



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

SALA CIVIL

SENTENCIA DE VISTA¹

Expediente N° 0036-2016-0-0801-JM-CI-01

Demandante : Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho
Demandado : Ministerio de Agricultura
Materia : Prescripción Adquisitiva de Dominio

RESOLUCION NUMERO DIEZ

Cañete, nueve de setiembre de dos mil veintidós.

PARTE EXPOSITIVA²

Materia del Grado

1. Viene en Apelación la Sentencia (Resolución número Cuarentaiocho) de fecha tres de marzo de dos mil veintidós dictada por el Segundo Juzgado Civil de Cañete que declara:

Infundada la demanda³.

2. Apelación formulada por la parte demandante⁴ y concedida con efecto suspensivo mediante Resolución número Cuarentainueve de fecha doce de abril de dos mil veintidós⁵.

Pretensión de la Demanda

¹ Resolución que dicta la Sala Civil Superior respecto de la sentencia dictada en primera instancia y que es objeto de apelación.

² De conformidad con el artículo 122° 2do. párrafo del Código Procesal Civil, la Sentencia de Vista consta de tres partes, estas son la expositiva que identifica lo que es objeto de pronunciamiento y los antecedentes del caso que comprende la pretensión de la demanda, los fundamentos de la sentencia recurrida así como los de su apelación; la parte considerativa que expone el razonamiento y conclusiones de la Sala Superior; y la parte decisoria que expone el fallo adoptado frente a la sentencia apelada.

³ Corre a Fs. 588.

⁴ Corre a Fs. 662.

⁵ Obra a Fs. 665.



3. Con fecha dieciocho de mayo de dos mil quince, la Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra el Ministerio de Agricultura⁶; solicitando:

Pretensión Principal:

Se declare a la parte demandante propietaria por usucapión del inmueble de 833.4345 Has., ubicado en Pampas Concón Valle de Topará de San Vicente, provincia de Cañete, Departamento de Lima; inscrito en la Partida electrónica 21002758 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete.

4. Y sustentando su petición, la parte demandante señala que desde el año dos mil, conforme a la constancia de posesión otorgado por el gobernador de San Vicente de Cañete, viene ejerciendo la posesión del bien inmueble sub litis, posteriormente con fecha once de enero del dos mil cinco se logró constituir como Asociación e inscrita en la ficha N° 21002758 del registro de propiedad inmueble de Lima; el predio cuenta con un área de 833.3545 has, siendo que a la fecha se viene manteniendo una tercera parte de dicho predio (aprox. 500.00 has) en construcción de viviendas, y la otra parte restante como un terreno de cultivo, que servirá para la sobrevivencia de nuestros asociados; el inmueble se encuentra ubicado exactamente en el Km 176.5 de la panamericana sur antigua, a 50 metros de la panamericana actual, es colindante con la empresa Concesionaria COVIPERU S.A; las colindancias determinadas en la partida registral N° 210002758, no son las exactas, por lo que debe primar las establecidas en la memoria descriptiva que se adjunta como medio de prueba, el propietario actual del predio materia de Litis es el Ministerio de Agricultura, en la actualidad el área remanente es de aproximada de 20.139.93 has, de una área de 22,499.93 has, cuya propiedad está acreditada en dicha partida.

Fundamentos de la Sentencia de Primera Instancia

5. De la lectura del Fallo materia de revisión, se advierte que el juez *a quo*⁷ desestima la demanda al concluir:
 - a. Que, el predio se encuentra en su mayor parte destinado a vivienda y/o cercado; sin embargo, esta posesión corresponde a sus habitantes y no a la asociación, si bien esta integra a los asociados, no obstante, son estos los que ejercen la posesión, por lo que hay que distinguir entre la persona jurídica asociación y sus asociados que al haber realizado construcciones tienen un derecho real autónomo a la asociación y; de igual forma, ocurre con los terrenos destinados para educación, salud, pistas y los servicios de agua de agua potable y electricidad que son públicos, donde se han realizado construcciones y se prestan servicios públicos de salud, educación, así como áreas comunes donde se han instalado la pistas, que la accionante no ha excluido de su pretensión. Siendo así la accionante no ha demostrado ejercer la posesión de hecho sobre la totalidad del predio sub Litis; si bien cuenta con construcciones comunales, también lo es que en su mayor parte está ocupado con

⁶ Demanda corre a Fs. 41 subsanada a Fs. 118.

