

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

<p><b>Valoración Conjunta de los Medios de Prueba.-</b> La prueba orientada a verificar los actos de interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio tiene relevancia interruptiva dentro del periodo que la ley establece el derecho para usucapir el bien y no de aquella prueba acontecida fuera de aquel.</p>
--

Lima, diecisiete de mayo de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** con los acompañados, vista la causa número 2351-2017, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Valerio Pacco Castro** (folios 436), contra la sentencia de vista contenida en la resolución veintinueve del 09 de marzo de 2017 (folios 376), expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia de primera instancia comprendida en la resolución número ochenta– dos mil quince (fojas 265), que declara fundada la demanda interpuesta por Judit Vanesa Quispe Chambi, sobre prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia dispone la cancelación de la inscripción registral en la ficha N° 01089473 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa a favor del demandado, y dispone que se inscriba la propiedad adquirida por la demandante, con lo demás que contiene

**2. ANTECEDENTES:**

**2.1. DEMANDA.-** Que, mediante escrito del 06 de junio de 2013 (folios 72), Judit Vanesa Quispe Chambi, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Valerio Pacco Castro, a fin de que se le declare propietaria del predio que actualmente ocupa en la Asociación Urbanizadora José Luis Bustamante y Rivero, Supermanzana 12, Manzana C, Lote 9, Sector V, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N° 01089473 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, y se cancele el asiento registral inscrito a nombre del demandado; alega que

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

ingresó al inmueble el 25 de octubre de 1995 mediante un contrato de compraventa, viene ocupando el bien desde hace 17 años, en forma pacífica, pública y continua; el inmueble está inscrito a nombre del demandado habiéndolo adquirido el 25 de julio del 2012; ha iniciado un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial que no prosperó por oposición del emplazado, luego de lo cual, la amenazó con atentar su integridad física, moral y emocional, consiguiendo se le otorgue garantías personales.

**CONTESTACIÓN**

**2.2.** Por escrito **Valerio Pacco Castro** (folios 117) contesta la demanda, subsanada (folios 147), precisando que es propietario del inmueble *sub litis* con título inscrito; y que el anterior propietario y poseedor ha sido Alberto Florido Sánchez; es falso que la actora ocupe el bien desde el año de 1995 pues es recién que a partir del 2008 aparecieron construcciones y edificaciones en el bien, según se verifican de las fotos satelitales que ha ofrecido; la actora ha comprado el inmueble de Ivan Alberto Gallegos Mendoza quien no aparece como titular del bien en los Registros Públicos.

**FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS**

**2.3.** Por Resolución N° 11 del 10 de marzo del 2014 (folios 197), se fijaron como puntos controvertidos: **a)** establecer el tiempo de posesión que detenta la demandante, **b)** si la posesión ha sido pacífica, pública y continua a título de propietario, **c)** determinar la procedencia de la inscripción a favor de la actora y la cancelación del registro anterior

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

**2.4.** Culminado el trámite correspondiente, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa (folios 197) por sentencia número 80-2015, contenida en la Resolución 15 del 21 de marzo del 2015, declaró fundada la demanda, al considerar que la demandante ha acreditado haber ingresado al inmueble el 25 de octubre de 1995, y con las declaraciones testimoniales y prueba documental anexada en autos ha acreditado la posesión continua, pacífica y pública con *animus domini* respecto al bien *sub litis*, mientras que el

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

demandado no ha acreditado haber interrumpido el curso de la prescripción adquisitiva de dominio.

**RECURSO DE APELACIÓN**

**2.5.** El demandado Valerio Pacco Castro (folios 285) interpone recurso de apelación contra la sentencia emitida por el *A quo*.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

**2.6.** La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, por Resolución número 29 (folios 376), del 09 de marzo de 2017, confirma la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, señala que si bien la actora adquiere el bien de quien no era registralmente el propietario, no impide incoar la acción ya que siendo una usucapión extraordinaria no se requiere de un título justo; si bien, el ex Juez de Paz de La Joya, manifestó en segunda instancia que el contrato de compraventa de la actora, en virtud al cual ingresó al bien, no fue redactado en su despacho y que sería falso, este luego se desdijo al señalar que sí llegó a certificar las firmas de los otorgantes; luego, la Sala concluye que durante el periodo de tiempo que la ley material exige para usucapir no ha sido interrumpido, pues la resolución de la Gobernatura de local sobre garantías personales otorgadas en favor de la actora aconteció en un momento posterior a dicho periodo.

**3. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Esta Suprema Sala, por resolución del 25 de agosto de 2017 (folios 75 del cuadernillo de casación), ha declarado la procedencia del recurso por las siguientes causales: **i) Infracción normativa procesal del artículo 97 del Código Procesal Civil.**- Sostiene que en la sentencia impugnada no se ha valorado el acta de audiencia de conciliación del 10 de octubre del 2012, así como la Resolución número 382-2013 emitida por la Gobernatura Distrital de Cerro Colorado, de fecha 27 de mayo del 2013, documentos que demuestran que nunca existió posesión pacífica, puesto que la misma demandante reconoce haber sido amenazada, invitándola a conciliar, rompiéndose la posesión pacífica que dice tener. No se ha valorado la fotografía satelital del

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Google Earth del 25 de junio del 2008 respecto del predio materia de *litis*, en la cual se puede verificar que no hay construcción alguna ni acto de posesión, por tanto, el A quo no ha debido tomar en cuenta como posesión de la demandante, desde la suscripción del documento privado de compraventa de fecha 25 de octubre de 1995; **ii) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil.** Alega que, al no haberse analizado el elemento relativo a la pacificidad de la posesión, ya que el acta de audiencia de conciliación del 10 de octubre del 2012, en el Juzgado de Paz del Cono Norte del Distrito de Cerro Colorado, celebrada entre la recurrente y la abogada de la demandante y la Resolución número 382-2013, emitida por la citada Gobernatura, demuestran que nunca existió posesión pacífica, pues la actora reconoce haber sido amenazada contra su integridad física, moral y emocional; agrega que con el recibo de caja- ingresos de fecha 24 de abril del 2010 se estaría acreditando que la posesión la viene ejerciendo desde tal fecha y no desde el 25 de octubre de 1995, como el *a quo* ha concluido.

**4. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces de mérito han transgredido o no el artículo 197 del Código Procesal Civil y el artículo 950 del Código Civil, en tanto, estas normas se han denunciado en el recurso de casación como infringidas.

**5. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.**- Que, en el orden de las infracciones descritas antes indicadas, corresponde efectuar control casatorio sobre la primera de ellas, es decir, sobre la infracción del artículo 197 del Código Procesal Civil, sobre la regla de la valoración de la prueba, la misma que exige que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; se trata de una *“actividad de percepción por parte del juez de los resultados de la actividad probatoria que se realiza en un proceso”*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> NIEVA FENOLL, Jordi, La valoración de la prueba, Colección proceso y derecho, Ed. Marcial Pons, Madrid, 2010, página.34.

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**SEGUNDO**.- Así, de acuerdo con esta actividad, la extracción de los resultados de la prueba y el juicio racional del juez sobre esa percepción, constituyen la base de la valoración de la prueba, de allí, la citada regla legal impone al juez la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba que constituyen en sí una secuencia integral, aunque en la motivación, sólo serán expresadas aquellas valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión.

**TERCERO**.- En doctrina autorizada, se estima que la finalidad de la prueba como institución jurídica es la de permitir alcanzar el conocimiento acerca de la verdad de los enunciados fácticos del caso<sup>2</sup>; esta tarea, es típica de los jueces de mérito, esto es, examinar y verificar que los medios de prueba aporten elementos de juicio suficientes a favor de una proposición, sólo así, la proposición estará probada; sin embargo, la actividad de ofrecer, admitir, actuar y valorar la prueba se ejercita mediante reglas jurídicas y por tanto estas pueden ser objeto de control casatorio por este Supremo Tribunal, y por ello, su eventual infracción podrían afectar el derecho a probar de la parte que así lo invoca, en hipótesis tan diversas, como: no admitir arbitrariamente la prueba o no valorarla a pesar de su importancia y relevancia en el caso.

