



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

SUMILLA: El artículo 950 del Código Civil, al exigir acreditar la posesión de un inmueble, no dispone que dicha posesión sea acreditada con algún medio probatorio específico, como son las declaraciones juradas de autoavalúo, y tampoco impide usucapir la parte de un bien de área mayor.

Lima, catorce de junio de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa el día de la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, expide la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Félix Huerta Centeno y Sonia Balbín Laureano** obrante a folios ochocientos ochenta y cinco, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y dos, de fecha diez de mayo de dos mil diecisiete obrante a folios setecientos sesenta y dos, emitida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, que confirmó la resolución número veinticuatro, de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciséis, obrante a folios seiscientos setenta y ocho, que declaró improcedente la demanda de reivindicación y fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha siete de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a folios sesenta y cinco del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

I) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; se alega que la sala debió realizar una revisión y verificación exhaustiva de los medios probatorios, con relación a las



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

declaraciones juradas y autovalúos presentada por la parte demandante, en tanto no guardan relación con la propiedad que se pretende prescribir; se argumenta que existe una aparente motivación de la sentencia, por cuanto la sala expresa una errónea valoración de los medios probatorios como es la prueba documental, pues el juzgador toma en cuenta autovalúos en los cuales no figura cuál es el predio por el cual se paga el tributo, por lo que se viola el derecho a una decisión motivada, en el sentido que no se da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión y no se responde a las alegaciones de las partes; y, **II) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil**; se alega que en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio deberá acreditarse de manera fehaciente el tiempo de diez años, cumplir con los requisitos de forma y fondo y tener una certera convicción de la posesión en el tiempo, ya que de los medios probatorios se advierte que no tienen una relación con el predio submateria de *litis*, convalidando dichas documentales al indicar que al momento de formular la demanda ya habían transcurrido más de diez años de posesión en forma pacífica, continua y pública, sin interrupción civil, lo que no se ajusta a la verdad, bajo ese contexto la sala soslaya el análisis de las condiciones copulativas puesto que la demanda solo contiene la conclusión de su razonamiento, siendo evidente la violación de la motivación escrita de las resoluciones judiciales.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un breve recuento de las actuaciones procesales más relevantes, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas denunciadas.

1.1. DEMANDA DE REIVINDICACIÓN:

Félix Huerta Centeno y Sonia Balbín Laureano obrante a folios diecisiete, han interpuesto demanda de reivindicación a fin de que Jorge Arturo Millones



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

Castillo y Rosa Castillo de Millones le restituyan la posesión de partes del inmueble de su propiedad ubicado en la calle Pasco número trescientos (antes manzana T1, lote 12) del distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla y departamento de Tumbes, identificando como las áreas a restituir: **a)** En el primer piso, el área de diez punto cero ocho metros cuadrados (10.08m²), que se utiliza como pasadizo para acceder al segundo piso; y, **b)** En el segundo piso, un área de cuarenta y uno punto sesenta y tres metros cuadrados (41.63m²), que utilizan como vivienda; Félix Huerta Centeno y Sonia Balbín Laureano sustentan la demanda de reivindicación indicando que adquirieron el inmueble ubicado en la calle Pasco número trescientos (antes manzana T, lote 12) del distrito de Aguas Verdes, mediante testimonio de compraventa del veintisiete de diciembre de dos mil cinco, el mismo que se encuentra inscrito en la Ficha número 1908, trasladado a la Partida número 02001121 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes, y que cuando fueron a tomar posesión efectiva del inmueble, se dieron con la sorpresa que Jorge Arturo Millones Castillo y Rosa Castillo de Millones sin tener título que los ampare se habían posesionado y ocupado las áreas cuya restitución solicitan.