⁷ Locución latina que identifica al juez de primera instancia que emitió la resolución objeto de apelación.



- viviendas y que estas corresponden a sus asociados; de igual forma ocurre con la áreas y construcciones destinada a servicios públicos, que por su naturaleza de bienes públicos no puede ser objeto de prescripción adquisitiva.
- b. Que, la demandante tiene la condición de persona jurídica desde el 11 de enero de 2005, en tal sentido esta puede ser objeto de derecho y obligaciones a partir de su constitución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 26887 la existencia de la misma es a partir de la inscripción de su constitución; en consecuencia la entidad no puede atribuirse actos de posesión anterior a esta fecha, más aun si no ha señalado ni probado que haya actuado como una asociación irregular conforme lo permite el artículo 124 del Código Civil; asimismo sus directivos no han aportado medios de prueba que acrediten actos posesorios permanentes, solo han anexado una constancia de posesión emitida por autoridad incompetente, por la que no es posible determinar desde cuándo se ha verificado la permanencia en la posesión, más aún si la asociación recién fue constituida el 10 de octubre de 2004.
 - c. Que, dentro del predio sub Litis, conforme al informe pericial, se han constatado áreas públicas y construcciones que corresponden a entidades públicas; asimismo se tiene que existen construcciones de vivienda que corresponde a los asociados, si bien no se ha probado la existencia de actos que afecten la pacificidad de la posesión, en todo caso, la posesión pacífica correspondería a sus habitantes públicos y/o privados.
 - d. Que, los actos de exteriorización respecto a la posesión son evidentes, al tratarse de un área consolidada con servicios públicos, pistas e instalaciones públicas, conforme se ha determinado en el informe pericial, sin embargo, como se reitera dicha posesión no corresponde a la accionante; más aún si la prescripción no se orienta al saneamiento de la propiedad, sino al reconocimiento de una propiedad exclusiva, lo que podría devenir en un tráfico de terrenos posterior, posibilidad que debe cautelarse en protección de los propietarios de las construcciones, toda vez que la accionante no ha demostrado ser titular de las construcciones y/o que se encuentre en posesión de la totalidad del predio sub litis.
 - e. Que, si bien los testigos refieren que la asociación Segundo Ayacucho viene poseyendo del predio sub Litis desde al año 2000, ello no se condice con la fecha de constitución de la accionante; de igual forma ocurre con las respuestas referidas a la condición de Presidente del señor Martín Laura Limaco, toda vez que la condición de presidente la ostenta a partir de la constitución acordada en el acta del 10 de octubre de 2004.
 - f. Que, interpretando de manera sistemática la normatividad citada, se tiene que si bien la demanda fue presentada el 18 de marzo de 2016, es decir después de la dación de la Ley 29618, se hacía necesario determinar si previo a la promulgación de la mencionada ley, el accionante cumplió con el plazo de diez años de posesión continua, pacífica y publica en calidad de propietario; por lo que, corresponde computar el plazo transcurrido entre el inicio de los actos posesorios y la fecha de la ley de imprescriptibilidad; al respecto, se tiene como fecha de inicio de los actos posesorios, atendiendo a la fecha de constitución de la accionante el 10 de octubre de 2004 y la fecha de promulgación de la Ley 29618 de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil diez, realizado el computo respetivo, se tiene que desde la fecha de constitución de la persona jurídica y la ley de imprescriptibilidad de bienes de dominio privado del estado, ha transcurrido el plazo de seis años, un mes con catorce días; por lo que, tampoco cumple con el plazo de posesión de diez



años, previo a la ley de imprescriptibilidad, por lo que, la demanda deviene en infundada.

