

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

**Sumilla:** La posesión como propietario, como uno de los requisitos para adquirir un bien inmueble por prescripción, se refiere a aquel comportamiento socialmente visible sobre el bien que permitan considerar titular del derecho de propiedad a quien los realiza, en tanto, generan apariencia de propietario.

Lima, nueve de octubre de dos mil veinticuatro

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

**VISTA:** La causa número diez mil ciento treinta y ocho – dos mil veintitrés; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Yrivarren Fallaque – presidente, Delgado Aybar, Linares San Román, Díaz Vallejos y Gutiérrez Remón; producida la votación con acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la empresa **Generadores Gamma Sociedad Anónima Cerrada**, mediante escrito de fecha once de octubre de dos mil veintidós, obrante a fojas dos mil doscientos veintiséis del expediente principal, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cinco, de fecha veinte de junio de dos mil veintidós, obrante a fojas dos mil ciento noventa y dos del expediente principal, que **confirmó** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número setenta y ocho, de fecha treinta de septiembre de dos mil veinte, obrante a fojas mil dos mil sesenta y siete del expediente principal, que declaró **fundada** la demanda; y, en consecuencia, declaró propietarios por prescripción adquisitiva de dominio a Florencio Navarro Serna y Juana Serna Córdova, sucedidos procesalmente por Hipólito Ortiz Turpo, del inmueble inscrito en la Partida N.º 14041922, del Registro de Propiedad Inmueble, denominado sub lote N.º 2C, con frente a la calle S/N, urbanización Predio San Vicente, distrito de Lurín, con un área de 1,030.77 m<sup>2</sup>.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

**II. ANTECEDENTES:**

Previo al análisis y evaluación de las causales expuestas en el recurso de casación, resulta menester realizar un breve recuento de las principales actuaciones procesales:

**1. DEMANDA**

Mediante escrito de fecha veintiuno de agosto de dos mil seis, obrante a fojas veintiuno del expediente principal y su subsanación de fecha veinte de septiembre de dos mil seis, obrante a fojas cuarenta, los señores Florencio Navarro Serna y Juana Serna Córdova sucedidos procesalmente por Hipólito Ortiz Turpo, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio, solicitando que, se les declare propietarios del inmueble ubicado en el Ex Fundo San Vicente Mz. B, lote 65, distrito de Lurín, Lima, el mismo que cuenta con una extensión superficial de 1,033.96 m<sup>2</sup>, el que se encuentra inmerso dentro de un terreno de mayor extensión de 9,600.00 m<sup>2</sup> de propiedad de los demandados, inscrita en la partida N.º 42241849 de los Registros de la Propiedad Inmueble – Oficina Registral de Lima, ello por el hecho de encontrarse en posesión directa, continua, pública y pacífica por más de diez años consecutivos.

Como argumento de la demanda, esencialmente, sostienen lo siguiente: *i)* que ostentan la posesión directa, continua, pública, pacífica y como propietarios en mérito a la transferencia de posesión realizada por Leonardo Montellanos Chumpitaz y su esposa Paula Jalca Casas de Montellanos, mediante contrato de fecha veintidós de mayo de dos mil seis, a la que tendrá que agregarse el tiempo de posesión de su transferente, la misma que data desde el cuatro de febrero de mil novecientos noventa y ocho, quienes a su vez habrían adquirido la posesión, cuando se encontraba dentro de un terreno de mayor extensión de 15,000.00 m<sup>2</sup> de su anterior propietario don Saturnino Paredes Cañahuiri;

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

empero que cuando sus transferentes, inscribieron su propiedad, por error registral, no inscribió el área sub Litis, pasando a ser parte integrante de la propiedad de los demandados, no obstante los demandantes han quedado con la conducción directa, continua, pública y pacífica; *ii)* dado el tiempo transcurrido y a la pacificidad en que se enmarca su posesión y al encontrarse dicha propiedad inscrita a favor de los demandados, promueven la presente demanda a fin de que se les declare propietarios del referido inmueble; *iii)* el predio rústico de su posesión, se le denomina potrero B-65 (parte), se ubica en el distrito de Lurín – ex Fundo San Vicente Lurín – Lima, tiene un área de 1,033.96 m<sup>2</sup>, y presenta linderos y medidas perimétricas siguientes: Este, con propiedad de Freddy Hilliard Ochoa Mamani, en una línea recta de 73.60 lineales; Oeste, colinda con propiedad de los demandados en una línea recta de 72.50 metros lineales; Norte, con camino carrozable que lo separa de propiedad de los herederos de Feliciano Ucharima, en una línea recta de 28.90 metros; y Sur, no tiene colindancia por ser de forma triangular.

**2. Sentencia de primera instancia**

El Juez del Juzgado Especializado Civil de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, a través de la resolución número setenta y ocho, de fecha treinta de septiembre de dos mil veinte, obrante a fojas dos mil sesenta y siete del expediente principal, declara fundada la demanda, señalando los siguientes fundamentos:

- i) A la fecha el área que se pretende usucapir, ya no forma parte del inmueble de mayor extensión contenida en la partida N.º 42241849, por encontrarse independizada desde el uno de marzo de dos mil dieciocho (fecha posterior a la presentación de la demanda), en la partida N.º 14041922, siendo su denominación actual sub lote N.º 2C, con frente a la calle S/N, urbanización Predio San Vicente, distrito de Lurín, tiene un área de 1,030.77 m<sup>2</sup>,

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 10138-2023**  
**LIMA SUR**

lo que ha quedado corroborado con el certificado de búsqueda catastral de folios mil siete;

