



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Sumilla: En el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, se regula la **prescripción adquisitiva** larga o extraordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión se ejerza de manera continua, pacífica, pública y como propietario durante diez años; de dicho texto normativo, se infiere que, para ser declarado propietario por prescripción, *se debe cumplir con todos los requisitos señalados por ley y estos deben concurrir copulativamente en el lapso previsto por la norma material.*

Lima, cinco de noviembre de dos mil veinticuatro.

El 26 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023.

Mediante Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ de 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con números impares y a partir del 1 de junio de 2023, la Sala Civil Permanente reciba los nuevos ingresos con números pares y la Sala Civil Transitoria con números impares.

Con Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ emitido el 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó a la Presidencia de la Sala Civil Transitoria, que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 de 9 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa N.º 3357-2021, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por la **parte demandante, Segundo Miguel Castillo Delgado**, mediante escrito de 29 de abril de 2021¹, contra la sentencia de vista de 29 de marzo de 2021², emitida por la Sala Civil de Sullana de la Corte Superior de Justicia de Sullana, que resolvió **revocar** la sentencia de 13 de diciembre de 2019³, la cual declaró **fundada la demandada**; y, reformándola, **declaró infundada la misma**; con lo demás que contiene.

II. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante resolución de 1 de abril de 2024⁴, se declaró la procedencia del recurso de casación interpuesto por la parte **demandante, Segundo Miguel Castillo Delgado**, por las siguientes causales:

- i) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil,**
- ii) Infracción normativa de los artículos 950 y 952 del Código Civil;**
- iii) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**

¹ Página 1261.

² Página 1235.

³ Página 807.

⁴ Página 83 del cuadernillo de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

III. CONSIDERANDO

Antecedentes del proceso

PRIMERO. A fin de contextualizar el análisis de las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera necesario resumir los actuados más importantes del proceso en la forma siguiente:

1.1 Demanda

Mediante escrito de 11 de setiembre de 2009⁵, el demandante Segundo Miguel Castillo Delgado, plantea como pretensión principal: se declare la prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la calle Lima N° 301, distrito de Las Lomas, provincia de Piura, bajo los siguientes fundamentos:

- i) Mediante contrato de compra venta de 27 de mayo de 1994 el demandado Godofredo Guanillo Vásquez le vendió el inmueble sub litis, con un área de 451.10 m², cuyo precio convenido fue de \$ 9,500, entregándole inmediatamente el inmueble, cancelándose la suma de \$ 5,000.00 al momento de la firma, \$ 580.00 entregada al demandado para el pago del impuesto predial y alcabala y la suma de \$ 3,957.00 mediante certificado de depósito Judicial en el Banco de la Nación.
- ii) Ante la negativa del demandado de otorgarle la escritura pública de compra venta, el 21 de febrero de 1995 interpuso demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, proceso que fue suspendido hasta que concluya el proceso N.º 1227-94 sobre resolución de contrato que le había iniciado el demandado.
- iii) Mediante sentencia de 3 de abril de 1995 se declaró infundada la demanda sobre resolución de contrato, indemnización y restitución del bien materia del contrato, razón por la cual el 3 de octubre de 2005 solicitó la continuación del proceso de otorgamiento de escritura pública.

⁵ Página 47.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

iv) Reiniciado el proceso de otorgamiento de escritura pública, mediante resolución N° 11 de 7 de junio de 2006 la señora juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana, falla declarando fundada la demanda, en consecuencia, ordena que el demandado cumpla con otorgar la escritura pública en el plazo de diez días hábiles; sin embargo, al no haber cumplido el demandado, se dispone que el juzgado otorgue la misma en rebeldía del demandado.

v) Los partes fueron remitidos por el Primer Juzgado Civil a los registros públicos para su inscripción en el registro de propiedad inmueble, sin embargo, los partes fueron observados por las siguientes consideraciones: (i) el predio se encuentra inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Juan José Guanilo Briceño y Camila Vásquez Burgos de Guanilo; (ii) no existe tracto sucesivo hasta la transferencia a favor de Godofredo Guanilo Vásquez.

1.2. Contestación de demanda

1.2.1. Juan Antonio Guanilo Vásquez, mediante escrito de 1 de febrero de 2010⁶, contestó la demanda, señalando que, el inmueble materia de controversia lo adquirió por herencia de su padre Juan José Guanilo Briceño y pertenece a los hijos de este y a su viuda, su señora madre Camila Vásquez de Guanilo.