Fundamentos de la Apelación de Sentencia

6. Sustentando la impugnación, la parte demandante solicita se revoque la sentencia apelada y reformándola se declare Fundada la demanda; y sustentando su petición señala:
 - a. Que, la demandante ha acreditado la posesión para prescribir conforme a las exigencias del artículo 950 del Código Civil para las prescripción decenal; lo que fluye de la Constancia de Posesión emitida por el Gobernador de la provincia de Cañete, donde se acredita la posesión continua, pacífica y pública; se ha cumplido con la inscripción por ante los registros públicos de Cañete durante el año 2005, así como también se viene cumpliendo con los pagos que corresponden al impuesto predial; todo lo cual no ha sido valorado por el juez a quo.
 - b. Que, no se ha valorado los planos perimétricos de ubicación y localización así como la memoria descriptiva donde de manera y clara se ha determinado la extensión así como los linderos y las medidas perimétricas del inmueble materia a prescribir
 - c. Que, tampoco se ha considerado las declaraciones testimoniales donde se ha desarrollado de manera uniforme precisan y señalan el tiempo y la forma como se ha mantenido la posesión del bien materia de litis, con lo que se acredita la posesión que ejercen por 22 años.

PARTE CONSIDERATIVA

De la Prescripción Adquisitiva de Domino

1. La prescripción adquisitiva de dominio (*usucapión*) es una forma no derivada de obtener el derecho de propiedad sobre un bien determinado a partir de una posesión prolongada y siempre que se verifique determinadas condiciones especiales en el ejercicio de la posesión; así, el artículo 950° del Código Civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la *posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años*; y se adquiere a los cinco años, cuando media justo título y buena fe. En palabras del autor nacional GONZALES LINARES, la usucapión *“es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; en el primer caso (prescripción corta u ordinaria), al culmen de un plazo corto de cinco años; y en el segundo caso, sin buena fe ni justo título (prescripción larga o extraordinaria), al culmen de un plazo largo de diez años, En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica pública y para sí o como propietario”*⁸.

⁸ GONZALES LINARES, Nerio; Derecho Civil Patrimonial – Derecho Reales; Segunda Edición; Jurista Editores, Lima, 2012; Pág. 457



Carácter declarativo de la sentencia de usucapión

2. Conforme lo prescribe el artículo 952° del Código Civil, “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario*”; de ello se desprende que la sentencia expedida en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es declarativa y no constitutiva de derecho de propiedad⁹, pues, tal derecho se adquiere con el solo transcurso del tiempo de posesión con las cualidades que la ley exige; de modo que, el proceso judicial incoada al efecto solo deberá constatar la concurrencia de tales cualidades de la posesión y reconocer el derecho de dominio adquirido. Así también se expresa la Casación N° 750-2008/Cajamarca: “*SÉTIMO.- De acuerdo a todo lo expuesto, reiteramos la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia o resolución, de tal forma que el contenido abstracto de la Ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes; ...*”¹⁰. Lo que ha sido ratificado en la Casación N° 1546-2019/Arequipa (Fundamento Décimo Primero)¹¹.

Del predio a usucapir

3. Con la demanda se señala que el predio a usucapir es el predio de 833.4345 hectáreas ubicado en las Pampas Concón Valle de Topará del distrito de San Vicente Provincia de Cañete departamento de Lima. Y de acuerdo al Plano Perimétrico y de Ubicación así como de la Memoria Descriptiva anexados a la demanda, las mismas que tienen como referencia el Plano de la Pampa Concón Topara (terreno de libre disponibilidad) elaborado por COFOPRI en Octubre 2002, resulta que el predio sub litis comprende parte de la Unidad Catastral N° 90341 y parte de la Unidad Catastral N° 90487, tal como se grafica en los Planos antes citados; así también comprende el un tramo de la carretera Panamericana Sur sentido Lima - Ica¹².
4. También se verifica que las Unidades Catastrales N° 90341 y 90487 se encontraban inscritas junto a otras unidades en la Partida electrónica 21002758 del Registro de Propiedad Inmueble Zona Registral IX Oficina Registral de Cañete, con un área total de 22,159.9360 hectáreas, a nombre del Ministerio de Agricultura; no obstante, en el año 2010 se produjo el cierre definitivo de dicha Partida por las parcelaciones efectuadas a favor de PROVÍAS NACIONALES,