- ii) La posesión de los demandantes se habría originado con motivo de la minuta de compra venta del veintidós de mayo de dos mil seis, desde dicha fecha a la interposición de la demanda que data del veintiuno de agosto de dos mil seis han transcurrido tres meses; sin embargo, al amparo de lo previsto en el artículo 898° del Código Civil, corresponde adicionar a aquel, el plazo posesorio de sus transferentes Leonardo Montellanos Chumpitaz y Paula Jalca de Montellanos, el cual se inició el cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, sustentada en la escritura pública imperfecta, celebrada por aquellos, con Saturnino Paredes Cañahuiri;
- iii) Los emplazados han cuestionado la continuidad aduciendo que, la escritura pública del cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, habría sido presentada en copia; empero, revisado tal documento, se trata de una copia certificada y no simple, y si bien efectivamente se advierte la falta de coincidencia que alude, ello evidentemente obedece a que en la oportunidad de la suscripción de la escritura pública imperfecta, el inmueble transferido pertenecía a un área de mayor extensión, siendo recién independizado en la ficha N.º 430951;
- iv) No se ha acreditado interrupción por hechos de naturaleza pasajera, ni tampoco pérdida de la posesión por parte de los demandantes desde que se inició la posesión reconocida a los actores teniendo en cuenta la adición del plazo de sus transferentes – esto es desde el cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, hasta antes de la interposición de la demanda incoada – veintiuno de agosto de dos mil seis, habiéndose visto interrumpida, recién,

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

durante el desarrollo del presente proceso, con motivo de la ejecución de la sentencia dictada en el expediente N.º 269-2010-Cl, en la que se ordenó a los aquí demandantes, restituyan a los aquí demandados la posesión del inmueble sub Litis, lo que aconteció en fecha veinticinco de abril de dos mil diecinueve. De lo que se infiere que, la interrupción se suscitó luego de que los actores cumplieran en exceso con los diez años de posesión, requeridos como plazo para usucapir;

- v) En lo que concierne actuar como propietario, tenemos la declaración de impuesto a las transferencias, debidamente sellado por la agencia del Banco de la Nación en fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho; las copias de las declaraciones juradas de autoevalúo de los años ochenta y ocho, noventa, noventa y uno, noventa y dos, noventa y tres, noventa y cinco, noventa y seis, y noventa y siete, debidamente sellados por el área de rentas de la Municipalidad de Lurín. Todos ellos realizados por Leonardo Montellanos Chumpitaz – transferente de la posesión a favor de los actores, consignando el inmueble sub Litis, con anterior denominación – Predio San Vicente, Reinaga lote 1, entrada de San Vicente Lurín-; y finalmente obra la declaración jurada de autoevalúo del inmueble sub Litis del año dos mil ocho, a nombre del demandante presentada ante la Municipalidad de Lurín el seis de agosto de dos mil ocho.

**3. Sentencia de vista**

La Sala Civil Transitoria de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante la sentencia de vista contenida en la resolución número cinco, de fecha veinte de junio de dos mil veintidós, confirmó la sentencia de primera instancia antes citada. Como sustento de la decisión señala que:

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

- i. Los demandantes son poseionario del inmueble sub Litis identificado como Ex Fundo San Vicente Mz. B, Lote 65, Distrito de Lurín, Lima el mismo que cuenta con una extensión superficial de 1.033.96 M2, que se encuentra inmerso dentro de un terreno de mayor extensión de 9,600.00 M2 de propiedad de los demandados inscrita en la Partida N.º 42241849, antes Ficha N.º 430951 de los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima, lo cual se corrobora con lo descrito en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva, la Resolución Sub Gerencial de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete expedida por la Municipalidad Distrital de Lurín que ordena la Subdivisión de Lote y la Partida Registral N.º 1 3037718; con lo cual queda entonces que el inmueble matriz de 15000 M<sup>2</sup> ha sufrido sucesivas subdivisiones e independizaciones inmobiliarias debidamente inscritas en sus respectivas partidas registrales, dentro de los cuales se encuentra el sub materia como se ha especificado líneas arriba;
- ii. La recurrente también cuestiona la Escritura Pública Imperfecta de Compra Venta de fecha cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, extendida por el Juzgado de Paz de Lurín, señalando que, lo transferido en dicho instrumental hace referencia a un inmueble distinto al que es materia de Litis. Al respecto, como ya se indicó, el inmueble matriz ha sufrido subdivisiones e independizaciones inmobiliarias, dentro de las cuales se encuentra el que es objeto de la demanda postulada; por tanto, queda claro que lo que se pretende prescribir formó parte del inmueble de mayor extensión contenida en la Partida N.º 42241849, por encontrarse ahora independizado desde el uno de marzo de dos mil dieciocho (se reitera fecha posterior a la interposición de la presente demanda) en la Partida N.º 14041922, siendo su denominación actual Sub Lote N.º 2C, encerrado dentro de los

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

linderos y medidas perimétricas a que se contra la Partida de Independización por Sub División de folios mil uno a mil dos corroborado con el Certificado de Búsqueda Catastral de folios mil siete;