1.2. DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

Con posterioridad a la demanda de reivindicación, **Rosa Castillo de Millones**, obrante a folios 307, invocando su condición de casada con César Millones Verástegui –entiéndase a nombre de la sociedad conyugal que conforman– interpuso demanda de prescripción adquisitiva contra Félix Huerta Centeno y Sonia Balbín Laureano a fin de que se declare propietaria del área que viene poseyendo en el inmueble signado como manzana T1, lote 12, ubicado con frente al jirón Pasco, en la zona comercial de Aguas Verdes, distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes: **a)** En el primer piso, el área de diez punto cero ocho metros cuadrados (10.08m²); y, **b)** En el segundo piso, un área de cuarenta y uno punto sesenta y tres metros cuadrados (41.63m²), que utilizan como vivienda; Rosa Castillo de Millones



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

sustenta su pretensión señalando que ejerce posesión de manera continua, pacífica y pública como propietaria desde el año mil novecientos ochenta y cuatro, esto es, durante más de treinta años, habiendo destinado el primer piso a uso comercial y el segundo piso a vivienda; en tal sentido sostiene que ha adquirido el bien por prescripción al cumplirse los diez años de posesión de conformidad con el artículo 950 del Código Civil, por lo cual solicita que así se declare judicialmente, precisando que se requiere de dicha declaración formal para inscribirse el derecho del nuevo propietario y cancelar la inscripción del anterior, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 952 del mencionado texto normativo.

1.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Los procesos de reivindicación y prescripción adquisitiva fueron acumulados¹ y resueltos de manera conjunta mediante sentencia contenida en la resolución número veinticuatro, de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciséis, obrante a folios seiscientos setenta y ocho que declaró improcedente la demanda de reivindicación y fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, declarando judicialmente que el área de diez punto cero ocho metros cuadrados (10.08m²) ubicada en el primer piso, utilizado como pasadizo para dar acceso al segundo piso, y que el área de cuarenta y uno punto sesenta y tres metros cuadrados (41.63m²), ubicado en el segundo piso y que se utiliza como vivienda, los cuales forman parte del inmueble ubicado en la calle Pasco número trescientos, antes manzana T1, lote 12 del distrito de Aguas Verdes, de la provincia de Zarumilla, del departamento de Tumbes, inscrito en la Partida número 02001121 del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes, con las características especificadas en los planos y memoria descriptiva que se anexan a la acción de prescripción adquisitiva de dominio, son de propiedad de Rosa Castillo de Millones y César Millones Verástegui, quedando obligados a

¹ Resolución número once, de fecha ocho de junio de dos mil quince, obrante a folio doscientos veintiuno.



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

dar inicio a los trámites legales correspondientes para obtener la independización de esta área del área mayor inscrita en la Partida número 02001121 del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes, en la forma legal que corresponda. Se fundamentó la decisión señalando concretamente: **1)** que, Félix Huerta Centeno y Sonia Balbín Laureano solo han acreditado la propiedad del área reclamada ubicada en el primer piso del inmueble, pero no han probado haber adquirido o construido, y por tanto, ser propietarios de la fábrica (casa – habitación) existente en el segundo piso del inmueble, que ocupan Rosa Castillo de Millones y César Millones Verástegui; **2)** que, respecto a la fábrica del segundo piso, para ser considerados propietarios primero debieron demandar la accesión de lo construido, lo que no es materia de este proceso; **3)** que, las áreas materia de reivindicación y prescripción adquisitiva vienen siendo ocupadas por Rosa Castillo de Millones y su familia desde antes de la adquisición de la propiedad por parte de Félix Huerta Centeno y esposa, posesión que se ha ejercido de manera continua, pacífica, pública y como propietario por el período de ley, según la documentación y declaraciones testimoniales actuadas en el proceso, por lo que ha operado la prescripción adquisitiva; **4)** que, el carácter pacífico de la posesión no se afecta con la interposición de las demandas materia de los expedientes número 00051-2013 y 00084-2011, más aún si en el primer caso dicha demanda fue declarada improcedente; **5)** que, de acuerdo al artículo 927 del Código Civil, la reivindicación no procede contra el poseedor usucapiente consumado; y, **6)** que, la sentencia que reconoce la usucapación debe servir para dar inicio al correspondiente proceso de independización de la unidad inmobiliaria en los registros públicos o donde corresponda.