⁹ De acuerdo a la Doctrina Procesal, las sentencias constitutivas son aquella, que crean. Modifican o extinguen un derecho o una relación jurídica; a diferencia de las sentencias declarativas que, solo reconocen un derecho o relación jurídica preexistente.

¹⁰ Se puede ver en:

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/2013/07/11/casacion-en-prescripcion-adquisitiva-las-sentencias-son-declarativas-y-no-constitutivas/>

¹¹ “... la sentencia que se dicta en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio tiene carácter declarativo y no constitutivo del derecho del adquirente por prescripción”.

Puede verse en:

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/11/Casacion-1546-2019-Arequipa-LPDerecho.pdf#:~:text=El%20proceso%20de%20usucapi%C3%B3n%20es%20de%20car%C3%A1cter%20declarativo,hecho%20ya%20generada.%203.%20Sentencia%20de%20Primera%20Instancia>

¹² Planos y memoria descriptiva corren de Fs. 07 AL 12.



y los remanentes delimitados a favor del Ministerio de Agricultura generaron nuevas partida electrónicas¹³.

5. La Pericia judicial ha verificado la ubicación del predio sub Litis en base a coordenadas UTM, concluyendo que en efecto comprende parte de la Unidad Catastrales N° 90341 y 90407, ubicada la altura del Kilómetro 174 de la antigua carretera Panamericana Sur (actualmente Kilómetros 169.5 al 174.60 de la carretera Panamericana Sur) jurisdicción de San Vicente de Cañete; asimismo, ha distinguido tres áreas dentro del predio, la que corresponde al que ocupa la carretera Panamericana Sur y las otras dos que se ubican al lado este y oeste de dicha carretera, la primera denominada Sector A con 717.8866 hectáreas; y el Sector B con 80.7283 hectáreas, lo que puede visualizarse en el Plano Perimétrico elaborado con la pericia¹⁴.

Bien estatal de domino privado

6. Si bien no sea podido determinar en qué partidas electrónicas vigentes se encuentran inscrita el predio sub litis, considerando que la Parida original N° 21002758 ha sido cerrada en forma definitiva debido a las parcelaciones y remanentes que generaron nuevas partidas; sin embargo, en uno y otro caso, la titularidad se mantuvo en favor del Estado (PROVIAS NACIONALES y el Ministerio de Agricultura).
7. En ese sentido, el predio sub litis constituye un bien estatal de dominio privado, de modo que para la resolución del caso, debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 29618¹⁵ (24-11-2010), que declaró *la imprescriptibilidad de los bienes estatales de dominio privado*.
8. Con la Ley antes citada, cambió el *status* jurídico de los bienes públicos de dominio privado que hasta antes de su dación eran bienes prescriptibles; en ese sentido, debemos señalar que la imprescriptibilidad de tales bienes solo se deberá verificar a partir de la vigencia de la Ley que así lo declara (24-11-2010); ello en aplicación de la teoría de los Hechos Cumplidos que prevalece en el sistema civil frente a la Teoría de los Derechos Adquiridos en materia de aplicación de la ley en el tiempo. Como lo explica MURO ROJO la teoría de los hechos cumplidos se *basa en un criterio de innovación legislativa, según la cual las leyes posteriores se suponen mejores, por lo que es conveniente propugnar su aplicación inmediata a las consecuencias de las situaciones y relaciones existentes al tiempo de su entrada en vigencia*.¹⁶.
9. La teoría de los hechos cumplidos aparece consagrada en el artículo 103° de nuestra Constitución Política modificado por la Ley N° 28389 (2004), cuando prescribe que *“la ley desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencia de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo”*; y así también

¹³ Copia literal de la Partida N° 21002758 corre de Fs. 59 al 64.