- iii. La parte apelante también señala que, en la Minuta de Compra Venta del veintidós de mayo de dos mil seis no se hace mención a la Escritura Imperfecta de Compra Venta celebrada el cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho; con relación a ello, si bien es verdad lo sostenido por el apelante, también lo es que, en la citada Minuta se señala en la Cláusula Cuarta que *“Los adquirentes adquieren los derechos posesorios de los transferentes desde el año 1988 a la fecha de la presente transferencia, por tanto pueden demandar el perfeccionamiento de sus títulos de propiedad (...)”*, de lo cual se colige que en ésta, de alguna manera, se precisa el antecedente por el cual los Vendedores adquirieron los derechos posesorios que a su vez transfieren a Florencio Navarro Serna y Juana Serna Córdova, quienes interponen la presente demanda a efectos de consolidar y regularizar su propiedad; siendo lo relevante que dicha área coincide con el área, medidas perimétricas y linderos a que se contrae el plano de perimétrico y de ubicación como también la Memoria Descriptiva e incluso, se precisa en la acotada Minuta que, tiene como lindero por el lado Este a la Parcela Matriz Sub Lote “C”, que resulta coincidente con el plano perimétrico debidamente visado por la autoridad competente (Oficina PETT) en el año dos mil;
- iv. También señala que, *no se habría motivado debidamente la posesión continua, afirmándose que los demandantes vienen poseyendo por más de treinta años, cuando no se deben considerar ni la Minuta de Compra Venta del veintidós de mayo de*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

*dos mil seis ni el Contrato de Compra Venta del cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, al no existir conexión lógica entre las transferencias efectuadas; con relación a ello, sí se aprecia absoluta conexión lógica entre la petición y las pruebas aportadas en autos; aún más, dichos Contratos analizados en cuanto a su contenido conjuntamente con las otras pruebas obrantes en autos, se advierte que están directamente referidas al inmueble materia de Litis, acreditándose la posesión de forma continua y pública, en un inicio por parte de Leonardo Montellanos Chumpitaz y su Sra., quien adquirió y poseyó el inmueble sub Litis dentro de un área de mayor extensión desde mil novecientos ochenta y ocho hasta el dos mil seis y posterior a ello, por los demandantes Florencio Navarro Serna y Juana Serna Córdova, al adquirir el predio de Leonardo Montellanos Chumpitaz; y,*

- v. *Sobre el agravio que los demandantes no poseen el inmueble de manera pública y pacífica, que la parte demandante no ostenta la condición de poseedor al haber sido desalojado por precario; sobre el particular, la demanda de desalojo a que se contrae el Expediente N.º 269-2010 (se interpuso con posterioridad a la presente demanda de prescripción) y la diligencia de lanzamiento dispuesto en el mismo, se llevó a cabo en el año dos mil diecinueve; es decir, con posterioridad a la interposición de la presente demanda de autos y cuando ya se había cumplido en exceso el plazo de diez años de posesión; en cuanto a la posesión pública, que ésta se materializa en actos que sean de conocimiento público y no clandestina, que exterioricen actos económicos sobre el bien. En el presente caso, debe precisarse que el elemento de la publicidad ha quedado plenamente comprobado con los diversos actos públicos y privados que ha realizado los accionantes y sus transferentes de la posesión, como*



**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

son los diversos pagos realizados como contribuyente municipal, recibos de pago de servicios básicos de agua potable y alcantarillado, luz eléctrica, las edificaciones dentro del inmueble sub Litis y los actos de disposición que ha efectuado el primigenio transferente, lo cual motivó que conociera a los accionantes, a quienes antes de transferir el inmueble sub litis, empleó como trabajadores en la siembra y cosecha de productos agrícolas.

**III. CAUSALES POR LAS CUALES FUE DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante el auto calificadorio de fecha veintiséis de marzo de dos mil veinticuatro, obrante a fojas ciento cuatro del cuaderno de casación, se declara **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Generadores Gamma Sociedad Anónima Cerrada**, por las siguientes causales:

**a)      Infracción normativa por inaplicación de los numerales 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú.**

Manifiesta que, la Sala Superior ha limitado su análisis respecto a que la ubicación del inmueble materia de Litis es totalmente distinta a la que alegan los demandantes no existiendo concatenación entre los hechos que han señalado para acreditar que cuentan con una posesión continua. Hecho relevante, más aún cuando se pretende sustentar la existencia de una sumatoria de plazos. Los Contratos celebrados no resultan adecuados para que se pretenda la sumatoria de plazos, lo que han afirmado técnica y legalmente, pero la Sala no se ha pronunciado al respecto.

Indica que, sin pretender que la Sala Suprema realice una nueva valoración de los medios probatorios, precisan que, las pruebas aportadas por la parte demandante resultan insuficientes para generar convicción respecto a una

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

posesión continua, pacífica y pública durante diez (10) años sobre el inmueble objeto de Litis; por lo que, justamente se requirieron pruebas adicionales que en su oportunidad fueron solicitados por el *A-quo* y no presentados por la parte demandante pero que la Sala Superior simplemente pasar por alto.

Refiere que, no se expresan los motivos por los que se afirma que los demandantes vienen poseyendo el inmueble objeto de Litis de manera pacífica y que no ha sido cuestionada dicha afirmación, pues es de público conocimiento que, durante el transcurso de los años, siempre se ha objetado la pretensión de los demandantes, quienes sin contar con derecho alguno han pretendido que se declare la prescripción adquisitiva de un inmueble que no han poseído.

Finalmente, afirman que, no se ha realizado una valoración conjunta de los medios de prueba aportados en el proceso, existiendo deficiencias en el fallo, esto es, en la motivación externa y justificación de las premisas. Así, se llegan a las conclusiones sin evaluar ni analizar el fondo de la pretensión y el proceso. Por ello, las deficiencias en la motivación aparente se evidencian en la sentencia de vista, pronunciamiento sin que se hayan precisado debidamente los criterios de la prescripción adquisitiva de dominio.