**CUARTO**.- El recurrente sostiene que no se han valorado dos medios de prueba relativos a cuestionar la posesión pacífica y continua de la demandante, cuya usucapión del inmueble *sub litis* pretende en este proceso: **(i)** el Acta de Audiencia de Conciliación de fecha 10 de octubre del 2012 practicada ante el Juzgado de Paz del Cono Norte, distrito de Cerro Colorado, celebrada entre la recurrente y la abogada-apoderada de la demandante; **(ii)** La Resolución N° 382-2013 (fojas 60), emitida por la Gobernatura distrital de Cerro Colorado del 27 de mayo del 2013. Estos documentos, según aprecia el impugnante, acreditan que la misma demandante admitió haber sido amenazada por aquel con atentar contra la integridad física, moral y emocional, quebrándose el curso de la posesión pacífica invocada en la demanda.

---

<sup>2</sup> FERRER BELTRAN, Jordi. Motivación y racionalidad de la prueba. Grijley, Lima, 2016. Página 204.

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**QUINTO**.- Respecto al documento obrante a folios 60, que contiene la Resolución N° 382-2013-IN-ONAGI.DAP/DGCC-AREQ-C.COL ORADO del 27 de mayo del 2013, emitido por el Gobernador Distrital de Cerro Colorado, se advierte que la Gobernatura local, resolvió otorgar garantías personales a favor de la demandante Judit Vanesa Quispe Chambi y su menor hija, con el cese de cualquier acto que atente o vulnere los derechos protegidos por la Constitución, entre otras acciones impeditivas de relaciones personales del demandado con la actora; ahora bien, este documento, es un medio de prueba que no tiene entidad fáctica orientada a enervar aquel requisito de la usucapión, entre otros, el denominado “*posesión pacífica*”.

**SEXTO**.- Este medio de prueba fue ofrecido por la demandante, quien justificó su presentación al señalar que en sede notarial (véase punto 5 de la demanda), inició un procedimiento de prescripción notarial, regulado por la ley especial, el mismo que no prosperó por la oposición del demandado, lo que motivó que éste le amenazaré y por tal razón solicitó a la Gobernatura de su localidad “garantías personales e individuales”, no habiendo acudido aquel a ninguna de las citaciones, y por ello, pidió al Juez del primer grado, se le emplace a través de edictos; así, del documento en cuestión, debe advertirse en relación a su pretendida vocación interruptiva que: **a)** Dicho documento no revela ningún acto de interrupción de la posesión que pueda devenir en una posesión no pacífica, **b)** Contiene una decisión de otorgamiento de garantías personales a favor de la actora, donde el demandado, quien invoca su calidad de propietario registral, no asiste a las citaciones del procedimiento administrativo, y por ello, no se evidencia que haya puesto de manifiesto su oposición a fin de interrumpir la posesión reclamándola como suya; **c)** Además, el documento ha sido ofrecido por la actora como parte de los argumentos de su pretensión, al señalar que luego de la petición no contenciosa de declaración de usucapión, el emplazado se opuso al trámite y amenazó a la actora, lo que revela que a dicha fecha la actora ya invocaba a su favor los requisitos previstos por el artículo 950 del Código Civil, una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años, siendo un despropósito entonces aludir a la preexistencia de un conflicto de

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

relación entre la actora y el demandado que suponga la interrupción de la usucapión, luego de aquel período; y por último, **d)** La Sala de mérito, ha cumplido con realizar un juicio de valoración del documento *sub materia*, ergo, es inexacto que no la haya hecho; y ciertamente, la Sala en sentido correcto advierte que las garantías otorgadas por la Gobernatura local, siendo del año 2013, no afecta el periodo que sostiene la demanda, por consiguiente, este Supremo Tribunal no advierte la vulneración del principio de valoración probatoria, siendo sustancial entonces, que la prueba que intente acreditar los actos de interrupción sea dentro del período de 10 años que establece el artículo 950 del Código Civil, tratándose de prescripción extraordinaria, y no de aquella prueba acontecida fuera de aquel.