¹⁴ Informe y planos del perito judicial corren de Fs. 403 al 414

¹⁵ Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 24 de noviembre del 2010.

¹⁶ MURO ROJO, Manuel; en La Constitución Comentada; Tomo II; Gaceta Jurídica; Lima, 2006; Pág. 164.



aparece regulado en nuestras leyes de Derecho Civil¹⁷. En ese mismo sentido se pronuncia la Jurisprudencia Nacional, así en la Casación N° 1251-2000/Juliaca, se indica que *“se presenta un conflicto de leyes en el tiempo, el cual de ser resuelto a la luz de la teoría de los hechos cumplidos regulada en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, que establece que la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes; debiéndose interpretar dicha norma en el sentido que una nueva Ley resulta aplicable a un hecho siempre en cuanto éste no se haya cumplido bajo el amparo de la antigua norma, en caso contrario, es decir, si es que el hecho se ha cumplido bajo la antigua Ley, la nueva norma no le será aplicado”*¹⁸.

Periodo posesorio requerido para usucapir un bien estatal de dominio privado

10. Siguiendo nuestro razonamiento, debemos señalar la fecha de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 (24-11-2010) constituirá la fecha de cierre (*dies ad quem*) del plazo para usucapir el predio sub Litis. Y dado que en el caso bajo revisión la demandante invoca la prescripción decenal en base al artículo 950 1er párrafo del Código Civil, entonces la posesión calificada para usucapir debe acreditarse al menos a partir del año 2000 (*dies a quo*).
11. Así también ha razonado, la Casación N° 1673-2015/Moquegua en caso afín: *“DÉCIMO QUINTO:..., teniendo en cuenta que la Ley número 29618, entró en vigencia el veinticinco de noviembre de dos mil diez, ésta resultaba aplicable al caso sub judice, en concordancia con el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, la cual desarrolla la teoría de los hechos cumplidos, por el cual todo hecho ocurrido o cumplido durante la vigencia de una norma se rige por ésta, por tanto los derechos que ingresaron dentro del patrimonio de una persona al amparo de una norma vigente en ese tiempo, no pueden ser desconocidos por nuevas normas jurídicas expedidas con posterioridad, por lo que, haciendo una aplicación inmediata de la teoría de los hechos cumplidos al caso puesto a debate, solo resultan prescriptibles los bienes privados del Estado cuando el requisito de ejercicio de la posesión por un periodo de diez años se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley número 29618”*¹⁹.

Presunta suma de periodos posesorios

12. La sentencia de primera instancia ha concluido que la demandante no logra acreditar la posesión decenal para usucapir dado que se constituyó en el año dos mil cinco y a partir del año dos mil diez se estableció la imprescriptibilidad de los bienes estatales de dominio privado. Frente a ello, la demandante en su

¹⁷ Código Civil:

Artículo III del Título Preliminar.- “La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”.

Artículo 2121°.- A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

Artículo 2122°.- “La prescripción iniciada antes de la vigencia de este Código, se rige por las leyes anteriores...”.

¹⁸ HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto; Guía Actualizada de Casaciones; Jurista Editores; Lima, 2005; Pág. 12.

¹⁹https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/a1ccb9004293d254ac97fec86e9ce4f5/Resolucion_1673-2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a1ccb9004293d254ac97fec86e9ce4f5



escrito de fecha once de abril del dos mil veintidós, señaló que la Asociación ya existía desde el año mil novecientos noventa y nueve, y que su formalización se logró recién en el año dos mil cinco. Agrega que en el año mil novecientos noventa y nueve incluso obtuvo del Gobernador de la Provincia de Cañete la constatación de la posesión que ejercían sobre el predio sub litis.