1.2.2. Gustavo Guanilo Vásquez, mediante escrito de 27 de julio de 2011⁷, contestó la demanda, señalando que, el accionante dentro de sus medios de prueba exhibe la minuta de 27 de mayo de 1994 a través de la cual adquiere la propiedad del bien sub litis de parte de su hermano Godofredo Guanilo Vásquez, asimismo, adjunta la escritura pública tramitada por ante el notario Juan Manuel Quiroga León, la cual obtuvo a través de un proceso de otorgamiento de escritura pública, documentos suficientes para demostrar que el demandado no es un poseedor sino propietario.

⁶ Página 120.

⁷ Página 262.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

1.3 Sentencia

El juez de primera instancia declaró **fundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, por los siguientes fundamentos:

- i) Mediante contrato de compra venta de 27 de mayo de 1994, el codemandado Godofredo Guanilo Vásquez en calidad de propietario le vende al demandante Segundo Miguel Castillo Delgado el inmueble sub litis indicando que la propiedad la obtiene por la adjudicación que le otorga el Juzgado Civil de Sullana a cargo del señor Mario Sancarranco Seminario en rebeldía de Intercoop Pacífico, minuta autorizada por la doctora Amarilis Ramírez Carranza, notaria de Piura por el precio de venta de \$ 9,500.00, señalándose en la parte final de la cláusula sexta de dicho contrato que el comprador tomaba posesión del bien.
- ii) La adquisición fue efectuada de buena fe, por cuanto la inscripción registral que realizan los padres del demandado en la Partida Electrónica N° 00012230 de dicho bien inmueble, fue hecha el 5 de noviembre de 1996.
- iii) Se acredita una posesión del inmueble sub litis desde el año 1994, fecha en la que mediante contrato de compra venta de 27 de mayo de 1994 entró en posesión de dicho bien, realizando un proceso de otorgamiento de Escritura Publica en el expediente N° 97- 1995, culminando con una sentencia favorable, en la cual el juzgado le otorga escritura pública, ante la rebeldía del demandado; y que mediante Esquela de Observación de 2 de junio de 2008, es que, no se logra continuar con la inscripción del bien.

1.4. Sentencia de vista

El colegiado superior resolvió **revocar** la sentencia antes mencionada y **reformándola**, declaró **infundada** la demanda, por los siguientes fundamentos:

- i) El documento más antiguo aportado por el actor para efectos de acreditar su posesión sobre el predio en cuestión son la copia certificada de la minuta de compraventa, de 27 de mayo de 1994, de cuyo contenido no se logra probar la antigüedad de la posesión invocada pues, en dicho contrato en la sexta clausula



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

se consigna “(...) *que a la fecha de la suscripción del presente contrato el comprador toma posesión del bien que se le transfiere*”, esto es, el actor pretende acreditar con dicho contrato que está en posesión desde el 27 de mayo de 1994.

ii) Con la Declaración Jurada de Auto avalúo P.U y H.R 009, tampoco se acredita que haya seguido en posesión del bien objeto de litis hasta el año 2009 en que fueron expedidos dichos documentos sobre el inmueble objeto de la pretensión de prescripción.

iii) Si bien en las declaraciones de los testigos, brindadas en audiencia de pruebas de 27 de enero de 2016 se alega que viven cerca de la casa del demandante y que siempre le hacen problemas los que le vendieron, su fuerza probatoria es insuficiente cuando no se encuentran corroboradas por ninguna otra probanza aportada al proceso.

iv) El demandante ya adquirió la propiedad del bien sub litis a través de la minuta de compraventa, de 27 de mayo de 1994, por consiguiente, resulta inoficioso el trámite de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio por el simple hecho que cuando intentó inscribir el bien a su nombre no pudo hacerlo.

v) No se ha analizado correctamente el requisito de la pacificidad lo cual no se ha dado en el caso de autos ya que, de una parte, el demandado Godofredo Guanilo Vásquez interpuso contra el hoy demandante, una demanda de resolución de contrato por incumplimiento comprendido en el Expediente 1227-94 y asimismo, el demandante interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública contra el demandado Godofredo Guanilo Vásquez correspondiente al Expediente 97-1995, por lo que el demandante no ha cumplido con el requisito de la posesión pacífica pues esta fue interrumpida por dichos procesos judiciales instaurados en los cuales se discutió respecto de la titularidad del inmueble sub litis.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SEGUNDO. El recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, y solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo integran, es por esa razón, que el artículo 384 del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines **i)** la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y **ii)** la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

TERCERO. Sobre la infracción normativa se debe precisar que esta existe cuando la resolución impugnada adolece de vicio o error de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico *–ratio decidendi–* en el que incurre el juzgado que de manera evidente perjudica la solución de la litis, siendo remediado mediante el recurso de casación, siempre que se encuentre dentro del marco legal establecido.

