



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

En la coposesión varias personas dominan la misma cosa, en consecuencia, el señorío no es ilimitado ni independiente, porque el otro coposeedor lo comparte y lo ejerce en forma conjunta e indivisa; se posee una cosa entera. Todos disfrutan y utilizan con *animus domini* el derecho al mismo bien

Lima, veintiuno de junio
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil trescientos treinta y uno – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas tres mil ciento setenta y dos, por Alejandro Pio Medina Valdez y otros, contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de mayo del dos mil diecisiete, obrante a fojas tres mil ciento cuarenta y cinco, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha treinta de junio del dos mil dieciséis, obrante a fojas tres mil treinta y cinco que declaró infundada la demanda, con lo demás que contiene; en los seguidos con la sucesión de Leónidas Naytte Moran viuda de Alfaro y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha veinticuatro de octubre de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

1dos mil diecisiete, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso por la siguiente infracción normativa:

Aplicación indebida de los artículos 950° y 899° de l Código Civil, artículos 50° inciso 6, 122° inciso 3 y 200° del Código Procesal Civil, así como el artículo 200° inciso 2 de la Constitución Política del Estado, alega que “la resolución que confirma el auto implica la afectación del derecho a una tutela jurídica efectiva y el debido proceso, consagrada en el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado, motivo por el cual la sentencia apelada deviene en nula, debiendo ser declarada así a efectos de que el A quo, proceda a calificar conforme a Ley, por lo que no es la pretensión que se declare un derecho sino que se le reconozca y proteja el ya existente, el cual deberá ser apreciado y resuelto que ponga fin al proceso de ser el caso, sostiene que el inmueble que se pretende usucapir es una sola unidad y todos los codemandantes ejercen la coposesión de manera conjunta, no existe división definitiva ya que el predio no está subdividido y menos existe la independización por cada uno de los coposesionarios y que por necesidad de vivienda se tuvo que ubicar a cada familia en un área determinada de manera provisional, indica que el codemandante Wenceslao Bastamente Díaz fue quien hizo ingresar a cada uno de los coposesionarios de manera pacífica, pública y continua sobre el inmueble; agrega que el artículo 950 del Código Civil señala textualmente como se adquiere la propiedad del inmueble mediante prescripción adquisitiva de dominio, señalando los requisitos el tiempo de posesión, así como la posesión pacífica pública y continua, lo que no se ha tomado en cuenta por el A quo y Sala Civil, es decir posesión continua, pacífica, pública y como propietarios, conforme lo establecen los artículos 950 y 899 del Código Civil, el cual nos agravia al declararse infundada la demanda, por cuanto la posesión que se ejerce sobre el inmueble es continúa lo que no se ha tomado en cuenta por el a quo es por más de dieciocho años y otros por más de treinta años de manera pacífica, pública y



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

continua, conforme a ley. Señala que el artículo 896 del Código Civil que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (artículo 923 del Código Civil), pero no son todos. En realidad el propietario puede actuar sobre el bien del modo más amplio imaginable, siempre que no contravenga una norma prohibitiva, puede hacer todo lo que no le esté prohibido. Habrá posesión, cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto el comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien, incluso como acto temporal desmembrado de la propiedad. Finalmente indica que la adquisición de la posesión no solo se produce de manera originaria con el despliegue de la conducta exigida por la ley para calificar al poseedor, sino también a través de mecanismos ficticios a los que se denomina adquisición ficta (artículos 902 y 903), el poseedor tiene derecho a sumar el plazo posesorio de anteriores poseedores (artículo 898), tiene derecho a conservar la calidad de poseedor aun cuando no esté ejerciendo de hecho ninguna conducta sobre el bien (artículo 904), también goza del derecho a ser considerado poseedor (mediato) por el sólo hecho de haber conferido un título temporal para que otro posea de manera inmediata (artículo 905), goza de beneficios especiales si posee creyendo que tiene derecho sobre el bien (buena fe) y soporta cargas también especiales si posee de mala fe, es decir a sabiendas que carece de derecho sobre el bien (artículos 906 al 910), se han previsto presunciones legales que ante situaciones de controversia invierten la carga de la prueba a favor del poseedor (artículos 912 al 915), el poseedor tiene derecho al reembolso de las mejoras realizadas en el bien ajeno (artículos 916 al 919), cuenta con el derecho a mantenerse en la situación posesoria, para lo cual se le ha dotado de medios extrajudiciales y judiciales de defensa (artículos 920 y



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

921), la posesión prolongada que cumple ciertos requisitos puede conducir a la adquisición de los derechos de propiedad o servidumbre (artículos 950 y 1040) y finalmente, la posesión es el modo de adquirir o ser preferido para la adquisición de algunos derechos patrimoniales (artículos 947, 948, 1058 inciso 2 y 1136)” (sic).