1.4. SENTENCIA DE VISTA:

Mediante resolución número treinta y dos, de fecha diez de mayo de dos mil diecisiete, se emitió la sentencia de segunda instancia, que confirmó la sentencia apelada, que declaró improcedente la demanda de reivindicación y



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

fundada la demanda de prescripción adquisitiva (folios 762). Se fundamenta la decisión señalando concretamente: **1.** Que, Rosa Castillo de Millones y César Millones Verástegui han cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 505 del Código Procesal Civil, acreditando la posesión de las áreas sobre las cuales han demandado que se declare la usucapión, y cuya restitución está solicitando la contraparte; **2.** Que, la posesión de la parte que demanda prescripción adquisitiva se encuentra acreditada desde el año mil novecientos ochenta y siete, conforme a las declaraciones juradas de autoavalúo correspondientes a los años mil novecientos ochenta y siete a mil novecientos noventa y uno, recibos de giro por impuesto al valor del patrimonio predial de mil novecientos ochenta y siete a mil novecientos noventa, tabla de presupuesto para una conexión domiciliaria de agua potable y su respectiva factura, recibo de pago de impuestos correspondientes al mes de enero de mil novecientos ochenta y nueve, recibo único de pago de tributos administrados de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, certificado de numeración del mes de noviembre de dos mil cinco, constancia de posesión física del terreno de noviembre de dos mil cinco, contrato de prestación de servicio de telecomunicaciones del veinte de marzo de dos mil seis, declaraciones juradas de autoavalúo de los años dos mil once a dos mil trece, y las declaraciones testimoniales de Elsa Edit Ugaz Tapia, Marleny Gutiérrez de Salcedo y Carlos Amado Apestegui Barducci; **3.** Que, si bien las declaraciones juradas de autoavalúo correspondientes a los años mil novecientos ochenta y siete a mil novecientos noventa y uno, se refieren al predio ubicado en la calle Pasco sin número, y no especifican o aluden al lote del inmueble o a la numeración del mismo, al reverso de las documentales mencionadas se aprecia que las declaraciones de autoavalúo hacen referencia al inmueble de dos pisos, construido con adobe (en un principio), y a partir de la declaración del año mil novecientos noventa y uno, se aprecia que la construcción del inmueble de dos pisos es de ladrillo, lo cual se condice con lo manifestado por los testigos durante la audiencia de pruebas, en cuanto dicen conocer a la demandante



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

desde hace treinta y dos años, o sea desde el año mil novecientos ochenta y dos, y que siempre ha poseído el mismo inmueble, que el primer piso del inmueble lo usa para negocio y el segundo piso para vivienda, lo cual hace presumir que se trata de parte del inmueble que se encuentra ubicado en el lote 12, manzana T-1 del distrito de Aguas Verdes (lotes 12 B y 12 C específicamente); **4.** Que, se debe aplicar la presunción de la continuidad de la posesión establecida en el artículo 915 del Código Civil, por el cual, si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, y que en ese sentido, se tiene que a la fecha de interposición de la demanda (seis de agosto de dos mil catorce), la actora ha cumplido con acreditar los diez años continuos en el ejercicio de la posesión que requiere el artículo 950 para usucapir un inmueble (desde el año mil novecientos ochenta y siete hasta mil novecientos noventa y siete); **5.** Que, la posesión ha sido pública y como propietario (*animus domini*), por cuanto en el primer piso han desarrollado una actividad comercial, además de realizar actos y/o trámites de conocimiento público, ante la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes, Sedatumbes (empresa suministradora de agua potable), y Telefónica del Perú Sociedad Anónima Cerrada, consignando públicamente en cada uno de ellos como su domicilio el ubicado en jirón Pasco número doscientos dieciséis, segundo piso (calle Pasco, manzana T-1, lote 12); **6.** Que, con relación a la pacificidad de la posesión, en el recurso de apelación se ha expresado que dicho presupuesto para usucapir quedaría enervado con las demandas de desalojo y reivindicación interpuestas contra Jorge Arturo Millones Castillo y Rosa Castillo de Millones, aunque estas hayan sido declaradas infundada e improcedente respectivamente; sin embargo, conforme al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del año dos mil diez, los jueces superiores de todas las Cortes del país han determinado que «*No se interrumpe la posesión pacífica dado que la pacificidad se habría configurado al cumplirse el plazo señalado por Ley para adquirir el bien mediante usucapición, sea ordinaria o extraordinaria. Por tanto, una acción posterior no configura la perturbación de*



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

la posesión», en ese sentido, la usucapiante viene ejerciendo la posesión del inmueble *sub litis* desde el año mil novecientos ochenta y siete, a la fecha en que se interpusieron las demandas de desalojo (dos mil once) y reivindicación (dos mil trece), ya se había cumplido en demasía con el elemento temporal (diez años) y los demás presupuestos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, para que la accionante obtenga la propiedad en forma originaria del inmueble, por lo que los procesos referidos de ninguna manera perturban la pacificidad de su posesión, resultando irrelevante al tener ya el derecho de propiedad ganado; **7.** Que, se ha llegado a determinar que el área que verdaderamente posee la actora se ubica en el lote 12 B con un área de diez punto cero ocho metros cuadrados (10.08m²) y en el lote 12 C con un área de cuarenta y uno punto sesenta y tres metros cuadrados (41.63m²), de la manzana T-1 ubicado con frente al jirón Pasco, distrito de Aguas Verdes, los cuales al no encontrarse independizados del área total del cual forman parte, será facultad de la accionante realizar los trámites administrativos correspondientes a efectos de poder inscribir su derecho de propiedad; y, **8)** Que, corresponde declararse fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, y consecuentemente, en aplicación del artículo 927 del Código Civil, la demanda de reivindicación referida deviene en improcedente.

SEGUNDO.- Habiéndose declarado la procedencia de la casación por una causal de infracción normativa procesal que de ampararse, de acuerdo al artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal, y en caso de ser desestimada, recién procedería resolver la causal de infracción normativa material.

TERCERO.- Se ha declarado la procedencia de la casación por la causal de **infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la**



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

Constitución Política del Perú; al respecto debemos señalar que el citado inciso 3 del artículo 139 de la Constitución contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, y conforme lo ha interpretado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia², el derecho a un debido proceso es un derecho continente que contiene otros derechos fundamentales, tanto de orden procesal como material, siendo que precisamente entre los derechos de orden procesal que contiene se encuentra el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, el mismo que está contemplado en el inciso 5 del artículo 139 de nuestra Carta Magna, cuya infracción también se denuncia.

CUARTO.- Asimismo, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se encuentra directamente vinculado con lo dispuesto en los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 27524, según el cual, las resoluciones contienen: «3. *La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho*

² En el Fundamento número 3 de la Sentencia recaída en el Expediente número 03433-2013-PA/TC se señala:

«3.3.1) El derecho fundamental al debido proceso, tal como ha sido señalado por este Tribunal en reiterada jurisprudencia, es un derecho –por así decirlo– *continente* puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. A este respecto, se ha afirmado que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.” (STC 7289-2005-AA/TC, FJ 5).

3.3.2) Al respecto, es importante precisar que, sin perjuicio de esta dimensión procesal, el Tribunal Constitucional ha reconocido en este derecho una dimensión sustancial, de modo tal que el juez constitucional está legitimado para evaluar la razonabilidad y proporcionalidad de las decisiones judiciales. De ahí que este Colegiado haya señalado, en anteriores pronunciamientos, que el derecho al debido proceso en su faz sustantiva “se relaciona con todos los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.” (STC 9727-2005-HC/TC, FJ 7).

3.3.3) Dicho lo anterior y atendiendo al petitorio de la demanda, se procederá a analizar si, en el caso concreto, se ha producido algún tipo de afectación del derecho fundamental al debido proceso alegado por el recurrente, que en su dimensión procesal comprende, entre otros, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y, en su dimensión sustantiva, supone que toda decisión judicial debe ser razonable y proporcional».



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado; 4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente».

QUINTO.- En ese sentido, conforme a los citados incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, las resoluciones judiciales deben contener, esencialmente, los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan la decisión, debiendo citarse la norma aplicable a la solución de la controversia, todo ello conforme a lo que se ha actuado durante el proceso; asimismo, es necesario una decisión clara y precisa respecto a los puntos controvertidos y que si se deniega una petición por falta de algún requisito o cita errónea de la norma aplicable, se deberá identificar el requisito faltante y la norma correspondiente.

SEXTO.- También sobre el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, tenemos que el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil establece que son deberes de los jueces en el proceso, entre otros, fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia. El referido principio de congruencia a su vez nos remite al artículo VII del Título Preliminar del mencionado Código, según el cual: *«Juez y Derecho.- artículo VII.- El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes».*

SÉTIMO.- Un primer cuestionamiento relacionado con los derechos al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, se observa cuando los



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

recurrentes señalan que en la sentencia de primera instancia se ha emitido un fallo incongruente por *extra petita*, que vulnera el principio de congruencia procesal, al obligar a dar inicio a los trámites legales correspondientes para obtener la independización del área de la propiedad materia *sub litis*.