**b)      Infracción normativa por inaplicación del artículo 197º del Texto Único Ordenado del Código procesal Civil e interpretación errónea de los artículos 194º y 211º del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil.**

Precisa que, ha cumplido con sustentar y acreditar con diversos medios probatorios que la parte demandante no cuenta con derecho alguno sobre el inmueble materia de Litis, pero la Sala Superior ha limitado su análisis, pues no ha valorado los medios probatorios de forma conjunta y razonada, ya que, de haberlo hecho habría tenido en cuenta además que los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, no acreditan ningún derecho a su favor.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

Manifiesta que, los medios probatorios aportados por la parte demandante han sido observados por ser falsos y no contar con fecha cierta, aspecto altamente importante teniendo en cuenta la naturaleza de la pretensión demandada, pues no acreditan ni sustentan la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio del demandante original.

Señala que, los demandantes iniciales en ningún momento han actuado como propietarios, lo que significa que no cumplen con los requisitos exigidos, tanto por la ley civil como por la jurisprudencia. No existe prueba que acredite el cumplimiento de las obligaciones municipales, tales como: pago de impuesto predial y arbitrios, o declaración jurada de autoevaluó del inmueble materia de Litis, lo cual tampoco ha hecho el sucesor procesal, incumpliendo así lo prescrito por el artículo 950° del Código Civil.

Respecto al artículo 211° del T.U.O. del Código Procesal Civil, debe tenerse en cuenta la comunicación que realizó el A-quo sobre que los autos se encontraban expeditos para ser sentenciados, genera dos (2) efectos; a) la interrupción del plazo del abandono. (..); y, b) el inicio del cómputo del plazo para sentenciar. Aun así, mediante la Resolución número sesenta y tres de fecha dieciséis de enero de dos mil diecinueve, el Juez comunicó a las partes que el presente proceso se encontraba expedito para ser sentenciado; no obstante, sin justificación alguna y a pesar de la conducta negligente de la parte demandante, se ordenaron diligencias posteriores, lo que la Sala Superior no ha analizado debidamente, pues arriban a conclusiones solo favorables para la parte demandante.

Asimismo, respecto al artículo 194° del T.U.O. del Código Procesal Civil, señala que las pruebas de oficio deben ejecutarse con todas las formalidades, pues no son pruebas privilegiadas y son de carácter excepcional. Lo único que las diferencia es su origen, pues provienen de un pedido del Juez. Igualmente, la prueba de oficio debe observarse con respeto al derecho de defensa de las partes y los principios del derecho probatorio. Se afecta cuando no está debidamente motivada, reemplaza a las partes en su carga

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

probatoria, se realiza a espaldas de las partes o se les limita el derecho de contradicción sobre la prueba obtenida.

Afirma que, no se ha valorado de forma conjunta las pruebas presentadas, dejándose de lado las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia en torno al conjunto de medios probatorios, los que debían acarrear que se llegue a la conclusión de que la parte demandante no ha adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble materia de Litis.

**c)      Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 950° del Código Civil e inaplicación del artículo 70° de la Constitución Política del Perú.**

Refiere que, la parte demandante debe de acreditar como se ha obtenido el derecho de propiedad alegado, pero la Sala Superior no ha realizado un debido análisis al respecto, no se interpreta el derecho de propiedad en torno a la posesión plena y real del inmueble materia de Litis, ya que existe una clara discrepancia de las áreas discutidas. Además, de conformidad con el artículo 951° del Código Civil, si bien es un derecho adquirir la propiedad por prescripción, siendo el objeto de la norma legal el dar seguridad jurídica acerca de la adquisición de la propiedad, no existe un sustento claro en la Sentencia de Vista al respecto.

Alega que, en la Sentencia de Vista no se han analizado los presupuestos concurrentes para la procedencia de la prescripción adquisitiva, porque a la fecha de interposición de la demanda los demandantes contaban con sólo tres (3) meses de supuesta posesión del inmueble materia de Litis, existiendo una incoherencia en las pruebas actuadas en el proceso. La modalidad de adquisición de la propiedad, materia de autos, constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un inmueble, basada en la posesión del bien por un determinado tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad. Es en este sentido que se orienta el artículo 950° del Código Civil, cuando establece que

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario.

**d) Apartamiento inmotivado de precedente vinculante emitido a través del II Pleno Casatorio Civil – Casación N.º 2229-2008-Lambayeque.**

Refiere que, la Sala Superior no ha motivado debidamente el cumplimiento del requisito referido a "comportarse como propietario" dado que en el expediente no existe prueba idónea que acredite o sustente dicho comportamiento. En ese sentido, la sentencia de vista se sustenta en documentos como declaraciones juradas de autoevaluó, que para empezar adolecen de fecha cierta, las cuales supuestamente son efectuadas por el Sr. Leonardo Montellanos, pero supuestamente por el lapso de ocho años, lo cual nos demuestra tres hechos objetivos: i) los demandantes (Navarro Serna y/o Sr. Hipólito Ortiz Turpo) jamás se comportaron como propietarios, ya que no existe documento alguno a su nombre; es decir, no hay presentación continua y sucesiva de pagos de obligaciones municipales; ii) los supuestos pagos son sobre un predio que no es objeto de litis. (Predio San Vicente, Reinaga lote 1, entrada de San Vicente Lurín); y, iii) los documentos no cubren el plazo de los diez años que exige el artículo 950º del Código Civil; con lo cual, los señores Navarro Serna ni el Sucesor Procesal (Hipólito Ortiz Turpo) jamás actuaron como propietarios.