3.- ANTECEDENTES:

3.1. Demanda

Alejandro Pio Medina Valdez y otros, han interpuesto la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio, mediante escrito de fecha veintiocho de setiembre de dos mil nueve, obrante a fojas quinientos sesenta y siete, y subsanado a fojas seiscientos catorce, demandando la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en el Lote 13 de la Manzana 107 de la Segunda Zona de la Urbanización San Pablo (hoy jirón Sebastián Barranca N° 2543) – La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida N° 07039094 del Registro de la Propiedad Inmueble. Como fundamentos de su demanda sostiene que:

- 1) Los demandantes llegaron a tomar posesión en forma pacífica del inmueble antes descrito, el cual aparece como titular de la sociedad conyugal conformada por don Guillermo Alfaro Varas casado con doña Leónidas Naytte Moran.
- 2) El inmueble está cercado en todo su perímetro con material noble y que en el interior se encuentra construido con cuartos independientes de material noble y otros de material rústico, en el cual viven de manera permanente continua pacífica y pública cada uno de los codemandantes y sus respectivas familias.
- 3) Refieren que el inmueble es una sola unidad inmobiliaria con una área de 338.00m² (trescientos treinta y ocho metros cuadrados), con la aclaración



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

que algunos de los codemandantes tienen más de treinta años y otros más de diez años de posesión.

Medios Probatorios:

- Plano perimétrico y de ubicación del inmueble materia de la acción (fojas nueve).
- Partidas de nacimiento con los cuales acreditan los años de posesión (fojas quince a veintitrés).
- Declaraciones testimoniales de los testigos, conforme al pliego interrogatorio
- Fotografías del bien inmueble (fojas treinta y nueve).
- Pago de arbitrios y auto avalúo (fojas cuarenta y uno a quinientos sesenta y tres).
- Constancia de Ubicación del inmueble (fojas cinco).

3.2. Contestación de la demanda

3.2.1. Mediante escrito de fecha once de diciembre de dos mil doce, obrante a fojas mil doscientos tres, Sobeyda Justina Alfaro Naytte contesta la demanda, sosteniendo básicamente que:

- 🚩 El demandante Wenceslao Bustamante Díaz ha cometido abuso de confianza, ya que él ingresó como inquilino el treinta de diciembre de mil novecientos sesenta y nueve, tal como consta en el contrato del bien materia de litis, por lo que pretende apropiarse ilegalmente.
- 🚩 Sostiene que Wenceslao Bustamante fue la persona quien ha permitido el ingreso del resto de los codemandantes. Agrega que respecto al pago de los impuestos prediales, la sucesión de sus finados padres siempre han cumplido con pagar dicho impuesto conforme se corrobora de la copia de los recibos adjuntados.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

- ✚ Resulta falsa y maliciosa la afirmación de los demandantes en el sentido que desconocían si los demandados primigenios (sus padres) Guillermo Alfaro Varas y Leónidas Naytte Moran viuda de Alfaro tenían herederos, por cuanto los demandantes tienen pleno conocimiento que sus padres habían fallecido, hecho que se corrobora con las copias certificadas de las partidas N° 12266856 y 12266859 del Registro de Sucesiones Intestadas.
- ✚ Que a efecto de determinar que los demandantes vienen tratando de adquirir la titularidad del bien materia de litis de forma maliciosa, adjunta copia legalizada emitida por el Notario Público de Lima de fecha siete de setiembre de dos mil diez, mediante la cual se confirma que con fecha trece de agosto de dos mil nueve los herederos de don Guillermo Alfaro Vargas y Leónidas Naytte Moran viuda de Alfaro formularon oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio iniciado el primero de julio de dos mil nueve.

Medios Probatorios:

- Partida Registral N° 12266856 del Registro de Sucesiones Intestadas, correspondiente a su finado padre Guillermo Alfaro Varas (fojas mil ochenta y siete)
- Partida Registral N° 12266859 del Registro de Sucesiones Intestadas, correspondiente a su finada madre Leonidas Naytte Moran viuda de Alfaro (fojas mil noventa).
- Partida registral N° 07039094 del Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente al bien materia de litis (fojas mil noventa y tres).
- Copia simple del contrato de arrendamiento del inmueble sub-litis de fecha treinta de diciembre de mil novecientos sesenta y nueve (fojas mil ciento uno).
- Declaraciones juradas de inquilinos (fojas mil ciento cuatro y mil ciento cinco).



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

- Declaraciones juradas de auto avalúo (fojas mil ciento seis a mil ciento cincuenta).

3.2.2. Mediante escritos de fechas once de diciembre de dos mil doce, trece de diciembre de dos mil doce y dieciocho de enero de dos mil trece, obrantes a fojas mil trescientos treinta y seis, mil cuatrocientos sesenta y uno, y mil seiscientos cuarenta y uno, presentan escrito de contestación de demanda Sonia Maritza Reyes Alfaro, Mario Esteban Rendón Alfaro y Magda Francisca Caycho Alfaro, respectivamente, sosteniendo los mismos fundamentos de Sobeyda Justina Alfaro Naytte.

3.2.3. Mediante escrito de fecha treinta de abril de dos mil trece, obrante a fojas mil ochocientos treinta y cuatro, Rollyng Gary Rendón Alfaro presenta escrito de contestación de la demanda, sosteniendo básicamente que:

- Lo señalado por los demandantes en cuanto a que han venido poseyendo el predio de forma pacífica es falso, ya que prueba de ello es la solicitud de prescripción adquisitiva del inmueble materia de litis en el año dos mil nueve.
- Alega que el demandante Wenceslao Bustamante Díaz ingresa al bien como inquilino tal como se acredita con la declaración jurada de inquilinos presentada ante la Municipalidad de La Victoria, de fecha diecinueve de abril de mil novecientos ochenta y cinco.

3.2.4. Mediante escrito de fecha veintisiete de mayo de dos mil trece, obrante a fojas mil ochocientos noventa y nueve, Susana Katherine Alfaro Grassa se apersona y contesta la demanda, bajo los mismos fundamentos de Rollyng Gary Rendón Alfaro



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

3.2.5. Mediante escrito de fecha treinta y uno de enero de dos mil catorce, David Capchi Milliapaza se apersona y contesta la demanda a fojas dos mil ciento cincuenta y uno, sosteniendo básicamente que:

- ✚ Adquirió el 83.34% de las acciones y derechos correspondientes al inmueble materia de litis de sus anteriores propietarios, la sucesión de don Guillermo Alfaro Varas, y que mediante cartas notariales a los demandantes, diligenciadas con fecha diecinueve de junio de dos mil doce, puso en conocimiento de dicha adquisición, otorgándoles un plazo para desocupar dicho bien.
- ✚ Sostiene que conforme a las normas administrativas procedió a inscribir sus acciones y derechos en la Municipalidad Distrital de La Victoria, procediendo al pago puntual de los arbitrios de la parte que le corresponde.

Medios probatorios

- Copia de la Partida Registral N°07039094 (fojas dos mil noventa y nueve)
- Copia simple de las cartas notariales de fecha dieciocho de junio de dos mil doce (fojas dos mil cien a dos mil ciento veinticuatro).
- Declaraciones Juradas de Auto avalúo e Impuesto Predial de los años 2010 al 2014 (fojas dos mil ciento veinticinco a dos mil ciento treinta y tres).
- Recibos de pago del impuesto predial y arbitrios de los años 2010 al 2014 (fojas dos mil ciento treinta y siete a dos mil ciento cuarenta y nueve).
- Copia del detalle de cuenta N°158835 emitido por la empresa Luz del Sur (fojas dos mil ciento cincuenta).

3.3 Puntos Controvertidos

Mediante resolución número sesenta y cuatro de fecha uno de junio de dos mil quince, obrante a fojas dos mil quinientos diecisiete, se fijó como puntos controvertidos:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

- Establecer si los demandantes Wenceslao Bustamante Díaz, Alicia Chata Chino, Yojana Cortez Chiroque de García, Segundo Rafael García Rivas, Viane Salinas Pacheco, Luciana Auccacusi Sotomayor, Lidia Marivel Cuevas Manrique, Marisol Sapa Guzmán, Álvaro Eduardo Canchari de la Cruz, Carlos Rogelio León Quina, Alejandro Pio Medina Valdez, Margarita Palacios Robladillo y Jesús Edison Mallma Quiroz han ejercido posesión continua, pacífica y pública a título de propietarios respecto del inmueble sub litis.
- Establecer si en virtud de la posesión antes descrita resulta atendible declarar a los actores que son propietarios del bien objeto de la prescripción.