13. Al respecto, debe tenerse presente que si bien de conformidad con el artículo 77 del Código Civil, la existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo; también lo es que su artículo 124 prevé que “el ordenamiento interno y la administración de la asociación que no se haya constituido mediante escritura pública inscrita, se regula por los acuerdos de sus miembros”; de ese modo, es admisible que los integrantes de una *asociación no inscrita* acuerden transferir su derecho posesorios a la persona jurídica generada con su formalización mediante inscripción registral; en cuyo caso, se podría producir la sumatoria de periodos posesorios.
14. En efecto, sobre la suma de periodos posesorios para prescribir, el artículo 898° del Código Civil establece que, “El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”; de ese modo, el poseedor que incoa la demanda prescriptiva puede adicionar a su periodo posesorio el de su transferente, siempre que esta posesión tenga las mismas cualidades requeridas para usucapir; así también lo señala DIEZ PICAZO al distinguir la suma o unión de posesiones la de la sucesión posesoria, esto es la posesión recibida por los herederos del poseedor, señalando que *“mientras la sucesión posesoria se aplica a toda la situación de este tipo, la accesión o unión de posesiones opera únicamente en el campo de la posesión ad usucapionem en sentido estricto”*²⁰.
15. Y respecto de la transmisión válida de posesión que regula el citado artículo 898 del Código Civil, debe tenerse presente que dicha validez no está referida al derecho de propiedad del bien sino a la tradición pacífica, voluntaria y cierta que realice el primer poseedor al segundo; como lo explica MEJORADA CHAUCA, *“la norma se refiere a una transferencia válida de la posesión. En otras palabras se trata de la tradición, la cual supone que la entrega del bien se produzca en ejecución de un título válido surgido entre quien entrega y quien recibe. Para que el título sea válido debe estar exento de cualquier vicio que anule o haga anulable el acto jurídico. La entrega válida no supone que la propiedad o sus atributos (eventualmente contenidos en el título) se transfieren efectivamente, puede si así fuera, la prescripción (único destino útil de la suma de plazos) no sería necesaria. Si el adquirente de la posesión recibiera por el mismo título de la tradición, de manera eficaz, la propiedad o la servidumbre sobre el bien, ¿para qué necesitaría sumar plazos?”*²¹.
16. En el caso bajo revisión, la demandante Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho se constituyó por escritura pública del tres de noviembre de dos mil cuatro (03-11-2004) y se inscribió en los registros públicos el once de enero de dos mil cinco (11-01-2005), tal como fluye de la Partida electrónica N° 21024898

²⁰ DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Volumen Tercero; Editorial Civitas; Madrid, 1995; Pág. 720

²¹ MEJORADA CHAUCA. Martín; en Código Civil Comentado; Tomo V, Gaceta Jurídica, Lima, 2018; Pág. 87.



de la Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete²²; del Acta de Constitución de dicha Asociación de fecha diez de octubre de dos mil cuatro (10-10-2004), se señala que sus asociados con *renunciantes de la Asociación de Vivienda y Defensa de los Moradores del Centro Poblado Nuevo Ayacucho*²³; asimismo, de la Relación de Asociados que se exhibe, integran dicha Asociación, 1223 asociados residentes en el citado Centro Poblado Nuevo Ayacucho²⁴.

17. Sobre la *Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho no inscrita* no se tiene mayor información que la que aparece en la Constancia expedida por el Gobernador de Provincia de Cañete del mes de febrero del dos mil (2000), donde indica que los asociados son desplazados de Ayacucho, Huancavelica y Apurímac.
18. NO obra prueba alguna que acredite que los asociados de la *Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho no inscrita*, presuntos poseedores del predio sub litis en el año 1999 según la demanda y apelación, hayan acordado constituirse en la Asociación del mismo nombre ahora demandante (lo que llevaría implícito la transferencia de sus derechos posesorios). Tampoco existe certeza que los integrantes de esta Asociación no inscrita sean los mismos que de la persona jurídica demandante, pues el Acta de Constitución de esta última señala que sus asociados *son renunciantes de la Asociación de Vivienda y Defensa Moradores del Centro Poblado Nuevo Ayacucho*.
19. Por otro lado, también cabe señalar que la Constancia de Posesión que expide la Gobernador de la Provincia de Cañete el mes de febrero de dos mil a favor de la *Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho no inscrita* carece de fiabilidad respecto del área posesionada, pues, dada la dimensión que allí se indica (820 hectáreas de terreno ubicadas entre los Kilómetros 174 al 179.3 de la carretera Panamericana Sur) dicha autoridad requería de asistencia técnica de experto (perito ingeniero) para determinar su real ubicación y exacta dimensión en coordenadas UTM. Lo que sí revela dicha Constancia es la existencia de viviendas rústicas y actividades de siembra de tara y cactus, y presuntamente haber realizado un conteo de 922 familias aproximadamente habitando dicho lugar.
20. Finalmente, las tres testimoniales actuadas durante la Audiencia de Pruebas se toman con reserva, no solo por la información escueta que aportan sobre la alegada posesión de la persona jurídica demandante sobre el predio sub litis desde el año 2000, sino porque se trata de persona integrantes de la misma persona jurídica, tal como se desprende de la Relación de Asociados donde se ubican en los números 82, 643 y 1057.
21. De lo antes razonado, concluimos que al no acreditarse que los integrantes de la Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho, sean los mismos integrantes de la persona jurídica demandante, que exista acuerdo de la primera para transferir sus derechos posesorios a favor de la segunda; y menos aún que la primera haya ostentado desde el año dos mil la posesión sobre la integridad del inmueble que pretende usucapirse en este proceso, no es procedente la

²² Copia literal de la Partida corre de Fs. 04 al 06.

²³ Copia del Acta de constitución corre de Fs. 24 al 35.

²⁴ Relación de asociados corre de Fs, 77 al 114.



sumatoria del periodo posesorio previos de la *Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho* no inscrita a favor de la persona jurídica demandante del mismo nombre.

Ausencia de *animus domini*

22. La sentencia de primera instancia también ha concluido, que de los cualidades especiales de posesión que exige el artículo 950 del Código Civil, la persona jurídica demandante si bien acredita posesión pública y pacífica en relación a las posesiones individuales de sus asociados dentro del predio sub Litis, sin embargo carece de *animus domini*.
23. El *animus domini* en la usucapión alude al comportamiento del poseedor de la cosa que genera apariencia de ser su propietario, para MORENO QUESADA, implica *“una actitud del poseedor que trasciende al exterior en su comportamiento, consistente en tener la cosa o derecho conservándola o disfrutándola como suya propia; esto es, no reconociendo, con su comportamiento, la titularidad del mismo como de otra persona”*²⁵; en esa línea II Pleno Casatorio Civil²⁶ en su Fundamento 46 agrega que la posesión en concepto de dueño *“se presenta cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño, por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma”*.
24. Debemos acotar de nuestra parte, que una de las acciones objetivas que sirven de evidencia del comportamiento como propietario para usucapir, constituye declarar el predio como suyo ante la autoridad municipal para el pago periódico del impuesto al patrimonio predial del inmueble a usucapir, ello en razón que por mandato de los artículos 9° y 14° del Decreto Legislativo N° 776 (Ley de Tributación Municipal)²⁷, dicho pago se debe realizar anualmente por el propietario o en su defecto por el poseedor del predio²⁸; en ese sentido, también se expresa la Casación N° 116-2013 Lima: *“... es decir, que desde esa fecha, quien era propietaria del inmueble materia de litis tenía conocimiento que los demandantes estaban sufragando los pagos del Impuesto Predial por el departamento materia de demanda; con lo que se tiene que el propietario tenía conocimiento del “animus domini” con el que actuaban los poseedores del de su propiedad; ...”*.

²⁵ MORENO QUEZADA, Bernardo; Curso de Derecho Civil III; Tirant Lo Blanch; Valencia, 2004; Pág. 62:

²⁶<http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/629faf0040725b988923c999ab657107/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=629faf0040725b988923c999ab657107>

²⁷ Texto Unico Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF

²⁸ Decreto Legislativo N° 776.

Artículo 9.- “Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza... Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.”.

Artículo 14.- “Los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada: a) Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el Municipio establezca una prórroga...”.



25. Y en primer término, fluye de la prueba acopiada que sobre el área que se pretende prescribir, la persona jurídica demandante no lo ha declarado ante la autoridad municipal y menos ha tributado el impuesto predial durante el periodo requerido para prescribir, esto es, del año 2000 al año 2010.
26. Por otro lado, de la documentación y muestras fotográficas presentadas por la demandante en su escrito de fecha once de abril de dos mil veintidós como parte de su recurso de Apelación, que datan del dos mil cuatro en adelante, se evidencia que el predio sub litis comprende también al *Centro Poblado Nuevo Ayacucho* que como es de conocimiento público fue creado por Ordenanza Municipal N° 002-2004-MPC de la Municipalidad Provincial de Cañete²⁹, en virtud de lo cual recibe servicios público de la Municipalidad Provincial de Cañete y del Gobierno Regional Lima Provincias, contando con un alcalde y concejo municipal propio (Ordenanza N° 027-2018-MPC), un establecimiento de salud administrado por la Dirección Regional de Salud; así como servicio de agua potable. De modo que, el predio sub litis, no se configura como unidad inmobiliaria susceptible de ser objeto de dominio por una persona jurídica de derecho privado. Tanto más, que como lo describe la Pericia Judicial, el predio sub Litis contiene un tramo de la carretera Panamericana Sur, el cual constituye un bien de dominio público tal como lo define el artículo 3 inciso 3.3.1.2. del Reglamento de la Ley General de Sistema Nacional del Bienes Estatales³⁰; y por tanto imprescriptible por mandato del artículo 73 de la Constitución Política.

Conclusión

27. De todo lo antes razonado, concluimos hasta antes el año dos mil diez (2010), en que por ley se declaran imprescriptibles los bienes estatales de dominio privado, la persona jurídica que invoca la prescripción decenal solo acredita seis años de posesión sobre el predio estatal sub materia; no habiendo operado la pretendida suma de periodo posesorios desde el año dos mil (2000) con relación a la posesión de la *Asociación de Vivienda Segundo Ayacucho no inscrita* sobre el predio ubicado a la altura del Kilómetro 176 de la Panamericana Sur, dado que no está acreditado de modo fehaciente la extensión de su posesión, no se ha probado que sus integrantes sean los mismos que de la persona jurídica demandante y tampoco la existencia de acuerdo de sus integrantes de la Asociación no inscrita para transferir sus derechos posesorios a favor de la persona jurídica demandante.
28. Asimismo, si bien se ha verificado una posesión pública y pacífica de los asociados de la persona jurídica demandante sobre parte del predio *sub litis* (Los Sectores A y B que grafica el Plano Perimétrico del Informe Pericial), sin embargo, no se ha acreditado en modo alguno, *animus domini* para prescribir por parte de la persona jurídica demandante dentro del periodo requerido.
29. Finalmente, la improbanza de la usucapión invocada por la persona jurídica demandante sobre el predio sub Litis, no impedirá a quienes lo habiten

²⁹ Publica en el Diario Oficial El Peruano el 09 de enero del 2004. Puede verse en: <https://vlex.com.pe/vid/municipalidad-centro-poblado-nuevo-ayacucho-31407463>

³⁰ Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-Vivienda.



gestionar el saneamiento de la propiedad individual ante la entidad competente.

PARTE DECISORIA

Consideraciones por las que SE RESUELVE:

CONFIRMAR la Sentencia (Resolución número Cuarentaiocho) de fecha tres de marzo de dos mil veintidós dictada por el Segundo Juzgado Civil de Cañete que declara:

Infundada la demanda.

Notifíquese y devuélvase el expediente al Juzgado de origen. Juez Superior ponente **doctor Jacinto Arnaldo Cama Quispe.**

J.S.

DELGADO NIETO

RUÍZ COCHACHIN

CAMA QUISPE