



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

**CASACIÓN 831-2015  
LIMA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**SUMILLA:** "Se afecta el debido proceso consagrado en el artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Perú cuando la instancia superior no se pronuncia sobre los agravios expuestos en el recurso de apelación".

Lima, veintiocho de diciembre  
de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa en el día de la fecha expide la siguiente

sentencia: -----

**MATERIA DEL RECURSO:** -----

Se trata del recurso de casación corriente a fojas doscientos sesenta y seis interpuesto por Renán José María Lúcar Fernández de Castro contra el auto de vista contenido en la resolución número tres obrante a fojas doscientos cincuenta dictado por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el veintitrés de setiembre de dos mil catorce que confirma el auto apelado contenido en la resolución número uno corriente a fojas ciento setenta y uno que declara improcedente la demanda. -----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** -----

Esta Sala Suprema por resolución obrante a fojas treinta del Cuaderno respectivo dictada el veintiséis de agosto de dos mil quince declaró procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal de los artículos 2, 138 y 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú; al respecto alega el recurrente que se han vulnerado sus derechos fundamentales como es a la administración de justicia, derecho de defensa y debido proceso pues se le priva del acceso a la justicia, no se le permite ser oído en juicio así como se le niega que sus derechos sean acogidos y amparados; agrega que se ha rechazado su demanda sin haberle dado trámite declarándola improcedente emitiendo fundamentos de hecho y de derecho que corresponden a una resolución final. -----



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

**CASACIÓN 831-2015  
LIMA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.**- Que, a efectos de determinar si en el caso en concreto se ha incurrido en la infracción normativa procesal en los términos propuestos es menester realizar las siguientes precisiones: I) Según el escrito de demanda corriente a fojas ciento cuarenta y dos Renán José María Lúcar Fernández de Castro solicita que se le declare propietario en su condición de poseedor del sesenta y siete punto cinco por ciento (67.5%) de los derechos y acciones del inmueble ubicado en la Avenida Teniente Alfredo Franco número 330, 338, 346 de la Urbanización Chama Distrito de Santiago de Surco Departamento de Lima inscrito en la Partida número 44558335 por ostentar la posesión pacífica, pública y continua por más de doce años, se ordene la cancelación del veinte por ciento (20%) y cuarenta y siete punto cincuenta por ciento (47.50%) de los derechos y acciones que corresponden a José Eduardo Rodríguez Zamora y Beatriz Marina Pomareda respectivamente y se inscriba el sesenta y siete punto cincuenta por ciento (67.50 %) a nombre del recurrente; sostiene que se encuentra en posesión del sesenta y siete punto cincuenta por ciento (67.50%) del total del área del inmueble *sub litis* desde el dieciséis de abril de dos mil uno de manera pacífica, continua, pública e ininterrumpida con justo título y de buena fe como propietario; señala que Juan Manuel Maldonado Blume y Lucy Angelina Rodríguez de Maldonado adquirieron el sesenta y siete punto sesenta por ciento (67.60 %) de su anterior propietaria Luz Angélica Zamora Guerrero Viuda de Rodríguez según contrato de compraventa de fecha catorce de noviembre de dos mil elevado a Escritura Pública de fecha ocho de febrero de dos mil uno sin haberse inscrito dicha compraventa en el Registro de la Propiedad Inmueble habiéndole entregado al recurrente la transferencia de la posesión del inmueble en el porcentaje que ocupan los precitados cónyuges mediante documento de transferencia de fecha dieciséis de abril de dos mil uno dado que sus derechos de propietario no se encontraban inscritos debiendo tomarse en consideración únicamente dicho documento de transferencia a efectos de demostrar la posesión continua, permanente,





