



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**SUMILLA:** *Existe motivación insuficiente cuando las premisas fácticas y jurídicas que sustentan la decisión adoptada no han sido debidamente verificadas.*

Lima, siete de setiembre  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil quinientos setenta y uno – dos mil diecisiete, con lo expuesto en el dictamen emitido por la Fiscal Adjunta Suprema Titular en lo Civil; efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.-----

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Juana Durán Damián a fojas cuatrocientos ochenta y ocho, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos veintinueve, de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que revocó la sentencia apelada de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha ocho de junio de dos mil quince, que declaró fundada la demanda; en consecuencia, declaró que la demandante Juana Durán Damián ha adquirido por prescripción adquisitiva la propiedad del inmueble sito en la manzana K-20, lote 13 del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III, San Juan de Lurigancho, inscrito en la Partida Registral número P02088294; y reformándola, la declararon improcedente.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cuarenta y cuatro del presente cuadernillo, de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y por la causal de infracción normativa material de los artículos 899, 950 y 952 del Código Civil; y además por el apartamiento inmotivado del II Pleno Casatorio Civil – Casación 2229-2008. La



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

recurrente ha denunciado: **A) La infracción normativa material de los artículos 899, 950 y 952 del Código Civil; y además por el apartamiento inmotivado del II Pleno Casatorio Civil – Casación 2229-2008:** Afirmando que si bien es cierto, la demandante Juana Durand Damián y su pareja y posterior consorte Pío Carlos Cuba Rojas ingresaron con fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa seis al predio *sub litis*, al adquirirlo por contrato de compraventa de la misma fecha, este último no acabó de poseerlo por el período de diez años como lo expresa la ley, al producirse su deceso el cuatro de octubre de dos mil cuatro, como se acredita con el acta de defunción; por lo tanto, a tal fecha solo transcurrieron ocho años de posesión en el citado predio; siendo errónea la aplicación del artículo 950 inciso 1 del Código Civil; y no resultando aplicable al caso la Casación 2229-2008-Lambayeque respecto a la coposesión de poseedores homogéneos; y, **B) La infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú:** Afirmando que, al haberse infringido las normas antes citadas, también se vulnera el debido proceso; pues, se ha fallado en mérito a un análisis e interpretación inadecuados del proceso.-----

**CONSIDERANDO:-----**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas cuarenta y uno a cuarenta y seis, subsanado a fojas cincuenta y siete, Juana Duran Damián interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Marino Américo Bernardo de la Cruz y Valeria Aylas Gómez, solicitando se le declare propietaria por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la manzana K-20, lote 13 del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III – San Juan de Lurigancho, inscrito en la Partida número P02088294 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Como fundamento de su demanda, la accionante sostiene: **a)** Que el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis, ella y su pareja



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

empezaron a ocupar el inmueble *sub litis* en virtud a un contrato privado de compraventa celebrado en tal fecha con el demandado Marino Américo Bernardo de la Cruz; **b)** En dicho inmueble se constituyó el hogar conyugal hasta el tres de octubre de dos mil cuatro en que falleció su cónyuge, luego de dicho acontecimiento la demandante refiere haber continuado ocupando el inmueble; y, **c)** Afirma que dicha posesión se ha ejercido de manera continua, pacífica y pública, adjuntándose para tal efecto recibos de pago por concepto de impuesto predial, pagos de servicios a nombre del cónyuge fallecido y en fecha posterior a su fallecimiento, a nombre de la demandante, entre otros.-----

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante sentencia de fojas doscientos sesenta y ocho, de fecha treinta de junio de dos mil quince, declaró fundada la demanda; la misma que mediante sentencia de vista de fojas trescientos veintiocho, de fecha once de febrero de dos mil dieciséis, fue declarada nula. Posteriormente, mediante sentencia de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos sesenta y uno, el *A quo* declaró fundada la demanda; en consecuencia, declara que la demandante Juana Durán Damián ha adquirido por prescripción adquisitiva la propiedad del inmueble sito en la manzana K-20, lote 13 del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III, San Juan de Lurigancho, inscrito en la Partida Registral número P02088294. Como fundamentos de su decisión sostiene que se encuentra acreditado que la demandante ha ejercido la posesión continua, pacífica, pública y como propietaria sobre el inmueble *sub litis* por más de diez años; esto es, desde el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis hasta el diecinueve de setiembre de dos mil doce (fecha en que se interrumpe la posesión pacífica con el requerimiento de devolución del inmueble por la demandada), habiendo así excedido largamente el período de diez años de prescripción que exige la norma.-----

**TERCERO.-** Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas cuatrocientos veintinueve, de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, la revocó y reformándola, declaró improcedente la demanda.