3.4. Sentencia de Primera Instancia

Tramitada la causa con arreglo a ley, el Juez del Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas tres mil treinta y cinco, declara Infundada la demanda, sosteniendo que:

- 1) El origen de la particular situación de los demandantes es diverso, pues, ejercen posesión en mérito de haber accedido a este derecho real en fechas diametralmente distintas, y sobre todo, poseen unidades que han sido debidamente individualizadas y divididas materialmente, lo cual tiene correlato en el pago de los tributos a que se contraen los cupones anexados al escrito de demanda, de los cuales se verifica que cada uno de los aludidos demandantes han declarado identificando los interiores que vienen habitando, lo que a la postre significa que no existe estado de homogeneidad para acceder a la usucapión de la totalidad del inmueble materia de este proceso; ergo, no se configuran los requisitos que glosa el precedente vinculante antes mencionado, los cuales son de carácter



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

ineludible a tenor de lo dispuesto por el artículo 400° del Código Procesal Civil.

- 2) El codemandante Wenceslao Bustamante Díaz, protagonista principal del acceso sucesivo de los demás actores, tendría condición de arrendatario merced al contrato exhibido por cada uno de los demandados en el escrito de contestación de demanda, a que se contrae la fotocopia de fojas mil ciento uno, repetida a fojas mil doscientos treinta y seis, mil trescientos sesenta y siete, mil quinientos cuarenta, por cuanto aun cuando se trata de una fotocopia, sin embargo, dicho documento no ha sido objeto de cuestión probatoria alguna, ni mucho menos se ha negado ni desvirtuado su contenido. Todo lo contrario, según el escrito de fojas mil setecientos ocho, el demandante Alejandro Pino Medina Valdez y otros, reconocen expresamente que Wenceslao Bustamante Díaz, celebró contrato de arrendamiento, lo que corrobora sobre la ausencia de homogeneidad en el ejercicio de la coposesión.
- 3) En consecuencia, está probado que el codemandante Wenceslao Bustamante Díaz, no ejerce posesión continua, pacífica y pública como propietario, sino en función de una relación jurídica. De ahí que la coposesión que alegan los demandantes no se encuentra en la esfera de la homogeneidad que exige la norma legal bajo comentario, cuyo presupuesto ha sido establecido a través del precedente vinculante anotado, por lo que siendo así, la demanda incoada deviene en infundada.

3.5 Apelación

Mediante escrito de fecha quince de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas tres mil cincuenta y uno, Alejandro Pío Medina Valdez en calidad de apoderado de los codemandantes, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

a. El inmueble el cual pretenden usucapir constituye una sola unidad y todos los demandantes ejercen la coposesión de manera conjunta, que no existe división definitiva ya que el predio no está subdividido y menos existe la independización por cada uno de los coposesionarios y que por necesidad de vivienda, se tuvo que ubicar a cada familia en un área determinada de manera provisional.

b. En cuanto a la situación del codemandante Wenceslao Bustamante Díaz, el A quo no ha observado que el contrato de arrendamiento de fojas mil ciento uno, mil doscientos treinta y seis, mil trescientos sesenta y siete y mil quinientos cuarenta, ya ha perdido vigencia por cuanto fue suscrito y elaborado por el propietario original quien ha fallecido y, por ende, ese contrato ha fenecido y perdido su vigencia. Por lo cual, se concluye que si existe posesión pública, pacífica y continua sobre el inmueble.

3.6. Sentencia de vista

Elevados los autos, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas tres mil ciento cuarenta y cinco, Confirma la sentencia apelada. Siendo sus argumentos los siguientes:

- i. Que cada uno de los codemandantes ocupan un área diferente del predio y el mismo se encuentra dividido de facto; asimismo se debe tener en cuenta que los codemandantes vienen ocupando el bien de manera individual y distinta en el tiempo y modo en que se origina la posesión de cada uno de ellos, pues algunos ingresaron al inmueble en el año mil novecientos cincuenta y cinco, y otros en los años mil novecientos setenta y tres, mil novecientos setenta y ocho, mil novecientos ochenta y tres, mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos noventa y cuatro, mil novecientos noventa y siete, y mil novecientos noventa y ocho,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

ingresando al predio de diferentes formas, así ingresaron algunos en calidad de guardián de inmueble y otros por invitación.