**IV. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Del recurso de casación**

**1.1.** El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384º del Código Procesal Civil.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

**1.2.** Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina, “[e]l recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”<sup>1</sup>. Así, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo<sup>2</sup>.

**1.3.** En ese sentido, el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter excepcional, cuya concesión y presupuestos de admisión y procedencia están vinculados a los ‘fines esenciales’ para los cuales ha sido previsto, esto es, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, como es señalado en el primer párrafo de la presente consideración; siendo así, sus decisiones en el sistema jurídico del país tienen efectos multiplicadores y, a su vez, permiten la estabilidad jurídica y el desarrollo de la nación, de allí la importancia de aquellas.

**1.4.** Del mismo modo, corresponde mencionar de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, y procurando, conforme se menciona en el anotado artículo 384º del Código Procesal Civil, su adecuada aplicación al caso concreto.

---

<sup>1</sup>. De Pina, Rafael. (1940). *Principios de Derecho Procesal Civil*. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana; p. 222.

<sup>2</sup>. Escobar Fornos, Iván. (1990). *Introducción al proceso*. Bogotá: Editorial Temis; p. 241.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

**SEGUNDO: Cuestión en debate**

De acuerdo con la infracción normativa procesal y material declarada procedente, la cuestión controvertida en el presente caso se centra en determinar si la Sala mérito al emitir la recurrida actuó correctamente en observancia al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales; si se ha interpretado erróneamente el artículo 950° del Código Civil e inaplicado el artículo 70° de la Constitución Política del Perú; y, si ha existido apartamiento inmotivado del precedente contenido en la Casación N.º 2229-2008-Lambayeque.

**TERCERO:** Asimismo, habiéndose declarado procedente el recurso por causales de infracción normativa material y procesal, en primer término, debe dilucidarse las causales de infracción normativa procesal, por cuanto, en caso se declare fundado el recurso por dicha causal, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de las otras causales por infracción material.

**CUARTO: Infracción normativa por inaplicación de los numerales 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú.**

**4.1.** El derecho al **debido proceso** previsto en el numeral 3) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías; siendo dos los principales aspectos del mismo: El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y, el debido proceso adjetivo o formal, que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Derecho que se manifiesta, entre otros, en: El derecho de defensa, derecho a la prueba, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley,

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable, derecho a la motivación, entre otros.

**4.2.** En cuanto al deber de motivar las resoluciones judiciales, que constituye una vertiente del debido proceso, se encuentra regulado por el **artículo 139° numeral 5) de la Constitución**, y garantiza que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50°, inciso 6, 122° incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, dicho deber implica que los juzgadores señalan en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia.

**4.3.** Es menester precisar, que el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final Transitoria de la Constitución Política), estableciendo que es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos y pruebas han



**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos<sup>3</sup>, y que: *“(…)El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra (…)”*<sup>4</sup>.

**4.4.** En el caso de autos, conforme a las causales alegadas y descritas en los ítems a) y b) del punto II de la presente resolución, los fundamentos en que se sustentan dichas causales están referidas, medularmente, a lo siguiente: **i)** la Sala Superior no toma en cuenta que la ubicación del inmueble materia de Litis es totalmente distinta a la que alegan los demandantes y los Contratos celebrados no resultan adecuados para que se pretenda la sumatoria de plazos; **ii)** las pruebas aportadas por la parte demandante resultan insuficientes para generar convicción respecto a una posesión continua, pacífica y pública durante diez años sobre el inmueble objeto de Litis; **iii)** en la recurrida no se expresan los motivos por los que se afirma que los demandantes vienen poseyendo el inmueble objeto de Litis de manera pacífica.

**4.5.** Al respecto, de la lectura de la recurrida, específicamente de sus considerandos 10 al 23, se aprecia que la Sala de mérito para sustentar su decisión, ha basado su razonamiento describiendo los agravios invocados por la apelante, y a partir de ello analiza la sentencia apelada, exponiendo los fundamentos fácticos y jurídicos que a su criterio sustentan la decisión adoptada, confirmando la sentencia de primera instancia; por lo que, no se advierte la vulneración de la garantía del debido proceso, ni a la motivación de la resolución judicial; además, no debe confundirse la debida motivación de las resoluciones judiciales con debida aplicación del derecho objetivo; en el primer supuesto se examinan los criterios lógicos y argumentativos

---

<sup>3</sup> Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153.

<sup>4</sup> Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008, fundamento 77.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

referidos a la decisión de validez, interpretación, evidencia, subsunción y la decisión de consecuencias, en tanto, que en el segundo supuesto, debe determinarse si la norma jurídica utilizada ha sido aplicada de manera debida; por lo cual esta causal deviene en **infundada**.

**QUINTO. Infracción normativa por inaplicación del artículo 197º del Texto Único Ordenado del Código procesal Civil, así como por interpretación errónea de los artículos 194º y 211º del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil.**

**5.1.** La empresa recurrente sostiene que, la sentencia impugnada infringe el artículo 197º del Código Procesal Civil por cuanto no se ha valorado en forma conjunta y razonada los medios probatorios aportados al proceso, ya que de haberlo hecho se habría dado cuenta que los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante no acreditan ningún derecho a su favor, además han sido observados por ser falsos y no contar con fecha cierta. Asimismo, sostiene que, no existe prueba que acredite el cumplimiento de las obligaciones municipales, tales como: pago de impuesto predial y arbitrios, o declaración jurada de autoevaluó del inmueble materia de Litis, tampoco lo ha hecho el sucesor procesal.