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Como sustento de su decisión señaló que: **a)** En el caso de autos se advertiría una copropiedad por parte de la demandante y Pío Carlos Cuba Rojas sobre el inmueble *sub litis*, que tiene la calidad de bien propio, situación que impediría la declaración de propiedad solo de la demandante en aplicación del artículo 985 del Código Civil, el cual establece que ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes; **b)** De invocarse la posesión de la demandante a título personal, pero en mérito al citado contrato de compraventa, se advertiría una inconsistencia en dicha alegación; en tanto, que de la revisión de la documentación, esta tendría la calidad de coposeedora; por lo tanto, correspondería que la posesión sea invocada por ambos (la demandante y la sucesión de Pío Carlos Cuba Rojas) tanto más, si se tiene en cuenta que en el II Pleno Casatorio Civil se ha determinado que es posible la prescripción por parte de los coposeedores homogéneos; y, **c)** No advirtiéndose la participación de la sucesión de Pío Carlos Cuba Rojas; y, verificándose que los documentos de los años iniciales estaban a nombre del fallecido cónyuge y no de la demandante, no es posible a título personal acreditar la posesión para efectos de usucapión, pues eso implicaría desconocer la posesión de uno de los compradores que figuran en el contrato.

**CUARTO.-** Luego de exponer los antecedentes del caso, se procede a analizar las infracciones denunciadas; así, en relación a la causal de infracción normativa procesal, es necesario destacar que el debido proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho (incluyendo el Estado) que pretenda hacer uso abusivo de estos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Este, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal, que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>1</sup>.-----

**QUINTO.-** En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50, e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; en consecuencia, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).-----

**SEXTO.-** Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, “*el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la*

---

<sup>1</sup> Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean estas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso*<sup>2</sup>.-----

**SÉTIMO.-** En el presente caso, según se ha expuesto en los antecedentes de esta resolución, la demandante pretende se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del bien *sub litis*, alegando haber empezado a ocupar el inmueble, junto a su pareja y posterior consorte, el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis, en virtud a un contrato privado de compraventa que celebraron en tal fecha con el demandado Marino Américo Bernardo de la Cruz. De la sentencia de vista objeto de impugnación, este Supremo Colegiado observa que la Sala Superior ha desestimado la pretensión, declarándola improcedente, sustentado su fallo en el artículo 985 del Código Civil, que establece que ningún propietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes; y, de otro lado, por considerar que la posesión debe ser invocada de manera conjunta por la demandante y la sucesión de su fallecido cónyuge.-----

**OCTAVO.-** Así las cosas, la Sala Superior ha incurrido en motivación defectuosa al expedir la sentencia impugnada; pues, ha concluido que la posesión sobre el predio *sub litis* debe ser invocada de manera conjunta por la demandante y la sucesión de su fallecido cónyuge, sin considerar que: **i)** Respecto a la aplicación del artículo 985 del Código Civil, aun cuando existe un contrato de compraventa celebrado por la demandante y Pío Carlos Cuba Rojas con solo uno de los propietarios del inmueble, la copropiedad a la que hace referencia no se encuentra materializada, razón por la cual la demandante precisamente recurre a la prescripción adquisitiva de dominio; y, **ii)** El derecho

---

<sup>2</sup> Casación N° 6910-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince.



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de propiedad se adquiere por usucapión en virtud de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por un tiempo determinado; de manera tal, que todos los coposeedores ganan por usucapión siempre que tengan en conjunto el control autónomo y efectivo sobre el bien, y cumplan con todos los requisitos legales establecidos por ley. En el caso de autos, la demandante ha alegado que, en virtud a un contrato de compraventa, ella y Pío Carlos Cuba Rojas, quien fue su pareja y luego su cónyuge, ingresaron al inmueble submateria el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis, y que este último falleció el cuatro de octubre de dos mil cuatro; es decir, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que, aun cuando primigeniamente se configuró una coposesión sobre el inmueble *sub litis* en el caso de Pío Carlos Cuba Rojas, este falleció antes de que se verifique el plazo previsto por ley para usucapir dicho bien; por tanto, mal podría exigírsele a la demandante la concurrencia de la sucesión de su extinto cónyuge para poder accionar.-----