- ii. Con los recibos de pago del impuesto predial y arbitrios, que corren de fojas cuarenta a quinientos sesenta y tres, en donde se observa que cada uno de los codemandantes pagaban los referidos impuestos y contribuciones en base al área que individualmente ocupaban en el predio materia de litis, que se ubica dentro de la jurisdicción de la municipalidad distrital de La Victoria. Siendo ello así, y en función a lo establecido en el Segundo Pleno Casatorio Civil, reseñado ut supra, la posesión individual de cada uno de los interiores en que, de facto, se ha dividido el predio sub materia, no puede ser catalogada como coposesión, por ausencia de homogeneidad de la posesión. Además, se concluye que tampoco se encuentra presente el requisito de la homogeneidad en el origen de la coposesión, por cuanto los codemandantes accedieron, cada uno, a la ocupación del área del predio que pretenden usucapir, de forma diversa.
- iii. En cuanto a que el contrato de arrendamiento de fecha treinta de diciembre de mil novecientos sesenta y nueve celebrado entre Wenceslao Bustamante Díaz y Guillermo Alfaro Naytte haya perdido vigencia, tal como lo señalan los recurrentes, ello no incidiría en la decisión a adoptarse, puesto que el análisis en el presente caso se ha centrado en determinar si se cumplen, o no, con los presupuestos de la coposesión, en atención a que conforme al propio texto de la demanda, todos los codemandantes han solicitado la prescripción adquisitiva del inmueble sub litis, pese a que ejercen una posesión individual sobre el inmueble dividido en partes.
- iv. De lo expuesto, el Colegiado ha llegado a la conclusión de que en el presente caso no se presentan las notas esenciales de la coposesión como medio para adquirir por usucapión, fijados con fuerza vinculante en el Segundo Pleno Casatorio Civil, los cuales son requisitos de fondo que no



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

han sido acreditados. Por lo tanto, la demanda así planteada deviene en infundada.

4.- CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:

Consiste en determinar si se han infringido los artículos 950° y 899° del Código Civil, los artículos 50° inciso 6, 122° inciso 3 y 200° del Código Procesal Civil, así como el artículo 200° inciso 2 de la Constitución Política del Estado.

5.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

Primero.- Según se advierte del auto calificadorio de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por infracciones de naturaleza procesal, así como de orden material, en tal sentido corresponde analizar la denuncia procesal pues de existir algún defecto de este orden, se reenviará la causa a la instancia que corresponda, tornando en innecesario pronunciarse por la causal sustantiva.

Segundo.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

Tercero.- Que, al respecto es menester precisar que el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil y el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, previsto en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

Cuarto.- Que, el artículo 197° del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán *expresadas* las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en litis. Michele Taruffo al respecto señala: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en forma de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*¹.

¹ MICHELE TARUFFO, La Prueba, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A., Madrid 2008. p. 131.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Quinto.- Asimismo, si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que formaran convicción para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o, en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez, que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba -incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertinencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado debidamente.

Sexto.- Asimismo, debe precisarse que en la coposesión hay *corpus* y *animus domini*; pero mientras en la posesión de un sujeto de derecho el animus es pleno e independiente por su autonomía posesoria, en la coposesión es limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominial, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión exclusiva y no una coposesión².

² ENNECCERUS, Ludwig; *Kipp*, Theodor y WOLFF, Martin. Tomo III. Traducción de Blas Pérez González. Derecho de las cosas. Barcelona: Busch, 2ª. Ed. 1950, pg. 67.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Sétimo.- Guillermo Cabanellas de Torres, define la coposesión como la posesión que diversas personas ejercen sobre una misma cosa, señalando que a falta de normas convencionales, testamentarias o legales, se aplicará por analogía lo dispuesto en cuanto al condominio³. Ossorio, jurista español, la presenta como la ejercida por dos o más personas sobre “(...) *una misma cosa (una casa, un terreno), debiendo entenderse, como en el supuesto del condominio (v.), que cada uno de los coposeedores ejerce la coposesión sobre la totalidad de la cosa mientras no sea dividida*”⁴.

Octavo.- En el mismo sentido, Ochoa señala que hay lugar a coposesión cuando varias personas tienen conjuntamente una cosa bajo su poder sin que ninguna de ellas lo ejerza con exclusividad sino limitada por el ejercicio de los demás⁵. Para ese autor, la coposesión tiene dos notas esenciales: a) La unidad de objeto sobre el cual recaen los actos posesorios; y b) la homogeneidad de la posesión, o sea en un mismo carácter o naturaleza⁶. Partiendo de estos elementos, aclara cuándo no hay lugar a la coposesión: “*Esas dos notas esenciales de la coposesión se ponen de relieve porque la coposesión implica unidad de objeto sobre el cual recae al unísono la posesión y no sobre partes o sectores distintos atribuidas a cada sujeto ya que entonces cada uno de ellos ejercería posesión unipersonal sobre sus respectivas partes o sectores: en esos casos solo habrá contigüidad de posesiones. Tampoco existe posesión cuando alguien ejerce posesión sobre una cosa y otro ejerce posesión sobre un derecho que recae sobre esa cosa porque los objetos sobre*

³ CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Jurídico elemental, Editorial Heliasta, 2008.

⁴ OSSORIO Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, 2006.

⁵ OCHOA, Oscar E., *Derecho civil: bienes y derechos reales*. Vol. II. Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, 2008, p. 566.

⁶ *Ibidem*, p. 567.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

los cuales recaen esas posesiones son distintos: ‘cosa’ y ‘derecho’; y por último, no existe coposesión, sino graduación de posesiones cuando existe posesión mediata y posesión inmediata, y entre estos no existe relación de coposesión. Por ello para que exista coposesión es necesario que haya igualdad de naturaleza e igualdad de grado”⁷.

Noveno.- La distinción es importante, porque permite esclarecer que al ser la posesión un poder fáctico, la noción de cuota no tiene cabida en la coposesión, a menos que se trate de concurrencia de posesiones con variado contenido o sustrato jurídico, el cual, corresponde a un fenómeno claramente distinto⁸. Al mismo tiempo traduce que la posesión no implica que recaiga sobre una “cuota”, porque siendo varios los coposeedores, no se trata propiamente de una abstracción intelectual, un concepto mental, un ente ideal, una medida. Corresponde a la conjugación de los poderes de dominio de varios sujetos de derecho, que sin ser verdaderos propietarios sobre una misma cosa ejercen el *animus* y el *corpus* sin dividirse partes materiales, porque de lo contrario serían poseedores exclusivos diferenciados de partes concretas y no coposeedores.

⁷ *Ibíd.*

⁸ De Reira, distingue la coposesión de la concurrencia posesoria en los siguientes términos: “Hay **concurrencia posesoria** cuando sobre una misma cosa convergen distintos poseedores ejercitando un poder sobre ella de variado contenido. El poder, el interés con que esas personas deben emplearse ha de tener una fuente distinta, por lo que se comprende que no exista concurrencia en los casos de indivisión. Por el contrario, la **indivisión posesoria, posesión conjunta o coposesión** supone que los implicados manifiestan su voluntad de tener, usar y disfrutar de la cosa en común; a lo sumo, podría hablarse de concurrencia de poseedores, pero no de posesiones, pues, aunque ejercida por varios la posesión sería única”. DE REIRA, Gabriel. *La posesión una clásica lección presentada a la boloñesa*. Revista Jurídica de Asturias, No. 37, 2014, p. 147.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Décimo.- Se colige, entonces, la coposesión, conocida también, como posesión conjunta o indivisión posesoria, es la institución jurídica que identifica el poder de hecho que ejercen varias personas con “*ánimo de señor y dueño*”, en cuanto todas poseen el concepto de “*unidad de objeto*” la unidad o el todo, exteriorizando su voluntad para tener, usar y disfrutar un cosa, no exclusivamente, sino en forma conjunta, porque entre todos poseen en forma proindivisa.

Décimo Primero.- La coposesión es la cotitularidad o pluralidad de titulares en la posesión de una cosa, la cual comporta varios elementos⁹:

- a)** Pluralidad de poseedores. Dos o más sujetos pretenden ser y actúan coetáneamente como poseedores ejerciendo actos materiales de aquéllos a los que solo da derecho el dominio actuando en forma compartida.
- b)** Identidad de objeto, en tanto los actos posesorios recaen sobre una misma cosa y no sobre un sector de la unidad.
- c)** Homogeneidad de poder de cada uno de los poseedores sobre la cosa, para disfrutarla proindiviso, es decir, cada coposeedor lo es de la cosa entera. No obstante, cada poseedor deberá actuar teniendo en cuenta la limitación que conlleva la cotitularidad de la posesión.
- d)** Ejercicio de un poder de hecho sobre el todo, pero al mismo tiempo, sobre una alícuota, ideal y abstracta en forma simultánea dependiendo del número de coposeedores. En principio para efectos de la división podría hablarse de cuotas iguales, a menos que los coposeedores, en consenso, acepten participación diferente.
- e)** Cada comunero es recíprocamente tenedor con respecto al derecho del otro coposeedor, porque respeta el señorío del otro. De no verse de este

⁹ De Reira Tartiere, agrega a estos presupuestos de la coposesión, la intención, manifestada en los hechos, no desvirtuada por estos, de tener la cosa en común; ya que si no existe esa intención, se tratará de un caso de conflicto posesorio. Op. Cit., nota 6 p. 147.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

modo, el coposeedor que no respeta el derecho del otro, invadiría voluntaria y materialmente el derecho de otro, minando el carácter conjunto de la posesión para ir transformándose en poseedor excluyente y exclusivo frente al derecho del otro.