OCTAVO.- Cuando un juez concede más de lo peticionado por la parte, nos encontraremos ante un fallo *ultra petita*; cuando se concede o resuelve sobre algo distinto a lo solicitado, el fallo será *extra petita*; y, si se dejan incontestadas o sin resolver alguna de las pretensiones planteadas, el fallo será *citra petita*. Sobre este punto debemos indicar que entre las pretensiones materia del presente proceso se encuentra una de prescripción adquisitiva, la cual fue sustentada indicándose precisamente la necesidad de que mediante sentencia se declare la prescripción adquisitiva, porque ello le permitiría a los usucapientes, inscribir su derecho de propiedad, y en tal sentido, correspondía que las instancias de mérito se pronuncien respecto a dicha pretensión, en función de los términos propuestos, conforme se advierte de las sentencias emitidas en primera y segunda instancia; pronunciamiento que lógicamente resulta acorde con los efectos que a la sentencia de prescripción adquisitiva le reconoce nuestro ordenamiento jurídico; así tenemos que conforme al segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil, la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño; en tal sentido, siendo que el inmueble materia de usucapión forma parte de otro de área mayor, sí resultaba pertinente que las instancias de mérito aclaren que a fin de viabilizar la inscripción del derecho de propiedad adquirido –situación invocada por los usucapientes– la parte interesada podía realizar la respectiva independización, conforme lo precisó la sala superior al absolver el cuestionamiento planteado por el impugnante, señalando en la parte final de su décimo segundo considerando que: «Además, al no encontrarse estos independizados del área total del cual forman parte (lote 12, manzana T-1), será facultad de la



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

accionante realizar los trámites administrativos correspondientes para efectos de poder inscribir su derecho de propiedad respecto a los lotes de terreno ya referidos.»³. En este orden de ideas, según lo expuesto precedentemente, no se observa la alegada infracción al principio de congruencia procesal, sino que el pronunciamiento emitido en la recurrida, resulta acorde a lo peticionado.

NOVENO.- Los recurrentes también sostienen que en el punto sétimo de la sentencia de primera instancia, que ha sido confirmada por la sala superior, se *«debió realizar una revisión y verificación más exhaustiva y profunda de los medios probatorios, en conjunto del presente proceso, con relación a las declaraciones juradas – Autoavalúos presentados por la parte demandante»*; específicamente se alega que en dichas declaraciones juradas figura como dirección la calle Pasco sin número, no existiendo un número de código de predio que lo identifique o guarde relación con el bien materia de *litis*; y que asimismo, no figura en la hoja de resumen (HR) la descripción del inmueble referente al área de la propiedad que guarde relación con el predio que está solicitando usucapir; se agrega además que en la declaración jurada de autoavalúo de mil novecientos ochenta y siete, en los datos de construcción del predio se detalla una propiedad de doscientos metros cuadrados construidos en el primer piso y doscientos metros cuadrados en el segundo piso, y en la declaración jurada de autoavalúo de mil novecientos noventa y uno en los datos de construcción del precio que se está declarando, se detalla una propiedad de ciento veinte metros construidos en el primer piso y ciento veinte metros construidos en el segundo piso, no guardando ninguna relación ni siquiera con el metraje del predio a usucapir; adicionalmente señala que lo declarado en los autoavalúos de mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos ochenta y nueve, mil novecientos noventa y mil novecientos noventa y uno, no guarda ninguna relación con la propiedad que se pretende prescribir, y que por ende, no es verosímil que Rosa

³ Folios 782.



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

Castillo de Millones sería poseionaria del inmueble, al menos no desde mil novecientos ochenta y siete.