**SÉTIMO.-** En cuanto al documento referido al acta de conciliación de folios 165, de fecha 10 de octubre del 2012, al igual que el medio probatorio anterior ofrecido también por la demandante, describe la participación del demandado Valerio Pacco Castro, de un lado, y de otra parte, Obdulia Betsabeth Vilca Cruz, abogada de la actora, de quien se afirma que interviene en calidad de apoderada, donde se discute propuestas de tipo patrimonial sin llegar a ningún acuerdo.

**OCTAVO.-** Al respecto, cabe indicar diversas razones por las que se estima que el documento en mención no puede tener una entidad interruptiva en perjuicio de la usucapión promovida por la actora: **a)** En la conciliación no participa la actora Judit Vanesa Quispe Sánchez, sino su abogada en calidad de representante; no obstante, no existe certeza del mismo documento la constancia referencial al tipo del poder de representación, pues no se precisa ni se describe las facultades que la letrada tuviera para llegar a un acto de disposición del patrimonio de la actora, teniendo en cuenta que nuestro ordenamiento jurídico exige para los actos de disposición de los bienes del poderdante un encargo indubitable y por escritura pública, según la regla del artículo 156 del Código Civil, lo que debe ser interpretado de estricto cumplimiento y concordante con el artículo 14 de la Ley de Conciliación, Ley 26872, que exige el carácter personalísimo de la concurrencia a la audiencia de conciliación, de modo que dicho acto en estricto sensu no la vincula sobre

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

su contenido; **b)** La pretensión de la actora se sustenta en la posesión del bien *sub litis* desde el 25 de octubre de 1995, y la fecha de la demanda 06 de junio del 2013, e incluso a la fecha de realización del acta de conciliación, ha transcurrido más de los 10 años que exige el artículo 950 del Código material, por lo que, mérito interruptivo no tiene; **c)** El acta de conciliación, además de no relevar nada *per se* en beneficio o perjuicio de algunas de las partes por la falta de acuerdo, no puede implicar interrupción del *animus domini*, como así lo tiene resuelto este Supremo Tribunal en otro caso similar en la Casación N° 1730-2013- Del Santa, sobre prescripción adquisitiva de dominio, de fecha 14 de marzo de 2014, que indica: “*El reconocimiento de la condición de propietario, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio (en caso se atribuya a la conciliación un supuesto de reconocimiento), no constituye un acto contrario al animus domini, por cuanto éste se determina cuando el poseedor mantiene un comportamiento que suscita en los demás la apariencia de que es dueño*”; **d)** Por último, la prueba en mención, examinada en los términos expuestos por la presente ejecutoria, deviene en irrelevante e insustancial para acreditar o desestimar los enunciados fácticos de la tutela de prescripción adquisitiva de dominio, siendo ello así, la Sala de revisión no vulnera el enunciado normativo objeto de control casacional, ya que según este precepto, en la resolución únicamente serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten la decisión.

**NOVENO.**- Ahora bien, en cuanto a la ausencia de valoración de la fotografía satelital de Google Earth del 15 de junio del 2008 del predio *sub litis*, obrantes a folios 139 a 144, por el cual se dice que se puede verificar que no hay en él, actos de construcción ni de posesión al año de 1995, fecha que el Juez de la causa no debió estimar como inicio de la posesión de la actora, debe señalarse que el Juez de primer grado en la sentencia (sexto considerando, folios 269) analizó diversa prueba documental, entre ellas las constataciones judiciales del predio por el Juez de Paz de Zamacola, de fojas 7 y 8, de fechas 30 de setiembre y 27 de mayo del año 2009, en virtud a las cuales estima que la actora ocupa el bien; en el mismo sentido, la Sala al confirmar la sentencia (considerando 3.6) considera que la actora, entre otro conjunto de medios de prueba documental y testimonial, arriban a la



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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

conclusión que la actora ha venido construyendo “*poco a poco*” su vivienda, siendo ello así, las fotografías de Google Earth, documentos por sí solas, no están en la eventualidad de enervar la valoración de los jueces de mérito sobre la posesión de la iniciada por la demandante el año de 1995.