CUARTO. Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo e in iudicando*, como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales, dado los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma; esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 396 numeral 3 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Sobre la infracción normativa de orden procesal

QUINTO. Ingresando al análisis de las infracciones normativas de orden procesal, constituidas por las infracciones al **artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú**, corresponde señalar que, en nuestro sistema jurídico, el **derecho al debido proceso** ha sido consagrado en el **numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**, que señala lo siguiente: *“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación”*.

Pues bien, el derecho a un debido proceso legal es un derecho constitucional que tiene como contenido esencial rodear al proceso de las condiciones mínimas de equidad y justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado, por lo que, garantiza la correcta aplicación y vigencia del proceso, lo que a su vez es garantía de la tutela judicial efectiva, elemento indispensable para lograr la finalidad del propio proceso. La importancia del debido proceso legal como un derecho fundamental, tiene características transversales, a tal punto, que se sostiene de modo pacífico, que éste no solo se aplica exclusivamente al ámbito jurisdiccional, sino a toda clase de procesos, de índole administrativo, arbitral o privado. En consecuencia, las garantías que involucran la protección del derecho a un debido proceso legal son aplicables no solo a los procesos jurisdiccionales sino a todos los procesos que se desarrollen dentro de la sociedad, sea para la determinación o generación de un derecho



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

subjetivo de los ciudadanos, sea para la determinación de tal derecho en conflicto entre el ciudadano y la autoridad⁸.

SEXTO. Por otro lado, es necesario destacar que la **motivación de las resoluciones judiciales**, además de derecho, es una garantía de la función jurisdiccional y en nuestro ordenamiento jurídico está consagrada por el **numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, tal garantía alude a que, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o in factum (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) como la motivación de derecho o in jure (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica, es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores in cogitando, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución y el fallo.

La motivación asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni resolver las causas según su propia voluntad, sino que, están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente, en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no

⁸ Lo expuesto se ha confirmado con la Sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de diciembre de 1996, Exp N.º 067-93-AA /TC (Caso Arnillas), que sentó como precedente de observancia obligatoria la aplicación del derecho constitucional a un debido proceso legal en toda clase de procedimientos ante cualquier autoridad, sea ésta pública o privada.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*⁹.

SÉTIMO. En este contexto, el sustento de esta infracción normativa procesal, radica en el análisis de la sentencia recurrida para determinar si esta se halla dentro de los parámetros del debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, en este sentido, examinada la sentencia de vista se observa que, la decisión adoptada en el presente caso se encuentra fundamentada, pues establece que con la copia certificada de la minuta de compraventa de 27 de mayo de 1997 y declaración jurada de auto avalúo P.U. y H.R. no logran probar la antigüedad de la posesión invocada. Por otra parte, en el Expediente 97-1995, se resolvió declarar fundada la demanda, por tanto, el demandante ya adquirió la propiedad del bien sub litis a través de la minuta de compraventa, de 27 de mayo de 1994, por consiguiente, resulta inoficioso el trámite de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio por el simple hecho que cuando intentó inscribir el bien a su nombre no pudo hacerlo ya que no acreditó el tracto sucesivo desde la sociedad conyugal conformada por Juan José Guanilo Briceño y Camila Vásquez Burgos de Guanilo hasta la transferencia a favor de Godofredo Guanilo Vásquez (demandado). Finalmente, el demandado Godofredo Guanilo Vásquez interpuso contra el hoy demandante, una demanda de Resolución de Contrato por Incumplimiento

⁹ Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 04295-2007-PHC/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

comprendido en el Expediente 1227-94 y asimismo, el demandante interpuso demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra el demandado Godofredo Guanilo Vásquez correspondiente al Expediente 97-1995, por lo que estamos ante procesos judiciales en los que subyace la disputa sobre la titularidad del inmueble que provocan que la posesión alegada haya dejado de ser pacífica; por tal razón, el demandante no ha cumplido con el requisito de la posesión pacífica para adquirir la propiedad sub litis por prescripción, pues la pacificidad fue interrumpida por dichos procesos judiciales instaurados en los cuales se discutió respecto de la titularidad del inmueble sub litis, por lo que, no se advierte la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso, en tanto, la sentencia de vista al absolver el grado ha dado respuesta a los agravios del recurso de apelación y se ha sustentado en base a los hechos invocados en la demanda, habiéndose valorado de manera conjunta los medios probatorios aportados al proceso.

