momento de calificar los medios probatorios ofrecidos por la parte omite pronunciarse sobre la admisión o rechazo de los medios probatorios ofrecidos en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la demanda. Respecto a estos últimos medios probatorios, el Colegiado subsana la omisión integrando la resolución N.º 9, obrante a página 440, en virtud de lo establecido en el último



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

párrafo del artículo 172 del Código Procesal Civil y entiende que la resolución N.º 9 tiene por admitida los medios probatorios ofrecidos en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 del escrito de demanda, admitiendo la declaración de testimoniales de Irene Malca Hernández, Estela Eudocia De la Cruz Chacaliza, Cristina Victorio Daga Villegas, María Isabel Pinedo Díaz y Paulino Gutiérrez de la Cruz.

- Siendo que del estudio de autos se verifica que el presente proceso viene tramitándose desde el año 2010, sin que a la fecha se haya podido dar solución a la incertidumbre jurídica, esto debido a una serie de dilaciones y demoras atribuibles al órgano jurisdiccional, habiéndose verificado que existe abundante actuación probatoria que permite determinar la existencia o inexistencia de la posesión continua, pacífica y pública ejercida por la apelante cabe prescindir de la declaración testimonial de los testigos.
- La presente demanda se origina en razón de la posesión ejercida por la recurrente, Asociación de Comerciantes del Mercado Doce de Julio de El Agustino, desde el año 1981, cuando figuraban como propietarios ante Registro Públicos únicamente Elva Gregoria Altamirano Taculi viuda de Mendoza, Helen Flores Flores y Manuel Antonio Mego Gutiérrez, respecto de los cuales al momento de la interposición de la demanda ya habían transcurrido más de 10 años, no pudiéndose ser oponible a ellos la transferencia realizada por el demandado Manuel Antonio Mego Gutiérrez a DIMEGSA EIRL.
- El inciso 3, del artículo 505 del Código Procesal Civil indica como requisitos adicionales para la presentación de la demanda: *“tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado se acompañará, además copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

*se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles **o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos***", de los cual se puede concluir que no hay exigencia de que los bienes inmuebles cuya prescripción adquisitiva se demanda, deban estar inscritos, de lo contrario, el artículo en comentario no ordenaría la certificación que acredite que los bienes no se encuentren inscritos.

III. RECURSO DE CASACION

El litisconsorte necesario pasivo, DIMEGSA EIRL, ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por esta Sala Suprema, mediante la resolución, de fecha 2 de junio de 2021, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa por inaplicación del artículo 950 del Código Civil; b) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 505, inciso 4, del Código Procesal Civil; y, c) Infracción normativa de los artículos 2, inciso 24 y 139, inciso 5, de la Constitución Política del Perú y por contravención de los artículos IX y 505 del Código Procesal Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha cumplido las reglas de la debida motivación de las resoluciones judiciales.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero. Infracciones normativas denunciadas

1. Aunque se han denunciado infracciones normativas materiales, este Tribunal Supremo estima que debe analizar, primero, la contravención



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

a las normas de la debida motivación, pues de ampararse esta denuncia no podría evaluar las siguientes infracciones.

Segundo. El sentido de la sentencia impugnada y los puntos relevantes para emitir decisión

2. La recurrente expresa que la Sala Superior revoca la resolución N.º 9 y reformándola, admite las declaraciones testimoniales, sin efectuar una fundamentación y decisión adecuada del por qué tomó dicha decisión, resultando contradictorio que siendo que la declaración testimonial constituya una prueba importante para probar el *quantum* posesorio, no actúe la misma y decida.

3. Asimismo, refiere que no se sustenta ni motiva por qué al no existir independización y delimitación adecuada del área menor se decide amparar la demanda sin haber advertido que en el mismo petitorio de la demanda los propios accionantes reconocen su no existencia, peticionando como pretensión accesoria la independización. Señala que el inmueble no se encuentra identificado.

4. Un último tema importante consiste en determinar si se ha permitido el derecho de contradicción probatoria.

Tercero. Motivación de las resoluciones judiciales

5. En múltiples sentencias este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

autosuficiencia de la misma (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido” sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera. En esa perspectiva, la justificación externa exige: **i)** que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; **ii)** que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y, **iii)** que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

6. En cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, se observa en relación a la justificación interna que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: **i)** Como **premisa normativa** el artículo 952 del Código Civil (prescripción adquisitiva) y artículo 505.4 del Código Procesal Civil (requisitos para la prescripción adquisitiva); **ii)** Como **premisa fáctica** se sostiene: **a)** que la Asociación de Comerciantes del Mercado Doce de Julio viene poseyendo desde el año 1981, es decir, más de los 10 años señalados por la ley; **b)** que es posible usucapir bienes no inscritos; y, **iii)** Como **conclusión** se indica que se ha logrado acreditar la prescripción adquisitiva del bien. Así las cosas, se advierte que la conclusión a la que arriba es congruente



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

formalmente con las premisas establecidas, por lo que existe adecuada justificación interna en la sentencia impugnada.

7. En lo que concierne a la justificación externa, este Tribunal Supremo estima que tal justificación no es adecuada, conforme se explicará en el considerando posterior.

Cuarto. Análisis del caso concreto

8. La sentencia impugnada admite los medios probatorios 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 que no fueron así considerados en la resolución de primera instancia. Aunque se ignora si la venida en casación ha valorado dichas pruebas, pues no hay mención de ellas en los considerandos respectivos, debe indicarse que cuando se admiten medios probatorios debe propiciarse el contradictorio que permita a las partes controvertirlos a fin evitar indefensión.

9. En la línea antes indicada, si bien el Décimo Pleno Casatorio Civil ha sido publicado luego de emitirse la sentencia que se impugna, otorga luces para determinar que:

El contenido esencial del derecho a probar está compuesto por los siguientes derechos: derecho a la utilización u ofrecimiento de todos los medios de prueba que sean relevantes, derecho a su admisión por parte del juzgador, derecho a la práctica o actuación de la prueba admitida y su debida valoración. En relación con el derecho al aseguramiento de los medios de prueba⁶, por no tener mayor aceptación en la doctrina y en la

⁶ Este derecho es entendido como a un aseguramiento de la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios. Véase STC Exp. n.º 6712-2005-HC/TC, f. j. 15.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

jurisprudencia no será materia de análisis en la presente decisión.

Aunque debemos precisar como un elemento adicional del contenido constitucional de este derecho implícito de naturaleza procesal: el derecho al contradictorio [...]. No solo se tiene derecho a ofrecer, admitir, actuar y valorar los medios de prueba, sino a ejercitar el contradictorio en el ejercicio de este derecho constitucional (fundamento 1.3.2).

Y luego

En la mayoría de casos la vulneración del derecho a la actuación probatoria es originada por alguna actuación u omisión de parte de los órganos jurisdiccionales, por la posición que ocupa en torno al tema en cuestión. Sánchez Carrión sostiene que se pueden presentar los siguientes problemas: i) cuando a pesar de establecer claramente la norma la solución a la práctica de la prueba en un supuesto concreto, el órgano judicial adopta una decisión contraria a la práctica de dicha prueba, ocasionando indefensión constitucional; ii) cuando admitida una prueba, no se practica a causa de una inactividad de exclusiva responsabilidad del órgano judicial; iii) cuando admitida inicialmente la práctica de una prueba, el órgano judicial deniega posteriormente dicha práctica mediante una nueva resolución, bien de oficio o a causa de algún recurso de parte que le haga modificar su inicial decisión; y iv) cuando la prueba admitida se practica fuera de la sede o del plazo legalmente previsto, a causa de negligencia de los órganos judiciales, y no se delimita luego su unión a los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

autos o no se tiene en cuenta en la sentencia o resolución definitiva⁷.

10. De otro lado, los requisitos para que prospere la *usucapión* no son solo los que genere el tiempo de posesión, sino también si esta fue pública, continua y a título de propietario, circunstancia que no se ha examinado en la impugnada, a pesar que la sentencia de vista declaró fundada la demanda, de lo que sigue que no se da razón alguna de evaluación sobre lo que es la materia misma de la controversia.

Quinto. Conclusión

11. Así las cosas se tiene que existe motivación aparente cuando en una determinada resolución judicial parece que se justifica la decisión, pero su contenido no explica las razones del fallo; que existe motivación insuficiente cuando no hay un mínimo de motivación exigible y que existe motivación incongruente cuando se dejan incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial⁸. Aquí se presentan la primera de las deficiencias anotadas, razón por la cual debe declararse nula la sentencia impugnada a fin que se justifique apropiadamente, conforme a los actuados, la decisión judicial, habiéndose vulnerado lo dispuesto en el artículo 139.5 de la Constitución del Estado.

12. Finalmente, si bien es cierto, como se indica en la impugnada, la demanda viene tramitándose desde el año 2010 y hasta la fecha no se da respuesta final a la controversia, no es menos cierto que los debates

⁷ SÁNCHEZ CARRIÓN, Joaquín L. «La vertiente jurídico constitucional del derecho a la prueba en el ordenamiento español». Revista de Derecho Político, N.º 42, 1997, pp. 201-202.

⁸ Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente N.º 00037-2012-PATC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5630-2018
LIMA ESTE

Prescripción adquisitiva de dominio

en sede judicial se cierran respetando el debido proceso y motivando debidamente las razones de la decisión.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el litisconsorte necesario pasivo, **DIMEGSA EIRL**; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista, de fecha 4 de julio de 2018; **ORDENARON** que la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos por la Asociación de Comerciantes del Mercado Doce de Julio de El Agustino, contra la sucesión de Elva Gregoria Altamirano Taculi viuda de Mendoza y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; *y los devolvieron*. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDIAS FARFÁN

Ymbs/Mam.