**NOVENO.-** Si bien la conclusión expuesta determinaría que se declare fundado el recurso de casación por infracción normativa procesal (vulneración del derecho a la motivación de la resoluciones judiciales) y se anule la sentencia de vista, a fin de que la instancia superior emita una nueva resolución; sin embargo, este Tribunal Supremo considera que es posible emitir un pronunciamiento sobre las causales de infracción normativa material y apartamiento inmotivado del precedente judicial, porque anulando la impugnada, es posible actuar en sede de instancia, analizar la decisión del Juez y confirmarla por las razones que a continuación se exponen.-----

**DÉCIMO.-** En tal sentido, en relación a la causal de infracción normativa, debemos anotar que, en el presente caso, la demandante ha sostenido que tras la celebración del contrato de compraventa, de fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis, conjuntamente con Pío Carlos Cuba Rojas, quien fue su pareja y posterior cónyuge, ingresaron al inmueble el mismo día en que fue adquirido, constituyéndose en su hogar conyugal hasta el cuatro de octubre de dos mil cuatro, fecha en que falleció su cónyuge; por tanto, ha



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

ejercido la posesión sobre el predio *sub litis* en forma continua, pacífica, pública y como propietaria por más de diez años; al respecto, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que, aunque primigeniamente la demandante y su fallecido cónyuge Pío Carlos Cuba Rojas fueron coposeedores del inmueble submateria desde el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis, este falleció el tres de octubre de dos mil cuatro, fecha en que no se había verificado el plazo establecido por ley para adquirir dicho bien por usucapión; en consecuencia, la demandante no estaba obligada a interponer la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio conjuntamente con la sucesión de su cónyuge.-----

**DÉCIMO PRIMERO.-** De otro lado, el *A quo* ha analizado adecuadamente los medios de prueba incorporados al proceso, para determinar que la demandante ha acreditado los requisitos establecidos por el artículo 950 del Código Civil para que se le declare propietaria del predio *sub litis*; así, ha quedado demostrado que la demandante y su fallecido cónyuge ingresaron al predio submateria el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis, fecha en que adquirieron dicho bien mediante contrato privado de compraventa, hecho que, además, se corrobora con las declaraciones de la demandada Valeria Aylas Gómez y de los testigos Agatón Nicanor Rosales Ramos, Amanda Pinedo Yalta y María Raquel Abanto Cotrina; así mismo, mediante las declaraciones de autoavalúo expedidas por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, inicialmente a nombre del fallecido cónyuge de la accionante y luego a nombre de esta, y los pagos de impuestos municipales y por concepto de servicios de agua y energía eléctrica realizados inicialmente por el fallecido cónyuge de la accionante y luego por esta, ha demostrado haber ejercido posesión del predio *sub litis* durante los años mil novecientos noventa y seis, dos mil dos, dos mil tres, dos mil siete, dos mil ocho, dos mil trece y dos mil catorce; de manera que se presume que la demandante poseyó dicho bien durante el tiempo intermedio sin interrupciones, pues la parte demandada no ha desvirtuado dicha presunción; de otro lado, a través de la carta notarial de fecha diecinueve de setiembre de dos mil doce, la parte



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

demandada requirió a la demandante la restitución del inmueble *sub litis*; sin embargo, a dicha fecha la accionante había acreditado haber poseído el predio submateria en forma pacífica por más de diez años, puesto que su posesión data del veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis; en consecuencia, la accionante ha cumplido con los requisitos establecidos por el artículo 950 del Código Civil para que se le declare propietaria del inmueble *sub litis*.-----

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Finalmente, en cuanto a la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial establecido en la Casación número 2229-2008-Lambayeque, debemos señalar que el citado precedente judicial establece que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir un bien inmueble; en el presente caso, la demanda de autos no se sustenta en la coposesión de un bien inmueble, pues una sola persona solicita que se le declare propietaria del predio *sub litis* por usucapición; por tanto, el mencionado precedente judicial no es aplicable al presente caso, dado que la demanda de autos no se sustenta en la coposesión de un bien inmueble.-----

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juana Durán Damián a fojas cuatrocientos ochenta y ocho; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos veintinueve, de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; en consecuencia, **NULA** la misma; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha ocho de junio de dos mil quince, que declaró fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio; en consecuencia, declaró que la demandante Juana Durán Damián ha adquirido por prescripción adquisitiva la propiedad del inmueble sito en la manzana K-20, lote 13 del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III, distrito de San Juan



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

**CASACIÓN 2571-2017  
LIMA ESTE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral número P02088294; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Juana Durán Damián contra Valeria Aylas Gómez y otro, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y *los devolvieron*. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

*Gom/Cbs/Csc*