f) El *animus domini* en la posesión es pleno y exclusivo, mientras que en la coposesión es limitado, compartido y asociativo. Y no puede ser de otra forma, porque dos personas, dos objetos o dos entes, desde el punto de vista lógico, no pueden ocupar al mismo tiempo el mismo lugar en el espacio. En cambio, en la coposesión, los varios coposeedores no tienen intereses separados, sino compartidos y conjuntos sobre la misma cosa, autolimitándose, ejerciendo la posesión en forma proindivisa, por ello su *animus* resulta preferible llamarlo *animus condomini*.

g) No pueden equipararse la coposesión material, la posesión de comunero y la de herederos, porque tienen fuentes y efectos diversos. La coposesión puede estar unida o concurrir con o sin derecho de dominio; si se presenta con la titularidad del derecho de dominio, serán copropietarios sus integrantes.

h) Los coposeedores “proindiviso” cuando no ostentan la propiedad pueden adquirir el derecho de dominio por prescripción adquisitiva cuando demuestren los respectivos requisitos. De consiguiente, siguen las reglas de prestaciones mutuas en el caso de la reivindicación, acciones posesorias y demás vicisitudes que cobijen al poseedor exclusivo.

Décimo Segundo.- De todo lo expuesto, se llega a concluir que en la coposesión varias personas dominan la misma cosa, en consecuencia, el señorío no es ilimitado ni independiente, porque el otro coposeedor lo comparte y lo ejerce en forma conjunta e indivisa; se posee una cosa entera. Todos disfrutan y utilizan con *ánimus domini* el derecho al mismo bien concurrentemente.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Décimo Tercero.- En el caso de autos, la Sala de mérito, ha señalado en la recurrida como sustento de su decisión, lo expuesto en los considerandos décimo, décimo primero y décimo segundo lo siguiente: “...este Colegiado advierte que cada uno de los codemandantes ocupa un área diferente de predio y que el mismo se encuentra dividido de facto; esto implica una exclusión material en cuanto a la posesión entre cada uno de ellos respecto de la porción del inmueble que individualmente vienen ocupando (...) Así y en función a lo establecido en el Segundo Pleno Casatorio, reseñado ut supra, la posesión individual de cada uno de los interiores en que, de facto, se ha dividido el predio sub materia, no puede ser catalogado como coposesión, por ausencia de homogeneidad de la posesión. Además, se concluye que tampoco se encuentra presente el requisito de homogeneidad en el origen de la coposesión, por cuanto los codemandantes accedieron, cada uno, a la ocupación del área del predio que pretenden usucapir, de forma diversa (...) todos los codemandados han solicitado la prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en el Jr. Sebastián Barranca N° 2543, Provincia y Departamento de Lima, pese a que ejercen una posesión individual sobre el inmueble dividido en partes...” (sic); conclusión que este Supremo Colegiado no comparte, pues el Ad quem, parte de la premisa de que según lo expuesto por los demandantes en su escrito de subsanación de demanda de fojas seiscientos catorce han señalado el modo y año de adquisición de la posesión (considerando noveno), para determinar en base a ello de que ocupan un área diferente del predio y que el bien sub litis está dividido; lo que resultaría en una exclusión material por cuanto la posesión de cada uno de los actores está individualizada; empero no toma en cuenta que del propio escrito de subsanación que menciona la Sala, el codemandante señor Wenceslao Bustamante Díaz, señaló que ingresó de guardián a fin de cuidar el inmueble que según ha sostenido **constaba de algunos cuartos vacíos y construcciones de material rústico, y que se le dio a vivir en el cuarto**



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

número dos, en tal sentido, se puede observar de la existencias de cuartos a que hace referencia la Sala de mérito cuyo origen son de material rústico y que forma un todo sobre el bien sub litis, y en los cuales cada uno de los demandantes ejercen la posesión; en tal sentido no se puede concluir que se haya hecho una subdivisión del bien y que existiera una exclusión material de la posesión de cada uno, pues para acreditarse ello debió basarse en otros medios probatorios que apoyen su teoría, como por ejemplo, una pericia o una inspección judicial, en la que se pueda determinar de manera fehaciente si existe la subdivisión por parte de cada uno de los demandantes que menciona y la realización de actos de posesión exclusiva sobre una porción del bien que rompa con la homogeneidad de la posesión a que se refiere el Segundo Pleno Casatorio Civil; sin embargo, no se observa que la Sala de mérito haya realizado tal labor teniendo en cuenta que los demandantes han sostenido que el espacio que ocupan es de manera provisional y que no existe una individualización permanente y definitiva pues, por sentido común y lógica, no pueden convivir de manera conjunta los coposesionarios en un solo cuarto por tener cada uno sus propias familias; siendo que lo que debe de probarse es que la coposesión sobre la totalidad del bien no está dividida o en realidad si se encuentra dividida; es decir, si los actores sin ser propietarios ejercen el animus y el corpus sin dividirse en partes materiales la propiedad.