DÉCIMO.- Precisamente, en la resolución de calificación del recurso se ha declarado su procedencia concretamente sobre la base de la alegada infracción de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, correspondientes a los derechos al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, sobre los cuales se ceñirá nuestro análisis, sin ingresar a realizar un nuevo análisis sobre los hechos que las instancias de mérito han considerado acreditados o no acreditados, y sin realizar una nueva valoración probatoria, toda vez que la reevaluación de hechos y la revaloración probatoria no constituyen aspectos que puedan ser examinados en vía de casación, por no constituir ello, alguno de sus fines estipulados en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO PRIMERO.- En principio debemos señalar que en el recurso de casación no se cuestiona la falta de motivación absoluta respecto a las declaraciones juradas de autoavalúo presentadas por Rosa Castillo de Millones, sino que se reclama que la fundamentación denotaría que los mismos no habrían sido revisados y verificados de manera más profunda y exhaustiva, y que debieron tenerse los demás medios probatorios con los cuales debía ser valorado de manera conjunta, por lo cual se considera que se habría puesto en evidencia que existirían discrepancias en las áreas construidas descritas en las declaraciones juradas de autoavalúo de los años mil novecientos ochenta y siete y mil novecientos noventa y uno. Al respecto, este colegiado advierte que toda esta argumentación está orientada a desvirtuar que Rosa Castillo de Millones haya ejercido la posesión desde el año mil novecientos ochenta y siete. Frente a tales cuestionamientos dirigidos concretamente a desvirtuar la posesión que según la sentencia de segunda instancia habría acreditado Rosa Castillo de Millones desde el año mil novecientos ochenta y siete,



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

cuestionamientos que ya habían sido planteados por los recurrentes en su recurso de apelación de sentencia⁴, la sala superior emitió un pronunciamiento expreso y claro al momento de absolver el grado, esto es, sí cumplió con motivar la decisión sobre la base de una valoración conjunta de los medios probatorios ofrecidos por las partes, conforme a los cuales concluyó que la parte que demandaba prescripción adquisitiva, en efecto, había demostrado ejercer posesión desde el año mil novecientos ochenta y siete.

DÉCIMO SEGUNDO.- Así pues observamos de la sentencia de vista impugnada, que en su noveno considerando se efectúa el análisis respecto al tiempo en el ejercicio de la posesión de Rosa Castillo de Millones, describiendo cada uno de los medios probatorios que meritaba y su alcance probatorio, incluyéndose a las referidas declaraciones juradas de autoavalúo de los años mil novecientos ochenta y siete a mil novecientos noventa y uno, explicando por qué a pesar que en dichas instrumentales solo se consignaba que el predio estaba ubicado en la calle Pasco sin número, sí se concluyó que la posesión se venía ejerciendo desde el año mil novecientos ochenta y siete, conforme a la declaración jurada de autoavalúo presentada en ese año. Así pues, la sala superior señaló: *«Y si bien es cierto (como lo alega el recurrente en su escrito de apelación) que en dichas documentales no se especifica o hace referencia respecto al lote del inmueble o a la numeración del mismo, al reverso de las documentales citadas se aprecia que las declaraciones de autoavalúo (en especial la del año 1986) hace referencia a un inmueble de dos pisos, construido con adobe (en un principio), y a partir de la declaración del año 1991 se aprecia que la construcción del inmueble de dos pisos es de ladrillo. Lo cual, se condice con lo manifestado por los testigos en la Audiencia de Pruebas (en cuanto dicen que conocen a la demandante desde hace 32 años, o sea desde el año 1982, y que siempre ha poseído el mismo inmueble, que el primer piso del inmueble lo usa para negocio y el segundo piso para vivienda), haciendo*

⁴ Folios 702.



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

presumir que se trata de parte del inmueble que se encuentra ubicado en el lote 12 manzana T-1 del distrito de Aguas Verdes (lote 12B y 12C específicamente)». Por lo anterior, es evidente que no nos encontramos ante un vicio en la motivación de la sentencia de vista impugnada, puesto que en la misma sí se han fundamentado las razones por las cuales, tras valorar conjuntamente las declaraciones juradas de autoavalúo con otros medios probatorios, concluye que Rosa Castillo de Millones sí acredita posesión del área que pretende usucapir, desde el año mil novecientos ochenta y siete.