**DÉCIMO**.- Esta Corte de Casación, asume que la prueba basada en la teledetección y la geoinformación, como son las fotografías satelitales de Google Earth, que constituyen un conjunto de técnicas que analizan los datos obtenidos por sensores situados sobre plataformas especiales o satélites, son virtualmente medios de prueba susceptibles de apreciarse para acreditar enunciados fácticos, siguiendo así la jurisprudencia más avanzada sobre este tópico, como es la Sentencia Casatoria del Supremo Tribunal Español<sup>3</sup> (STS 3929/2012, del 30/05/12), pero “*no basta con la mera aportación al expediente de la imagen gráfica, pues la gráfica en sí misma no es la prueba. Lo que tiene valor probatorio es el informe del técnico que lo suscribe, su testimonio experto y objetivo*”. Así, del mismo modo que una “mamografía” o “radiografía” no es accesible al Juzgador si no viene auxiliada por el experto que la explique, las fotografías de folios 139 a 144 del presente caso, requería de tal actividad a fin de ser examinadas correctamente con el fin de ser oponible a la prueba documental y testimonial, cuya valoración por las instancias de mérito han servido para amparar la demanda.

**DÉCIMO PRIMERO**.- En cuanto a la infracción del artículo 950 del Código Civil, alude el impugnante que la posesión no ha sido continua ya que según la constancia de fecha 10 de junio del 2015 (folios 279), el ex Juez de Paz de la Joya, Fausto Quirita Yauri, indicó que la compraventa que celebró la demandante y su vendedor no fue redactada en el local de su Juzgado, no se usaba computadora sino máquina de escribir y que la firma que subyace allí no es suya; sin embargo, este documento ha sido contradicho por otro documento del 06 de septiembre del 2016 (folios 338), suscrito por el mismo ex Juez de Paz, quién dijo haber sido inducido a error al haber suscrito el primer documento mencionado, aclarando que las partes le trajeron

---

<sup>3</sup> <http://www.poderjudicial.es/search/documento/TS/6407245/aguas/20120618>.

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

redactado el contrato, quienes le solicitaron la certificación de sus firmas; esta contradicción, ya ha sido advertida por la Sala de mérito en numeral 3.5 (folios 389), decantándose por la vigencia del contrato de compraventa del inmueble *sub judice*, del 25 de octubre de 1995, lo cual, constituye una expresión del principio de no contradicción, que habilita excluir el mérito de la prueba de folios 279, en virtud al cual, se pretendió negar el citado contrato, por lo que cabe desestimar la infracción alegada, estando además ya examinado en sede de instancia este punto, a esta Corte de Casación por su configuración de control de legalidad (*nomofilaquia*), le está reñida la actividad de reexaminar la prueba, lo que alcanza a la valoración del recibo de caja folios 24 a nombre de la actora, debiendo desestimarse también sobre este punto la infracción invocada.

**6.- DECISIÓN:**

Que, en consecuencia, al no configurarse las causales denunciadas, el recurso de casación debe desestimarse. Por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado Valerio Pacco Castro (fojas 436); **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución veintinueve, del 09 de marzo de 2017 (fojas 376), que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, dispone la cancelación de la inscripción registral en la ficha N° 01089473 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, y manda que se inscriba la propiedad adquirida por la demandante, con lo demás que contiene. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley, en los seguidos por Judit Vanesa Quispe Chambi, con Valerio Pacco Castro, Yeni Mamani Huanca y Rocío Panuera Zela, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Conforman la Sala los Jueces Supremos señores De La Barra Barrera y Céspedes Cabala, por licencia de los Jueces Supremos señores Távara Córdova y Hurtado Reyes. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Huamaní Llamas.-**

**SS.**

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

**CASACIÓN 2351-2017**

**AREQUIPA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

/Lrr.