OCTAVO. Siendo esto así, no se halla trasgresión alguna al derecho a la debida motivación de las sentencias ni al debido proceso, pues no se afecta la logicidad ni el principio de congruencia procesal, es decir, su pronunciamiento se ha ceñido a un criterio lógico jurídico por parte del Colegiado Superior, en consecuencia, dicho fallo ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final; por lo que, la infracción normativa procesal **no debe prosperar**.

Sobre la infracción normativa de orden material

NOVENO. Ahora bien, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa material por las causales de los artículos I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil, y los artículos 950 y 952 del Código Civil; para lo cual, este Colegiado Supremo, considera efectuar algunas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

precisiones sobre la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, cabe destacar que la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere la titularidad que corresponde al poder de hecho que ejerce sobre la cosa (propiedad o servidumbre), por la posesión continua durante todo el tiempo fijado por ley, sirviendo; además, a la seguridad jurídica. Asimismo, nuestro ordenamiento civil señala que, la adquisición de la propiedad por usucapión de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que si media justo título y buena fe, dicho lapso se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)¹⁰.

Lo antes mencionado, encuentra sustento en el artículo 950 del Código Civil en cuanto establece que 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. Uno de los requisitos fundamentales para adquirir la propiedad de un bien inmueble por usucapión es haber poseído “como propietario”; es decir, haberse comportado como tal cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva, con lo cual se alude al *animus domini* como elemento subjetivo del que debe ser portador el poseedor, que equivale a conducirse como propietario; esto es, sin reconocer en otro la propiedad del bien, lo que debe exteriorizarse en actos concretos realizados por el poseedor, ejerciendo los derechos y obligaciones que le correspondan al propietario. Así, conforme se ha establecido en el citado Segundo Pleno Casatorio en materia civil, el requisito de *animus domini*, “equivale a que el poseedor se comporte como propietario o dueño de la cosa, bien porque lo es o

¹⁰ Fundamento jurídico 43, de la Casación N.º 2229-2008-Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

bien porque tiene la intención de serlo”. En ese sentido, el concepto de dueño se presenta “...cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominial y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominiales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma, no coincidiendo el “concepto de dueño” con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor, siendo necesario que ello se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño”.

UNDÉCIMO. Dentro de este contexto, conforme se advierte del pronunciamiento del órgano jurisdiccional de instancia, se ha valorado de forma conjunta y razonada las pruebas actuadas en el proceso; así, respecto de la copia certificada de la minuta de compraventa, de 27 de mayo de 1994¹¹, la Declaración Jurada de Auto avalúo P.U. y H.R., de 27 de febrero de 2006¹², la Sala Superior aprecia que, en los mismos se puede apreciar que, en relación al primer documento, de su contenido no se logra probar la antigüedad de la posesión invocada pues, en dicho contrato en la sexta cláusula se consigna “(...) que a la fecha de la suscripción del presente contrato el comprador toma posesión del bien que se le transfiere”, con lo cual el actor pretende acreditar con dicho contrato de compraventa que está en posesión desde el 27 de mayo de 1994; igual ocurre con el segundo documento en mención que se refiere al pago efectuado de “Declaración Jurada de Auto avalúo P.U y H.R 009)”, que tampoco acredita que haya seguido en posesión del bien objeto de litis hasta el año 2009

¹¹ Obrante fojas 16 a 17.

¹² Obrante a fojas 12 y 13.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

en que fueron expedidos dichos documentos sobre el inmueble objeto de la pretensión de prescripción. Del mismo modo, aun cuando las declaraciones testimoniales a que se contrae el numeral 4) del artículo 505 del Código Procesal Civil, constituyen un requisito especial exigible en esta clase de procesos, ello no significa que tales declaraciones, como las que se han vertido en este caso por las personas de César Madrid Almestar y Rosa María Agurto Vera, estén exentas de ser debidamente valoradas bajo las reglas de la sana crítica del juzgador, pues no estamos ante una prueba tasada, sino que puntualmente en relación a la antigüedad de la posesión del inmueble por el demandante, tendrían que corroborarse con otros medios probatorios que sean idóneos, pertinentes y conducentes, pues si bien las declaraciones de los testigos las cuales fueron brindadas en audiencia de pruebas de 27 de enero de 2016 obrante a folios 719 y 720 alegan que viven cerca de la casa del demandante y que siempre le hacen problemas los que le vendieron, su fuerza probatoria es insuficiente cuando no se encuentran corroboradas por ninguna otra probanza aportada al proceso.

DUODÉCIMO. En el primer párrafo del denunciado artículo 950 del Código Civil, se regula la **prescripción adquisitiva** larga o extraordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión se ejerza de manera continua, pacífica, pública y como propietario durante diez años; de dicho texto normativo, se infiere que, para ser declarado propietario por prescripción, se debe cumplir con todos los requisitos señalados por ley y estos deben concurrir copulativamente en el lapso previsto por la norma material, siendo que, en el caso de autos, se ha concluido válidamente que, el actor no ha acreditado encontrarse en posesión del bien desde el 27 de mayo de 1994 hasta el 11 de setiembre de 2009 (fecha de interposición de la demanda), razones por las cuales, al no configurarse uno de los requisitos fundamentales que regula la citada normativa, que como se dijo, deben concurrir copulativamente, correspondía declarar infundada la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

demanda; situación que a su vez, hace irrelevante el análisis respecto de la pacificidad, en tanto que, al no acreditarse la posesión continua por un periodo de 10 años, no se podrá usucapir, al margen de si esta fue pacífica o no.

DÉCIMO TERCERO. En este sentido, corresponde señalar que, tal como ha concluido la Sala Superior la copia certificada de la minuta de compraventa, de 27 de mayo de 1994, y, la declaración jurada de auto avalúo P.U. y H.R., de 27 de febrero de 2006, no son medios probatorios idóneos para demostrar ni la posesión desde 1994, al no estar acompañados con otros medios probatorios que acrediten la condición de poseedor como propietario por el periodo invocado, tal como se alega, esto con la finalidad de usucapir; así, dichas documentales, por sí solas, no resultan suficientes para sustentar el periodo de 15 años expresado en la demanda, en tanto que, la misma debe estar plasmada en actos concretos de posesión, lo que no se acredita de autos. Y, respecto de los recibos de agua, de mayo y junio de 2009¹³, se trata de recibos que acreditan el pago de servicios básicos, que como tal, en el mejor de los casos, podrían denotar una relación comercial asumida por la parte recurrente, pero que resultan insuficientes para determinar la vinculación entre el actor y el bien materia de litis; además, estos han sido emitidos tres meses antes de la interposición de la demanda (11 de setiembre de 2009). Siendo que, tal como se coligió de forma precedente, no existen medios probatorios que acrediten la posesión por el periodo señalado en la demanda; en este escenario, si se llega a la conclusión, como en el presente caso, de que el demandante no ha demostrado el tiempo mínimo para acreditar su periodo de posesión, se encuentra impedido de usucapir de conformidad con lo regulado en el artículo 950 del Código Civil.

¹³ Obrante a fojas 14 y 15.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

DÉCIMO CUARTO. De lo expuesto se evidencia que, la Sala Superior al desestimar la demanda de **prescripción adquisitiva** de dominio, bajo el argumento de no haberse presentando el requisito de posesión por un periodo de 10 años recogido en el artículo 950 del Código Civil, no ha incurrido en infracción de la norma en mención; asimismo, tampoco se ha demostrado que se hayan infringido los artículos I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil y el artículo 952 del Código Civil; por lo que, la denuncia *in iudicando* debe ser declarada infundada, y en este sentido debe optarse por no casar la sentencia de vista que confirmando la apelada, declaró infundada la demanda.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Segundo Miguel Castillo Delgado**, de 29 de abril de 2021, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución N° 47 de 29 de marzo de 2021, expedida por la Sala Civil de Sullana de la Corte Superior de Justicia de Sullana; que revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda; y, reformándola declaró infundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio; con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** que se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Segundo Miguel Castillo Delgado contra Giovanni Guanilo Vásquez y otro, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Por licencia de los jueces supremos señores Arias Lazarte, Bustamante Oyague y Zamalloa Campero, integran el Colegiado los jueces supremos señores Araujo Sánchez, Llap Unchon y Florián Vigo. Así mismo, interviene la jueza suprema señora Coronel Aquino y como ponente la jueza suprema señora **Pinares Silva**.



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

**CASACIÓN N.º 3357-2021
SULLANA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

SS.

ARAUJO SÁNCHEZ

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

LLAP UNCHON

FLORIÁN VIGO

CkvI/Lrr.