DÉCIMO TERCERO.- En el recurso de casación también se cuestiona que para determinar la posesión de Rosa Castillo de Millones desde el año mil novecientos ochenta y siete se haya evaluado una constancia de posesión física así como un certificado de numeración, ambos emitidos en el mes de noviembre de dos mil cinco, según se indica porque, en el primer caso, solo acreditaría posesión desde el año dos mil cinco y porque en el segundo caso, correspondería a un inmueble diferente; no obstante, conforme a lo expuesto en el considerando precedente, luego de una valoración conjunta de los medios probatorios actuados en el proceso, en la sentencia de vista se han expuesto las razones por las cuales se ha concluido que Rosa Castillo de Millones sí acredita posesión desde el año mil novecientos ochenta y siete sobre el inmueble cuya prescripción adquisitiva ha demandado, por lo que no se advierte la alegada falta de motivación y vulneración del derecho a un debido proceso.

DÉCIMO CUARTO.- De otro lado, los recurrentes también han señalado que no se habría analizado el elemento relativo a la pacificidad de la posesión, requerido por el artículo 950 del Código Civil para usucapir; elemento que consideran desvirtuado en razón de los dos procesos judiciales que había instaurado; sin embargo, tal argumento debe ser desestimado puesto que conforme se observa del décimo primer considerando de la sentencia de vista,



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

la pacificidad de la posesión sí ha sido analizada por la sala superior, considerando sustancialmente que el plazo legalmente establecido para adquirir por prescripción un bien no podría ser interrumpido cuando ya operó la prescripción adquisitiva por haberse ejercido la posesión de manera pacífica, continua, pública y como propietario durante el plazo de ley, y que en tal sentido, en el caso de autos ya había operado la prescripción adquisitiva dado que la posesión, cumpliendo todos los requisitos del artículo 950 del Código Civil, había superado los diez años computados desde el año mil novecientos ochenta y siete; es así que la sala superior fundamentó que no podía interrumpirse la usucapión que ya había operado con la interposición de las demandas de desalojo y reivindicación, en los años dos mil once y dos mil trece, respectivamente, esto es, cuando ya habían transcurrido los diez años requeridos para adquirir por prescripción, plazo que se había cumplido en el año mil novecientos noventa y siete, cumpliendo con todos los requisitos del citado artículo 950 del Código Civil.

DÉCIMO QUINTO.- En cuanto a la pretensión de reivindicación demandada por los recurrentes Félix Huerta Centeno y Sonia Balbín Laureano tenemos que, dicha parte sostiene que en la sentencia de vista no se ha valorado exhaustivamente el testimonio de compraventa que adjuntaron a la demanda, cuya cláusula segunda señala que se daba en venta y enajenación perpetua a favor de los compradores el inmueble descrito en la cláusula primera, comprendiendo en esta las entradas, las salidas, los aires, usos, costumbres y servidumbre, y todo de cuanto de hecho y derecho le corresponde al citado bien sin reserva ni limitación alguna; afirmando además que cuando adquirieron el inmueble, ya existía la construcción precaria que se quiere prescribir.

DÉCIMO SEXTO.- Sobre este punto debemos señalar que independientemente de si los impugnantes acreditan, o no, haber adquirido la propiedad de lo



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

edificado, tal situación ya resulta irrelevante toda vez que al haber operado la prescripción adquisitiva en su contra, se extingue cualquier derecho de propiedad anterior y, consecuentemente, no procedería la reivindicación conforme a lo previsto en el artículo 927 del Código Civil, toda vez que la misma debe sustentarse en la existencia de derecho de propiedad. Precisamente, tal situación ha sustentado la sentencia de vista impugnada, conforme se advierte de la parte final de su décimo primer considerando, por lo que no se observa que se haya incurrido en la falta de motivación reseñada en el considerando precedente.

DÉCIMO SÉTIMO.- En este orden de ideas, debe desestimarse la infracción normativa procesal denunciada, puesto que ha quedado probado que no se infringieron los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; consecuentemente, corresponde ingresarse al análisis de la denunciada infracción normativa material del artículo 950 del Código Civil, norma según la cual: *«Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe»*.

DÉCIMO OCTAVO.- Tratándose de una prescripción adquisitiva que no se sustenta en justo título y la buena fe, para el caso de autos resulta relevante lo dispuesto en el primer párrafo del mencionado artículo 950 del Código Civil, norma según la cual, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción a través de la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Para interpretar el citado artículo 950 del Código Civil, resulta imperioso tener en cuenta la sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil emitida con fecha veintitrés de octubre de dos mil ocho (Casación número 2229-2008 Lambayeque), publicada en el Diario Oficial El Peruano el día veintidós de agosto de dos mil nueve, la cual ha efectuado un análisis respecto a la correcta interpretación del mencionado artículo 950 del Código Civil y, específicamente,



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

respecto a los requisitos que deben concurrir para adquirir un bien por prescripción; análisis que nos sirve para la interpretación de la indicada norma, por tratarse de doctrina jurisprudencial establecida en sentencia del pleno casatorio civil. Así pues, en el fundamento número 44 de la aludida sentencia se señaló: «[...] **a) la continuidad de la posesión** es la 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 ésta 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; **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



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado. [...]».

DÉCIMO NOVENO.- Conforme al primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, si una persona ejercita la posesión de un inmueble, durante el plazo continuo de diez años, y dicha posesión se ejerció a la vez –concurrentemente – de manera pacífica, pública y como propietario durante ese período, opera la usucapión a favor del poseedor, lógicamente, al cumplirse los diez años de posesión. En tal sentido, quien adquirió la posesión de dicha manera, esto es, por haber adquirido la propiedad por prescripción al haber poseído continuamente durante diez años, y al haber ejercido dicha posesión continua, de manera pacífica, pública y como propietario, puede entablar juicio para que se le declare propietario, conforme lo prevé el artículo 952 del Código Civil, norma que ha sido invocada en el recurso de casación.

VIGÉSIMO.- Sobre los cuestionamientos a la interpretación y aplicación del artículo 950 del Código Civil, los argumentos de los recurrentes están orientados a señalar que la posesión no puede ser probada con autoavalúos en los cuales no se indique la dirección exacta del inmueble por el cual se paga el tributo, y que además, debe coincidir el área indicada en el autoavalúo con el predio o área a usucapir. Al respecto el artículo 950 del Código Civil exige como requisito para adquirir un inmueble por prescripción, que se acredite la posesión del mismo, no requiriendo de algún documento o medio probatorio específico para acreditar dicha posesión, por lo que quien demanda la usucapión, tiene amplia libertad para acreditarla con los medios probatorios que considere pertinentes, y en todo caso, es el juez quien los valora de manera conjunta y utilizando su apreciación razonada para determinar si efectivamente prueban la posesión alegada. En tal sentido, si para acreditar la posesión se ofrecen como medios probatorios, entre otros, las declaraciones juradas de autoavalúo, sin consignar específicamente la numeración del



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

inmueble a usucapir o su área, ello no implica descartar, *per se*, tales medios probatorios, sino que los mismos deben ser meritados, de manera conjunta, con las demás pruebas, y así determinar si se ha probado la posesión durante el tiempo requerido; asimismo, tampoco puede exigirse que las referidas declaraciones de autoavalúo correspondan a todo el área del inmueble, puesto que ello impediría que se pueda prescribir sobre una parte del mismo, cuando dicha restricción no ha sido establecida por el citado artículo 950 del Código Civil.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Habiendo determinado que los usucapientes ejercieron posesión del inmueble a prescribir, durante diez años, entre los años mil novecientos ochenta y siete y mil novecientos noventa y siete, y que dicha posesión fue ejercida de manera continua, pacífica, pública y como propietario; y que los procesos de desalojo y reivindicación instaurados en su contra fueron planteados con posterioridad al año mil novecientos noventa y siete, esto es, cuando ya había operado la prescripción adquisitiva, conforme al artículo 950 del Código Civil, no se advierte la infracción a dicha norma sustantiva, sino que resulta correcta la aplicación e interpretación asumida por la sala superior en la sentencia de vista impugnada.

IV. DECISIÓN:

Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil.

4.1. Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Félix Huerta Centeno y Sonia Balbín Laureano** a folios ochocientos ochenta y cinco, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y dos, de fecha diez de mayo de dos mil diecisiete obrante a folios setecientos sesenta y dos, emitida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, que confirmó la resolución



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

**CASACIÓN 4020-2017
TUMBES
REIVINDICACIÓN**

número veinticuatro, de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos setenta y ocho, que declaró improcedente la demanda de reivindicación y fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Félix Huerta Centeno y otra, contra Rosa Castillo de Millones y otro, sobre reivindicación y otro; y *los devolvieron*. Ponente Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

CFT / MMS / JSV/ EEV