Debiendo hacerse hincapié, y que debe tomar en cuenta la Sala de que el ejercicio de la coposesión si bien es sobre todo el bien inmueble que no está dividido, tiene una limitación en el ejercicio de los demás coposedores, lo que no implica actos de exclusividad del bien como lo realiza un solo poseedor; siendo así, la Sala vulnera el deber de motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 122° inciso 3 del Código Procesal Civil. También deberá analizar la Sala el hecho de que si bien existe un contrato de arrendamiento entre el propietario original del predio y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA

Prescripción Adquisitiva de Dominio

uno de los codemandantes; si ha probado en autos la continuación de esta relación de naturaleza contractual; así como los efectos jurídicos del fallecimiento del arrendador y la condición de arrendatario original, todo esto a la luz de nuestro ordenamiento civil.

Décimo Cuarto.- Según el Segundo Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2229-2008-Lambayeque, del veintitrés de octubre de dos mil ocho, en el considerando 30, ha señalado en esencia lo siguiente: “...*en consecuencia no existirá coposesión en aquellos casos en que dos o más personas ocupen físicamente un bien pero el origen de la particular situación de cada uno de ellos sea diverso. Es en ese contexto que se verifica que no existe impedimento alguno en nuestro ordenamiento legal para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir un bien, puesto que la institución jurídica que de ello se originaría sería la de copropiedad. Se hace especial referencia a la homogeneidad en las posesiones para poder usucapir, dado que de otro modo, si las posesiones son de calidades diferentes, obviamente no se puede decir que existe coposesión*” (sic). Teniendo en cuenta lo expuesto en el presente pleno casatorio el Ad quem, señala que no existe homogeneidad en el origen de la coposesión pues los codemandantes accedieron a la posesión de manera diversa; sin que existe un desarrollo suficientemente motivado con relación a este tema, pues no basta con la sola mención de que existe una forma de entrar en la posesión de manera diversa o distinta, sin analizar lo expuesto en el pleno casatorio en mención, cuando señala “*el origen de la particular situación de cada uno de ellos sea diverso*” o “**si las posesiones son de calidades diferentes, obviamente no se puede decir que existe coposesión**”; en tal sentido no analiza la Sala en qué consiste las calidades diferentes de posesiones; siendo que para este Supremo Colegiado es posible que dos o más posesiones convivan sobre una cosa en tanto no exista conflicto; la concurrencia de posesiones se observa



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

así en los casos en que sobre una misma cosa (unidad de objeto) conviven varias posesiones (pluralidad de poseedores) de distinta naturaleza o que incorporan facultades de ejercicio materialmente compatibles (heterogeneidad del poder ejercido sobre la cosa). Así, dos posesiones de distinta naturaleza, serían las del arrendador y el arrendatario, mientras que dos posesiones de contenido fácticamente compatible serían la del usufructuario de un bien y la de quien se sirviera de ese mismo inmueble con motivo de una servidumbre.

Décimo Quinto.- Además de lo precisado precedentemente, los órganos jurisdiccionales de instancia deben orientar su actuación a fin de cumplir con los fines del proceso establecidos en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, proceder a ordenar la realización de una inspección judicial y/o una pericia judicial con el fin de que se determine in situ si existe coposesión; y tener una apreciación exhaustiva e inmediata del inmueble y sus ocupantes que pretenden usucapir.

Décimo Sexto.- En este orden de ideas, se hace evidente que, al haberse vulnerado el contenido normativo del artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 122° inciso 3 del Código Procesal Civil, corresponde en aplicación de los artículos 171° y siguientes del Código Procesal anotado, a esta Suprema Sala declarar fundado el recurso y ordenar que la Sala Superior expida una nueva resolución conforme a ley.

6.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones y de conformidad con el primer párrafo del artículo 396° del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas tres mil



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4331 - 2017
LIMA**

Prescripción Adquisitiva de Dominio

ciento setenta y dos, por Alejandro Pio Medina Valdez y otros; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas tres mil ciento cuarenta y cinco; **ORDENARON** que la Sala Superior de su procedencia expida nueva resolución con arreglo a ley, teniendo en cuenta lo expuesto en la presente sentencia; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos con la sucesión de Leonidas Naytte Morán viuda de Alfaro y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Intervino como ponente el Señor Juez Supremo Távara Córdova.-

SS.

TAVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

lgp