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

**CASACIÓN 831-2015**

**LIMA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

pacífica, publica, con justo título y de buena fe que ostenta sobre el inmueble *sub litis*; afirma que los emplazados José Eduardo Rodríguez Zamora y Beatriz Marina Pomareda nunca tuvieron la posesión del inmueble y nunca han cuestionado judicial o extrajudicialmente la posesión que ostentan sobre el sesenta y siete punto cincuenta por ciento (67.50 %) del área total del inmueble así como las otras copropietarias Pilar Isabel Rodríguez Zamora, Silvia Soledad Rodríguez Zamora y Jorge Luis Ronceros Díaz al tener éstos últimos conocimiento de sus legítimos derechos más aún si una de las copropietarias Pilar Isabel Rodríguez Zamora quien es propietaria del veinte por ciento (20%) de los derechos y acciones del inmueble se encuentra en posesión del treinta y dos punto cincuenta por ciento (32.50%) del inmueble es decir habita en la parte que le pertenece a ella y a su hermana Silva Soledad Rodríguez Zamora y cónyuge Jorge Luis Ronceros Díaz de doce punto cincuenta por ciento (12.50%); señala que ha cumplido con el plazo de prescripción ordinaria y extraordinaria sumándose el tiempo de posesión de los cónyuges Maldonado Blume y Rodríguez Zamora de Maldonado desde la fecha que estos adquirieron el sesenta y siete punto cincuenta por ciento (67.50%) de los derechos y acciones esto es desde el catorce de noviembre de dos mil y la transferencia de la posesión de fecha dieciséis de abril de dos mil uno transcurriendo más de trece años de posesión; aduce que quienes aparecen como titulares registrales con el siguiente porcentaje de derechos y acciones son: Beatriz Marina Pomareda con el cuarenta y siete punto cincuenta por ciento (47.50%); José Eduardo Rodríguez Zamora con el veinte por ciento (20%), Pilar Isabel Rodríguez Zamora con el veinte por ciento (20%) Silvia Soledad Rodríguez Zamora y Jorge Luis Ronceros Díaz; ampara la demanda en lo dispuesto por los artículos 140 y 950 del Código Civil; II) Por resolución número uno obrante a fojas ciento setenta y uno el Juez declaró improcedente la demanda de conformidad a lo dispuesto por el artículo 427 inciso 6) del Código Procesal Civil al considerar que el recurrente tiene la calidad de copropietario de determinado número de derechos y acciones por lo



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

**CASACIÓN 831-2015  
LIMA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

que en tal situación no puede adquirir un bien sometido a copropiedad conforme lo previene en forma expresa el artículo 985 del Código Civil por contener la pretensión planeada un imposible jurídico y por otro lado resulta claro que el inmueble cuya usucapión se pretende pertenece en cuotas ideales a dos o más personas pudiéndose determinar que la posesión importa un poder jurídicamente reconocido y protegido por la ley que al objetivarse en una situación de hecho permite la realización de una o más facultades inherentes al derecho de propiedad en beneficio de un sujeto y sobre un bien por ende tampoco puede objetivarse la situación de hecho de una posesión de derechos y acciones mientras no se divida y parta el bien común determinándose el área que correspondería al porcentaje reclamado por el demandante; **III)** Apelada la precitada según escrito obrante a fojas ciento noventa y dos la Sala Superior confirma la recurrida por resolución número tres obrante a fojas doscientos cincuenta que declara improcedente la demanda al considerar que el recurrente al ser copropietario del inmueble *sub litis* conforme el contrato de compraventa no puede pretender a través de un proceso de tutela declarativa que se le vuelva a reconocer como propietario. --- **SEGUNDO.-** Que, al respecto, resulta necesario precisar que el debido proceso asegura los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú otorgando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos individuales así como la observancia de un procedimiento legal en el que se le de la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, producir prueba y obtener una sentencia que resuelva el conflicto de intereses considerando la Carta Magna en el artículo 139 inciso 3) como principio y derecho de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional señalando a su vez el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso constituyendo la observancia de la motivación de las





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

**CASACIÓN 831-2015  
LIMA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

resoluciones judiciales principio fundamental contenido en el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Perú. -----

**TERCERO.-** Que, en el caso de autos se aprecia que las instancias de mérito declaran improcedente la demanda por contener la pretensión demandada un imposible jurídico acorde a lo previsto por el artículo 427 inciso 6) del Código Procesal Civil al tener el demandante la calidad de copropietario conforme se demuestra con el contrato de compraventa lo cual constituye impedimento de conformidad a lo estipulado por el artículo 985 del Código Civil para usucapir los bienes comunes dicho de otro modo la sentencia recurrida contiene un pronunciamiento inhibitorio por cuanto no hay un pronunciamiento sobre el asunto controvertido al declararse improcedente la demanda al concluir que el petitorio es jurídicamente imposible. -----

**CUARTO.-** Que, si bien nuestro ordenamiento procesal en materia de verificación del cumplimiento de los requisitos de admisibilidad y procedibilidad de la demanda ha dispuesto tres momentos claramente diferenciados el primero al momento de la calificación de la demanda, el segundo en la etapa del saneamiento y el tercero cuando se emite la sentencia posibilitando la expedición de un pronunciamiento válido sobre el fondo del conflicto de ser el caso o excepcionalmente conforme señala el artículo 121° última parte del Código Procesal Civil emitiendo una sentencia inhibitoria en dicho contexto es del caso resaltar que lo que se solicita en la demanda constituye un acto procesal destinado a solicitar tutela jurisdiccional efectiva el cual contiene una o más pretensiones por consiguiente siendo un acto procesal el mismo resulta improcedente en aplicación de lo estatuido por el artículo 128 del Código Procesal Civil por adolecer de defectos u omisiones en relación a los requisitos de fondo los cuales se encuentran detallados en el artículo 427 del Código Procesal Civil entre estos en el inciso 6) cuando el petitorio fuese jurídicamente imposible, lo que significa que cuando la petición invocada en la demanda no tiene amparo sustantivo, no puede emitirse pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, habiéndose declarado en el caso que nos ocupa liminarmente