**5.2.** En relación al tema propuesto en este recurso de casación, el contenido normativo del artículo 197º del Código Procesal Civil<sup>5</sup> establece que, todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, pero que en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. Asimismo, cabe puntualizar que el derecho fundamental a la prueba está compuesto por: “El derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios; a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación

---

<sup>5</sup> “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

anticipada de los medios probatorios, **y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida**, con el fin de darle el mérito probatorio que tengan en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado”<sup>6</sup>.

**5.3.** Bajo citado contexto normativo, la sentencia de vista concluye que los demandantes sí cumplen con los requisitos contemplados en el artículo 950° del Código Civil, en tanto, sus medios probatorios acreditan que han ejercido la posesión del predio a título de propietario en forma continua, pacífica y pública por más de diez años; advirtiéndose de las consideraciones expuestas que el Colegiado Superior ha realizado una valoración conjunta, razonada y motivada de los medios probatorios aportados al proceso. Además, el hecho que en la recurrida no se haga mención a un determinado medio probatorio, no significa que el medio probatorio no ha sido valorado, pues en la resolución solo se expresan las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión, en aplicación precisamente del artículo 197° del Código Procesal Civil.

**5.4.** Es preciso indicar que, no resulta atendible en sede casatoria, una revaloración probatoria por no estar de acuerdo con el resultado del proceso, como pretende el recurrente. Por ende, la sentencia de vista no ha vulnerado el derecho a la prueba, en su aspecto vinculado a la valoración conjunta de todos los medios probatorios, por lo cual la denuncia de infracción normativa del artículo 197° del Código Procesal Civil corresponde ser **desestimada**.

**5.5.** De otro lado, cabe precisar que, si bien es cierto, la causal de infracción normativa de los artículos 194° y 211° del Código Procesal Civil, también fue declarado procedente en el auto calificadorio del recurso; sin embargo,

---

<sup>6</sup> Sentencia de Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 6712-2005-HC/TC, fundamento 15.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

teniendo en cuenta los argumentos que sustentan esta infracción normativa, se advierte que a través de ella se cuestiona el auto contenido en la resolución número sesenta y ocho que resolvió admitir, como prueba de oficio, las copias certificadas de los principales actuados del Expediente N° 269-2010, resolución que fue confirmada a través del primer extremo resolutorio de la recurrida, que no es materia de este recurso de casación y que además, no se enmarca dentro de los supuestos del numeral 1, del artículo 387° del Código Procesal Civil<sup>7</sup>; sin perjuicio de ello, como bien se ha señalado en el fundamento 15 de la recurrida, la prueba de oficio se encuentra dentro de las facultades y atribuciones del Juez de la causa, conforme a lo previsto en el último párrafo del artículo 50° y el artículo 194° del Código Procesal Civil; por lo que, esta denuncia también debe desestimarse.

**SEXTO. Respecto a la infracción normativa por interpretación errónea del artículo 950° del Código Civil e inaplicación del artículo 70° de la Constitución Política del Perú, así como del apartamiento inmotivado del precedente vinculante emitido a través del II Pleno Casatorio Civil – Casación N.º 2229-2008-Lambayeque.**

**6.1.** Las citadas infracciones han sido deducidas en forma independiente, empero, como estas causales materiales guardan estrecha relación entre sí y en aplicación de los principios de concentración y dirección procesal, se analizarán conjuntamente y se emitirá un solo pronunciamiento al respecto.

**6.2.** Concretamente, la recurrente sostiene que, la interpretación de la Sala Superior es errónea pues la empresa es la propietaria del inmueble materia de Litis, que no se han analizado los presupuestos concurrentes para la

---

<sup>7</sup> **“Artículo 387.- Requisitos de admisibilidad**

*El recurso de casación se interpone:*

**1. Contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, *ponen fin al proceso*; (...).”**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

procedencia de la prescripción adquisitiva, porque a la fecha de interposición de la demanda los demandantes contaban solamente con solo tres meses de posesión del inmueble materia de Litis, siendo que la modalidad de adquisición de la propiedad constituye una forma originaria basado en la posesión del bien por un determinado tiempo cumpliendo los requisitos exigidos por ley; asimismo, refiere que en la recurrida no se ha motivado debidamente el cumplimiento del requisito referido a comportarse como propietario, dado que en autos no existe prueba idónea que acredite dicho comportamiento.

**6.3.** Sobre la **interpretación errónea del artículo 950º del Código Civil**, es necesario precisar que la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser: *“Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”*<sup>8</sup>. Por ello, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad; y es en ese sentido que se orienta el artículo 950º del Código Civil, cuando dispone que *la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años*.

**6.4.** En el Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N.º 2229-2008-Lambayeque, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el veintidós de agosto de dos mil nueve, que trató precisamente sobre el tema de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se expresó lo siguiente: *“(...) la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa*

---

<sup>8</sup>. ALVAREZ -CAPEROCHIPI, J. Curso de Derechos Reales. Tomo I. 1986. Pág.143.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 10138-2023**  
**LIMA SUR**

*(propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción 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 de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”.*

**6.5.** Así, en cuanto a la posesión pacífica, se expresa no en la forma cómo se ingresó a poseer sino como se permaneció en la posesión, de allí que el fundamento 44.b del Segundo Pleno Casatorio Civil citando a Manuel Albaladejo ha expuesto: *“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”.* Dicho esto, se colige que la posesión será pacífica, no solo cuando no se mantenga por la fuerza, sino también cuando exista abandono por parte del propietario, pues la usucapión en el fondo constituye una manera de castigar al propietario que abandonó el bien; de allí que encontrándonos ante el probable despojo del derecho constitucional de propiedad, cualquier acción del propietario que denote la defensa de su derecho de propiedad debe ser considerado como un acto perturbatorio de la pacificidad.

La posesión pública será aquella que, en primer lugar, resulte contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiante 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 esta es su voluntad. Si pudieran conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no se

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

opusieron a ello, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

Finalmente, la posesión tiene que ser a título de propietario, debe poseerse el bien con *animus domini*; en otras palabras, haber poseído como propietario, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva.

Se ha definido el *animus domini* de la siguiente manera: “que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien, pero no se trata de creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno y el mediato, pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (artículo 905º del Código Civil), y el servidor de la posesión (artículo 897º del referido Código), no lo pueden hacer. (...) No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...)”<sup>9</sup>

**6.6.** En relación a los requisitos exigidos en el artículo 950º del Código Civil, la Sala de mérito en la sentencia de vista ha determinado de manera acertada, que los demandantes cumplen con los requisitos de posesión continua, pacífica y pública como propietarios. Así ha referido que, el inicio de la posesión data desde la fecha de expedición de la Escritura Imperfecta de Compra Venta de fecha cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho; habiéndose identificado el bien, su ubicación y los testigos; habiendo señalado de manera correcta en cuanto a la posesión continua por más de diez años, lo siguiente:

*«17. (...); b) La presente demanda fue iniciada por FLORENCIO NAVARRO SERNA y JUANA SERNA CORDOVA, invocando, entre otros fundamentos y hechos, la continuación y suma del plazo posesorio*

---

<sup>9</sup>. Peña Bernaldo De Quirós. Tomo V del Código Civil Comentado, Derechos Reales de la Gaceta Jurídica, p. 127.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 10138-2023**  
**LIMA SUR**

*de su anterior transferente LEONARDO MONTELLANOS CHUMPITAZ, alegando que estos plazos en su conjunto, superan el plazo previsto en la Ley. Al respecto, el artículo 898° del Código Civil faculta al poseedor adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien; debiendo precisarse que se entiende por transferencia válida aquella que no tenga algún impedimento legal para efectuarse, lo cual calza en el presente caso, conforme se aprecia de la Minuta de Compra Venta que celebraron Leonardo Montellanos Chumpitaz con Florencio Navarro Serna y Juana Serna Córdova; con la particular circunstancia que en toda la secuela del proceso no se ha demostrado que tanto el Contrato de Compra Venta de fecha 22 de mayo del 2006 así como la Escritura Imperfecta de Compra Venta extendida ante el Juzgado de Paz de Lurín, de fecha 04 de febrero de 1988 sean contratos nulos o ineficaces; c) Bajo este contexto, si tenemos en cuenta que los demandantes obtuvieron válidamente la posesión del inmueble el 22 de mayo del 2006 conforme al glosado Contrato de Compra Venta y dado que la demanda fue presentada el 21 de agosto del 2006, es evidente que estos solo tenían 03 meses de haber adquirido la posesión del referido inmueble; sin embargo, teniendo en cuenta la adición de plazos posesorios que permite la ley, debe sumarse y añadirse a su posesión la que ha venido efectuando con anterioridad su transferente Leonardo Montellanos, cuya posesión data desde el 04 de febrero de 1988 como se ha establecido precedentemente, la cual además ha sido continua y permanente hasta la interposición de la demanda; posesión que éste además ha venido ejerciendo de manera pública y como propietario, siendo contribuyente de la Municipalidad de Lurín e incluso se ha producido y permitido la transfiere la posesión sin ningún tipo de obstáculos o privaciones legales o por terceros; (...)».*

En cuanto a la pacificidad, el Colegiado Superior (fundamento 20) ha sostenido que, si bien existen procesos judiciales incoados, el primer proceso judicial de



**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

fecha más antigua es el que se inició en el Expediente N.º 165-2007 (que acumula el Expediente N.º 269-2010) sobre proceso de desalojo por ocupación precaria, con lo cual se produjo la perturbación, empero dicha interrupción aconteció con posterioridad a la presentación de esta demanda, esto es, la demanda de usucapión se promovió el veintiuno de agosto de dos mil seis<sup>10</sup> y la referida demanda sobre desalojo fue presentado el cuatro de enero dos mil siete<sup>11</sup> y admitido a trámite mediante resolución número uno de fecha quince de enero de dos mil siete; por lo que la posesión que ha venido ejercitando Leonardo Montellanos desde cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, y continuado por los demandantes hasta la presentación de la demanda de desalojo en el año dos mil seis, resulta evidente que ha sido pacífica por más de diez años; por lo que, se cumple con ese requisito.

Asimismo, respecto a la posesión pública (fundamento 23), se señala que, dicho elemento queda corroborado con los diversos actos públicos y privados que han realizados los accionantes y sus transferentes de la posesión, entre ellos, pago de contribución municipal, pago de servicios básicos de agua potable y alcantarillado, luz eléctrica, las edificaciones dentro del inmueble, los actos de disposición que ha efectuado el primigenio transferente, así como con las declaraciones testimoniales de los vecinos y colindantes que indican que los demandantes vivían en el predio materia de Litis; cumpliendo también con este requisito.

En relación al *animus domini*, (fundamento 18) se indica que, se tiene acreditado con las fotografías que se adjuntan<sup>12</sup> que demuestra existencia de habitaciones, plantaciones frutales y de alfalfa en el predio, asimismo en sus declaraciones de los demandantes durante la Continuación de Audiencia de Pruebas<sup>13</sup> han precisado que, han adquirido el terreno con la construcción

---

<sup>10</sup> Obrante a fojas 21 del expediente principal

<sup>11</sup> Obrante a fojas 1301 del expediente principal

<sup>12</sup> Obrante a fojas 306 al 308 del expediente principal

<sup>13</sup> Obrante a fojas 687 del expediente principal

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

hecha, el portón grande y el pozo de agua, y que conocieron a su transferente, Leonardo Montellanos Chumpitaz y su esposa, cuando fueron empleados para el sembrado de camote, alfalfa, chala y coliflor, todo lo cual demuestra que la posesión ha sido ejercida a título de propietario, además, debe tenerse en consideración que desde la fecha que tomó posesión los demandantes (año dos mil seis), éstos habrían edificado su vivienda con material noble y también material madera y rústico, dedicando parte del bien para la crianza de animales de corral así como diversos sembríos agrícolas, los cuales están plenamente acreditado con el Informe Pericial<sup>14</sup> y Acta de Inspección Judicial<sup>15</sup> actuados en el Proceso de Desalojo; igualmente se corrobora con el Impuesto a la Transferencia<sup>16</sup> debidamente sellado por el Banco de la Nación, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, las declaraciones juradas de autoevaluós de los años mil novecientos ochenta y ocho, noventa, noventa y uno, noventa y dos, noventa y tres, noventa y cinco, noventa seis, noventa siete y noventa y nueve presentadas ante la Municipalidad Distrital de Lurín<sup>17</sup>, y la declaración jurada de autoevaluó del año dos mil ocho a nombre del demandante presentada igualmente ante la Municipalidad de Lurín<sup>18</sup>; entre otros documentos, que comprueban que los demandantes se han comportado como propietarios; correspondiendo anotar en este punto que los documentos presentados en copia simple, conforme el artículo 234º del Código Procesal Civil, también constituyen documentos que sirven para acreditar un hecho; siendo así, las declaraciones juradas de autovalúos de los años mil novecientos ochenta y ocho a mil novecientos noventa y nueve.

**6.7.** En el contexto normativo y fáctico anteriormente expuesto, resulta evidente que no existe interpretación errónea del artículo 950º del Código Civil pues, en

---

<sup>14</sup> Obrante a fojas 1562 del expediente principal

<sup>15</sup> Obrante a fojas 1597 del expediente principal

<sup>16</sup> Obrante a fojas 458 del expediente principal

<sup>17</sup> Obrantes a fojas 459 a 467 del expediente principal

<sup>18</sup> Obrante a fojas 224 del expediente principal

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

el caso concreto, concurren los supuestos exigidos por el referido dispositivo, a efecto de declarar a los demandantes propietarios por prescripción, al haber demostrado el ejercicio de la posesión sobre el bien sub júdice, de manera continua, pacífica y pública como propietarios por más de diez años.

**6.8.** Tampoco se advierte infracción por inaplicación del artículo 70º de la Constitución Política del Estado, que reconoce y garantiza el derecho de propiedad, pues conforme al citado texto constitucional, este derecho se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, esto es, en armonía a la función social que el propio derecho de propiedad posee en su contenido constitucionalmente protegido, que no puede determinarse únicamente bajo la óptica de los intereses particulares, como lo hace el casacionista, sino que debe tomarse en cuenta, necesariamente, el derecho de propiedad en su dimensión de función social. De otro lado, como se ha señalado en el fundamento 42 del II Pleno Casatorio Civil, cuando la propiedad se alía con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real.

**SÉTIMO:** Asimismo, del contenido de la sentencia recurrida no se aprecia un apartamiento del II Pleno Casatorio Civil por cuanto, como se ha señalado anteriormente, en el caso concreto, concurren los supuestos exigidos por el artículo 950º del Código sustantivo, habiéndose demostrado por los demandantes que se ha ejercitado la posesión del bien sub Litis de manera continua, pacífica y pública como propietarios por más de diez años.

**OCTAVO.** En consecuencia, al no advertirse infracción normativa de los artículos 950º del Código Civil y 70º de la Constitución Política del Perú, ni apartamiento del precedente judicial previsto en la Casación N.º 2229-2008-LAMBAYEQUE, corresponde declarar **infundadas** las infracciones materiales

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 10138-2023  
LIMA SUR**

denunciadas por el recurrente; y, por lo tanto, declarar **infundado** este recurso de casación.

**DECISIÓN:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 397° del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Generadores Gamma Sociedad Anónima Cerrada**, de fecha once de octubre de dos mil veintidós, obrante a fojas dos mil doscientos veintiséis del expediente principal; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cinco, de fecha veinte de junio de dos mil veintidós, obrante a fojas dos mil ciento noventa y dos del citado expediente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*” conforme a ley; en los seguidos por Hipólito Ortiz Turpo sucesor procesal de Florencio Navarro Serna y Juana Serna Córdova contra Generadores Gamma Sociedad Anónima Cerrada sucesora procesal de Alessandro Amodeo Sarteschi y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y *los devolvieron*. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Díaz Vallejos.**

**S.S.**

**YRIVARREN FALLAQUE**

**DELGADO AYBAR**

**LINARES SAN ROMÁN**

**DÍAZ VALLEJOS**

**GUTIÉRREZ REMÓN**

*Hff/Kepe*