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

**CASACIÓN 831-2015  
LIMA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

improcedente la demanda al considerar que en el caso de bienes sujetos a copropiedad no es jurídicamente posible que uno de los copropietarios ni sus sucesores conforme lo prescribe el artículo 985 del Código Civil puedan adquirir los bienes comunes. -----

**QUINTO.-** Que, de la lectura de la demanda es de verse que el actor solicita se le declare propietario en su condición de poseedor del sesenta y siete punto cinco por ciento (67.5%) de los derechos y acciones del inmueble materia de *litis* inscrito en la Partida número 44558335 así como la cancelación de dicho porcentaje el cual corresponde a José Eduardo Rodríguez Zamora el veinte por ciento (20%) y a Beatriz Marina Pomareda el sesenta y siete punto cincuenta por ciento (67.50%) por encontrarse en posesión de dicha alícuota del total del área del inmueble *sub litis* desde el dieciséis de abril de dos mil uno al haberle entregado al recurrente la posesión los cónyuges Juan Manuel Maldonado Blume y Lucy Angelina Rodríguez de Maldonado según el documento de fecha dieciséis de abril de dos mil uno afirmando que dicho documento (consistente en el contrato de compraventa referido en la sentencia de vista impugnada, este agregado es nuestro) debe tenerse en cuenta únicamente a efectos de demostrar la posesión que ostenta pues como titulares registrales aparecen con el siguiente porcentaje de derechos y acciones: Beatriz Marina Pomareda con el cuarenta y siete punto cincuenta por ciento (47.50%); José Eduardo Rodríguez Zamora con el veinte por ciento (20%), Pilar Isabel Rodríguez Zamora con el veinte por ciento (20%) Silvia Soledad Rodríguez Zamora y Jorge Luis Ronceros Díaz asimismo cuando el recurrente apela la resolución número uno corriente a fojas ciento setenta y uno la cual es confirmada por la Resolución número tres obrante a fojas doscientos cincuenta y dos materia de casación según escrito corriente a fojas ciento noventa y ocho reitera que quienes figuran como propietarios del inmueble sub materia son los precitados demandados así como Pilar Isabel Rodríguez Zamora con el veinte por ciento (20%) y la sociedad conyugal conformada por Silvia Soledad Rodríguez Zamora y Jorge Luis Ronceros Díaz





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

**CASACIÓN 831-2015  
LIMA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

con el doce por ciento (12%) y además señala que puede solicitarse la prescripción adquisitiva de derechos y acciones de un inmueble bastando que se individualicen éstos y la persona que aparece como titular de los mismos extremos que no han sido analizados ni examinados por la Sala Superior a efectos de emitir una decisión acorde a derecho afectándose por ende el derecho a un debido proceso. -----

**SEXTO.-** Que, en ese orden de ideas las conclusiones a las que arriban las instancias de mérito si bien son propias de un auto de improcedencia liminar cuando el petitorio fuese jurídicamente imposible en el presente caso si lo que se pretende es la usucapión de un porcentaje de derechos y acciones de un bien sujeto a las reglas de la copropiedad la Sala Superior debe pronunciarse sobre los argumentos detallados en el recurso de apelación y glosados en el considerando precedente esto es sobre la titularidad registral y si procede demandar prescripción adquisitiva de determinados derechos y acciones bastando que se individualicen estos porcentajes así como las persona que aparecen como titulares de los mismos, correspondiendo por tanto anular la sentencia impugnada al haberse incurrido en causal de nulidad insubsanable de conformidad a lo prescrito por el artículo 171 del Código Procesal Civil correspondiendo reponer el proceso al estado que corresponde de acuerdo a lo estipulado por el artículo 176 parte final del Código Procesal Civil. -----

Fundamentos por los cuales, con la facultad conferida por el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Renán José María Lúcar Fernández de Castro en consecuencia **CASARON** el auto de vista contenido en la resolución número tres obrante a fojas doscientos cincuenta dictado por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el veintitrés de setiembre de dos mil catorce; **ORDENARON** a la precitada instancia superior proceda a emitir pronunciamiento acorde a los lineamientos expuestos en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Renán José



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

**CASACIÓN 831-2015  
LIMA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

María Lúcar Fernández de Castro con Beatriz Marina Pomareda y otros sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

MAZ/JMT/CBS

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO**  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA