



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

SALA CIVIL

SENTENCIA DE VISTA¹

Expediente N° 0105-2017-0-0801-JR-CI-02

Demandante : Asociación Civil Playa Palillos
Demandado : Amador Manuel Urbina Humetri
Materia : Prescripción Adquisitiva de Dominio

RESOLUCIÓN NÚMERO SIETE

Cañete, dos de agosto de dos mil veintidós.

PARTE EXPOSITIVA²

Materia del Grado

1. Viene en Apelación la Sentencia (Resolución número Cuarentaicinco) 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 Cuarentaiséis de fecha uno 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. 583.

⁴ Corre a Fs. 599.

⁵ Obra a Fs. 602.



3. Con fecha veintidós de febrero de dos mil diecisiete, la Asociación Civil Playa Palillos interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio y la dirige contra Amador Manuel Urbina Hlumetri⁶; solicitando:

Pretensión Principal.- Se declare a la demandante propietaria por prescripción adquisitiva extraordinaria del inmueble Lote A ubicado en el Kilómetro 116 de la Panamericana Sur en el distrito de Asia provincia de Cañete, departamento de Lima, de 51,154.26 m², que forma parte del Lote A Zona denominada La Escondida inscrito en la Partida N° 21221961 del Registro de Predios de Cañete.

Pretensión Accesorias.- Se disponga la subdivisión e independización del predio sub Litis respecto del predio de mayor extensión inscrito en la citada Partida N° 21221961, debiendo quedar como área remanente de dicho predio matriz 4,283.49 m².

4. Y sustentando su pretensión, manifiesta la demandante que la Asociación Residente Playa Palillos adquiere de la Municipalidad de Cañete una área de terreno de 10 has 6,743.08 m² en el sector de playa Palillos, a fin desarrollar el proyecto inmobiliario tal como consta de la escritura pública de compraventa de fecha de 15 de diciembre de 1989, inscrito en la ficha de Registro de Predios de Cañete; es por ello, que cuando se solicita la autorización de la municipalidad de construcción del cerco perimetral en el año 1996, se comprendió todo el área que se venía ocupando formalmente, esto es, por el área del predio de la ficha N° 20, así como el área que actual venimos definiendo como **lote A** (objeto de litis) y **lote B**; procediéndose a cercar en su integridad toda esta área señalada; sin embargo es cuando se inicia el desarrollo del proyecto en la playa que surgen inconsistencias respecto del área adquirida e inscrita en la ficha 20; asimismo, se presentaron terceras personas que alegaban tener derechos sobre el lote A y el lote B, en mención; 4) Que, es en este contexto, que a efectos de no tener mayores conflictos con los reclamantes de dichas áreas, a través de la transacción extrajudicial contenida en la escritura pública del 5 de diciembre de 2008 otorgado ante Notario Jorge Ernesto Velarde Sussoni, entre otros acuerdos adoptados, se convino con los señores Manuel Gaspar Carrera Arenas casado con Milka Mayela Lanfranchi Maldonado y la señora Carolina Cuya García, en reconocerle una suma de dinero ascendente a US\$ 80,000.00 dólares por el **lote A y el lote B**; 5) Que, con posterioridad, se tomó conocimiento que la comunidad Campesina de Asia no solo había transferido el **Lote A y Lote B** a favor de Marlene Claudina Francia Campos, sino que, indebidamente habría independizado y transferido a favor de terceros las mismas áreas del Lote A y Lote B incluidos en las áreas de otros predios de mayor extensión; sin embargo para el caso de autos conforme a lo expuesto, debemos precisar que la comunidad Campesina de Asia, había independizado el terreno ubicado en la zona denominada la escondida a la altura del km 116 de la panamericana sur, denominada **Lote 5, con un área de 95,510.69 m²** inscrito en la partida N° 21108447 del registro de predio de Cañete; en el cual, se encontraba inserto el ámbito del Lote A; 6) Que, a la fecha el Lote 5 se ha

⁶ Corre a Fs. 89.



subdividido en el **Lote A** con un área de **55,437.75 m2 inscrito en la partida N° 21221961**; y, Lote B con un área de 40,072.94 m2 inscrito en la partida N°21221962, ambos del registro de predios de Cañete; siendo que el área del predio sub litis se encuentra dentro del área independizada del **Lote 5 denominado Lote A con un área de 55,437.75 m2** inscrito en la partida N°21221961; finalmente, señala que con fecha 13 de abril de 2015 suscribieron el contrato de transferencia de derecho de posesión con la Asociación de Residentes Playa Palillos quien ha venido poseyendo en forma continua, pacífica y publica, en condición de propietario por más de 20 años en beneficio de los asociados.

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, está probado que el accionante es el actual posesionario del predio sub litis; y que se conduce como propietario, si bien no acredita la inscripción del predio; sin embargo, el accionante dispone del cuidado y ocupación del predio de forma autónoma y sin intermediación de terceros; con lo que se acredita que el accionante obra como propietario.
 - b. Que, el accionante acredita venir conduciendo el bien de forma pública, ello en mérito a la posesión inmediata que ejerce sobre el predio y que esta no es clandestina, lo que ha sido corroborado con la constatación notarial y policial, así como con la inspección judicial.
 - c. Que, la posesión no ha sido cuestionada, si bien no se precisa la fecha de inicio de la posesión, no cabe duda que el accionante se encuentra en posesión continua, conforme se corrobora con las constataciones notarial y policial del año 2012 y la inspección judicial del año 06 de junio del 2019, en cuyo periodo no se ha verificado que la accionante asociación haya sido perturbada o cuestionada en cuanto a su derecho de posesión.
 - d. Que, se ha verificado la no existencia de procesos judiciales y/o reclamos a nivel administrativo o situación de hecho que hayan afectado el ejercicio de hecho de la posesión; por su parte el demandado representado por su curador procesal no ha probado que la posesión del accionante no ha sido pacífica y/o que haya formulado algún pedido de restitución del predio.
 - e. Que, la asociación demandante, alega haber adquirido la posesión de la Asociación de Residentes Playa Palillos con fecha c 13 de abril de 2015, indicándose en la cláusula segunda que la transferente es poseedora desde hace más de diez años; asimismo obra el informe sobre el tramite licencia de construcción ingresada a la Municipalidad de Asia el 15 de agosto de 1996; siendo las documentales con la que se pretender acreditar que la demandante se encuentra en posesión desde hace más de años a la fecha de interposición de la demanda.
 - f. Que, en cuanto a la transferencia de posesión, su transferente no ha aportado medio probatorio alguno de haberse encontrado en posesión por más de diez años que le permita acumular el tiempo de posesión que alega haber ejercido; en cuanto a la solicitud de licencia de construcción solo existe un informe de un

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



ingreso, sin embargo, se desconoce su contenido en cuanto al objeto de la licencia, la extensión y ubicación del predio y el tipo de construcción a realizarse, más aún si la propia asociación civil se atribuye la titularidad sobre el predio adyacente (lindero oeste del predio sub litis) denominada Playa Palillo y que cuyo derecho estaría inscrito en la Ficha 20, por lo que el informe municipal no acredita de forma objetiva el ejercicio de la posesión del predio sub litis; asimismo se tiene que el predio no cuenta con construcciones, que recién con fecha 05 de junio de 2014 se solicitó su inscripción sin que se haya dado cuenta de su aprobación. Agregado a ello se tiene que los recibos de declaraciones juradas está referidas a un predio ubicado en el kilómetro 119.90 y que está dividido por manzanas; sin embargo, el predio sub litis no cuenta con un proceso de lotización gestionado o aprobado por la municipalidad respectiva. En cuanto a las constancias notarial y policial corresponden al año 2012, es decir son de data reciente. Finalmente, el certificado de zonificación de fecha 27 de agosto de 2010 no implica el ejercicio de la posesión, más aún si el propio certificado hace referencia a un predio de 57,414.89 referido a la zona A siendo un área distinta al objeto de prescripción y no se correlaciona con la Zona A inscrita registralmente, cuya sub división fue inscrita recién el 24 de agosto de 2016.

Fundamentos de la Apelación de Sentencia

6. La parte demandante con su recurso de apelación solicita que la sentencia de primera instancia sea revocada y reformándola se declare Fundada la demanda; y sustentando su pretensión impugnatoria señala:
 - a. Que, si bien es cierto la Asociación Civil Playa Palillos no adquirió directamente el predio materia de litis, se ha demostrado que lo ha poseído de manera continua, pacífica y pública, por lo cual se debió considerar el siguiente tracto sucesivo; lo cual fluye de: i) la Escritura pública de compra venta de fecha 24-02-2000 otorgado por Marlene Claudina Francia Campos a favor de Manuel Gaspar Carrera Arenas y otros; ii) la Escritura pública de acuerdo y transacción extrajudicial de fecha 05-12-2008 otorgado por la Asociación de Residentes Playa Palillos, Asociación civil Playa Palillos y otros; iii) la Escritura señalada anteriormente se ha insertado como anexo D, la minuta de compra venta del predio materia de litis, que celebran Manuel Gaspar Carrera Arenas y otros a favor de la Asociación de Residentes Playa Palillos, aunque en esta minuta no consignaron la fecha, lo que le da fecha cierta de que su anterior propietario lo adquirió antes del año 2008 es que ha sido protocolizado ante notario público; iv) el Certificado de Zonificación expedido por la Gerencia de obras, Desarrollo Urbano y Rural, División de obras privadas, AAHH y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad provincial de Cañete de fecha 27 de agosto de 2010 el cual certifica que el predio Lote A de propiedad de la Asociación de Residentes Playa Palillos, se encuentra dentro del radio de expansión urbana; v) el Contrato privado de transferencia de derechos de posesión de fecha 13 de abril de 2015 que celebran la Asociación de Residentes Playa Palillos y la Asociación demandante.
 - b. Que, el cargo y descargo solicitado ante la municipalidad distrital de Asia con fecha 05 de junio de 2015 también le da fecha cierta (HR Y PU) y documento de transferencia fedateado que acreditan que la demandante figura como contribuyente.



- c. Que, con los documentos mencionados anteriormente, de que la Asociación Civil Playa Palillos cumple con los requisitos posesorios tal como lo estipula el artículo 950 del Código Civil, habiéndose demostrado que los propietarios siempre estuvieron ocupando dicho predio y de buena fe.

PARTE CONSIDERATIVA

De la Prescripción Adquisitiva de Domino

1. La prescripción adquisitiva de dominio (*usucapión*) es una forma originaria (no derivada) de adquirir 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.
2. 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. Agrega WESTERMANN que *“la finalidad de la usucapión es dificultar situaciones duraderas de contradicción entre la situación posesoria y de propiedad y, con ello, simplificar la situación jurídica y pacificarla y, a la vez, completar la protección del tráfico”*⁹. Y en esa línea de pensamiento, el II Pleno Casatorio Civil, en su Fundamento 43, señala: *“..., la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas”*¹⁰.

Del predio objeto de usucapión

3. El inmueble sub Litis es el denominado por la demandante Lote A de 51,154.26 m² ubicado en el Kilómetro 116 de la carretera Panamericana Sur, jurisdicción

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

⁹ WESTERMANN, Harry; Derecho Reales; Volumen I; Fundación Cultural del Notariado; Madrid, 2007; Pág. 698.

¹⁰ Puede verse en:

<https://lpderecho.pe/ii-pleno-casatorio-civil-prescripcion-adquisitiva-de-dominio/>



del distrito de Asia, provincia de Cañete, y que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 21221961 del Registro de Predios de Cañete. El inmueble objeto de usucapión aparece graficado en el Plano Perimétrico elaborado en base coordenadas UTM presentado con la demanda¹¹; y descrito en la Memoria Descriptiva, también anexada de la demanda¹², donde se precisa que sus medidas perimétricas y colindancias son:

- Por el Norte: colinda con propiedad de la Asociación Playa La Escondidas y Lote 1 CENTEC, con línea recta de dos tramos de 172.88 y 187.32 ml.
 - Por el Sur: colinda con propiedad de tercero en línea quebrada de dos tramos de 43.61 y 189.88 ml.
 - Por el Oeste: colinda con propiedad de tercero en línea quebrada de tres tramos de 148.26, 174.63 y 16.21 ml.
 - Por el Este: colinda con propiedad de terceros en línea recta de 218.75 ml.
4. Asimismo, la ubicación del predio sub litis *dentro del predio de mayor extensión denominado Lote A de la Asociación Playa La Escondida de 55,437.75 m²*, aparece graficado en el Plano Perimétrico y de Ubicación en base a coordenadas UTM anexada a la demanda. Todo lo cual ha sido verificado por los Peritos Judiciales conforme lo indican en su Informe¹³ y lo ilustran en el Plano Perimétrico y de Ubicación anexados¹⁴, precisándose que el predio sub litis se ubica al lado oeste de la carretera Panamericana Sur.
5. Asimismo, está probado en autos que el predio sub litis carece de edificaciones en su interior, solo presenta un cerco perimétrico en la zona colindante con Playa La Escondida y retiro de la Panamericana Sur, tal como se hizo constar en el Acta de Inspección Judicial del seis de junio de dos mil diecinueve (06-06-2019)¹⁵; y conforme lo explicara el Perito Judicial Sertzen Seminario en la Audiencia de Actuación de Pruebas del diez de agosto de dos mil veinte, señalando que *el cerco se ha edificado con materiales forestales de mambú, que aparentaban una antigüedad de ocho a diez años*¹⁶.
6. Cabe mencionar, que el predio sub Litis es un terreno rústico al mar como lo señala el Perito Judicial Cullanco Vilcapuma en su Informe pericial; asimismo, el Perito Judicial Sertzen Seminario durante la citada Audiencia de Actuación de Pruebas precisó que el predio se encuentra habilitada *para fines urbanos no para fines agrícolas*; adicionalmente, el Plano de Ubicación así como la Memoria Descriptiva del mismo predio anexados con la demanda han sido visados por la Oficina de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Asia; de

¹¹ Obra a Fs. 60.

¹² Corre a Fs. 61.

¹³ Corre Fs. 356 y 376.

¹⁴ Obra a Fs. 353.

¹⁵ Acta corre a Fs. 159.

¹⁶ Acta de Audiencia corre a Fs. 390.



modo que, podemos afirmar que el predio sub litis, tiene la calificación de *predio urbano*, y en consecuencia son inaplicables al caso, lo normado por el Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda para la prescripción de predios rurales.

De la posesión

7. De conformidad con el artículo 896° del Código Civil, *“la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*; y los poderes jurídicos, son las de usar, disfrutar, gravar y disponer del bien. Señala LAMA MORE, que la posesión debe ser considerada como *“la potestad o señorío factico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un viene para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades: aun cuando reconozca en otro la propiedad, el poseedor de un bien es aquel que, en los hechos, se conduce como propietario, usando o disfrutando el bien”*¹⁷. Para GONZALES BARRON: *“la posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo para sí, en beneficio propio con relativa permanencia o estabilidad, cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial”*¹⁸.
8. La posesión se evidencia mediante actos posesorios, vale decir actos físicos que denoten señorío de uso y/o explotación, lo que implica también el ejercicio de un poder de exclusión, impidiendo que terceros usen o aprovechen el bien sin su autorización. Es decir, como complemento de la facultad de aprovechamiento o realización directa de bien sobre el que se ejerce la posesión también se produce un poder de control que se ejerce con la posesión; este poder de control según DIEZ PICAZO, *“es aquel que permite al titular prevenir, impedir, o poner remedio a las intromisiones o perturbaciones causadas por personas extrañas en el goce, en la utilización o en la directa satisfacción del interés”*¹⁹.
9. En el caso bajo revisión, con la Inspección Judicial antes citada se hizo constar que al predio se ingresó por un portón y que se encontraba parcialmente cercada, no apreciándose la presencia de terceros; asimismo, no fluye de autos que la parte demandada haya negado la posesión invocada por la parte demandante en su demanda; siendo así, podemos concluir que en efecto la parte demandante se encuentra en posesión del predio sub Litis.

Del periodo posesorio

10. Con la demanda la Asociación demandante arguye que el predio sub litis le fue transferido por la Asociación Residentes Playa Palillos el trece de abril de dos mil quince (13.04-2015) a partir del cual viene ejerciendo posesión del mismo, pero

¹⁷ LAMA MORE, Héctor; El título posesorio en el derecho civil Peruano; en Revista Oficial del Poder Judicial; Vol. 3, N° 3; Lima, 2008; Pág. 156.

¹⁸ Gonzáles Barrón, G.; Tratado de Derechos Reales; Jurista Editores; Lima, 2013; Pág. 72.

¹⁹ DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Volumen Tercero; Editorial Civitas, Madrid, 1995; Pág. 816.



que a su pretensión usucapiente se le debe sumar la posesión que venía ejerciendo su transferente por más de diez años.

11. Sobre la suma de plazos 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 distinguirla 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.
12. Y respecto de la transmisión válida, 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. De ese modo, es procedente que la demandante pretende adicionar a su periodo de posesión, el que habría ejercido la Asociación Residente Playa Palillos con quien celebró contrato privado de transferencia de posesión del predio sub litis el trece de abril de dos mil quince.
13. En ese escenario, la Sentencia de primera instancia ha concluido que la demandante solo acredita posesión sobre el predio sub Litis desde el año dos mil doce; y que la alegada posesión de su transferente Asociación de Residentes Playa Palillos por más de diez años no ha sido acreditada en autos. Por su lado la demandante en su recurso de apelación sostiene que la posesión de su transferente se acredita con la: i) la Escritura pública de compra venta de fecha 24-02-2000 otorgado por Marlene Claudina Francia Campos a favor de Manuel Gaspar Carrera Arenas y otros; ii) la Escritura pública de acuerdo y transacción extrajudicial de fecha 05-12-2008 otorgado por la Asociación de Residentes Playa Palillos, Asociación civil Playa Palillos y otros; iii) la Escritura señalada

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



anteriormente se ha insertado como anexo D, la minuta de compra venta del predio materia de litis, que celebran Manuel Gaspar Carrera Arenas y otros a favor de la Asociación de Residentes Playa Palillos, aunque en esta minuta no consignaron la fecha, lo que le da fecha cierta de que su anterior propietario lo adquirió antes del año 2008 es que ha sido protocolizado ante notario público; iv) el Certificado de Zonificación expedido por la Gerencia de obras, Desarrollo Urbano y Rural, División de obras privadas, AAHH y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad provincial de Cañete de fecha 27 de agosto de 2010 el cual certifica que el predio Lote A de propiedad de la Asociación de Residentes Playa Palillos, se encuentra dentro del radio de expansión urbana; v) el Contrato privado de transferencia de derechos de posesión de fecha 13 de abril de 2015 que celebran la Asociación de Residentes Playa Palillos y la Asociación ahora demandante.

14. Conforme se ha señalado precedentemente la posesión se evidencia mediante actos posesorios de uso, disfrute o disposición del bien; esto se verifican a través de actos materiales que denoten señorío excluyente de uso y explotación. Y al respecto la prueba documental sobre transferencias puede contribuir a probar la posesión siempre que contenga información concreta sobre actos posesorios; y sean concordantes con otra prueba de constatación de la posesión actuada en el proceso.
15. En el caso que nos ocupa, la demandante señala que la Escritura pública de compra venta de fecha veinticuatro de febrero de dos mil (24-02-2000) otorgado por Marlene Claudina Francia Campos a favor de Manuel Gaspar Carrera Arenas y otros; así como la Minuta de compraventa del predio materia de litis que celebran Manuel Gaspar Carrera Arenas y otros a favor de la Asociación de Residentes Playa Palillos el quince diciembre de dos mil ocho (15-12-2008), contribuyen a probar la alegada posesión de su transferente Asociación Residentes de Playa Palillos sobre el predio sub Litis por más de diez años.
16. Del examen de dichas instrumentales fluye que con fecha veinticuatro de febrero del dos mil (24-02-2000), Marlene Claudina Francia Campos celebra contrato de compraventa por escritura pública con Carolina Cuya García y la sociedad conyugal formada por Manuel Gaspar Carrera Arenas y Milka Mayela Lanfranchi Maldonado, por el cual la primera enajena a favor de la sociedad conyugal un terreno de 11 Has y 5,414.46 m² ubicado a la altura del kilómetro 116.770 de la carretera Panamericana Sur; predio que habría adquirido de la Comunidad Campesina de Asia el veintiocho de mayo de mil novecientos noventaiocho (28-04-1998)²². Posteriormente, mediante transacción extrajudicial celebrada mediante Escritura Pública de fecha cinco de diciembre de dos mil ocho (05-09-2008), se hace constar que la Asociación Residente Playa Palillos había obtenido por adjudicación directa de fecha dos de octubre de mil

²² Corre a Fs. 29.



novecientos ochentainueve (02-10-1989), un terreno de 10 Has 6,743.08 m² ubicada también en las inmediaciones del Km. 116.770 de la carretera Panamericana Sur (según nomenclatura actual); asimismo, consta que en ese acto que Carolina Cuya García y la antes citada sociedad conyugal formada por Manuel Gaspar Carrera Arenas y Milka Mayela Lanfranchi Maldonado transfieren a la Asociación de Residente Playa Palillos las 11 Has y 5414.46 m² adquirido de Marlene Claudina Francia Campos. Finalmente, se hace constar que la transacción se celebra con el objeto de *poner fin a los conflictos surgidos entre las partes y otros, que incluía denuncias penales por delito de usurpación respecto del predio objeto de transacción*. De ello se desprende, que hasta la fecha de la referida transacción extrajudicial, no se encontraba definida la posesión sobre el predio ubicado en el Kilómetro 116.700 de la carretera Panamericana Sur objeto de la transacción, pues solo en ese acto, se transfiere a la Asociación Residentes Playa Palillos los derechos reales que Carolina Cuya García y la sociedad conyugal formada por Manuel Gaspar Carrera Arenas y Milka Mayela Lanfranchi Maldonado se atribuían sobre dicho predio.

17. La posesión de la Asociación Residente Playa Palillos sobre el predio objeto de la transacción antes descrita se verifica con el Acta Notarial de fecha quince de marzo de dos mil doce (13-03-2012), empero respecto de 08 hectáreas y 5176.40 m² ubicados a la altura del Kilómetro 116.770 de la Panamericana Sur (lado oeste), donde apreció la existencia de un cerco perimétrico de caña de guayaquil. De dicho terreno, la Asociación Residente Playa Palillos transfiere a la ahora demandante, 51,154.26 m² bajo la denominación Lote A, mediante contrato privado fechado al trece de abril de dos mil quince (13-04-2015)²³.
18. También arguye la demandante que debe valorarse como propiedad de la posesión alegada en favor de la Asociación de Residentes Playa palillo, el Certificado de Zonificación expedido por la División de Obras Privadas AA. HH. y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Asia con fecha veintisiete de agosto de dos mil diez (27-08-2010). El referido documento certifica que el Lote A de 57,414.89. m² ubicado a la altura del Kilómetro 116.77 de la Panamericana Sur jurisdicción del distrito de Asia provincia de Cañete se encuentra dentro de la expansión urbana del distrito de Asia conforme al Plano de Zonificación de Uso del Suelo de la provincia de Cañete aprobado mediante Ordenanza N° 06 -95-MPC; no precisa si además de la confrontación del Plano de Ubicación del predio y el Plano de Zonificación Provincial se ha practicado una constatación de posesión del predio para la emisión de dicha certificación.
19. Finalmente, sobre el Oficio N° 137-2014-GM/MDA de fecha treintaiuno de diciembre de dos mil catorce (31-12-2014) por el cual el Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Asia comunica la ahora demandante, que obra en sus registros, el Expediente N° 373-96 ingresado por la Asociación Residentes Playa

²³ Copia del contrato corre a Fs. 25.



Palillos el quince de agosto de mil novecientos noventa y seis, sobre solicitud de licencia de construcción pero que no ha sido encontrado en el Archivo Central, debemos señalar que, el informe gerencial no indica sobre qué predio se pretendía obtener licencia de construcción, y menos si en efecto, se verificó inicio de obra alguna; no pudiendo ello ser indicio de posesión del predio sub litis, puesto que lo desvirtúa la Inspección Judicial del dos mil diecinueve (2019) que solo verificó la existencia de un cerco de materiales forestales; y que según los Peritos Judiciales asistentes el cerco aparentaba una antigüedad no mayor de diez años a esa fecha (2009).

20. De ese modo, podemos concluir que la prueba documental aportada, contrato de compraventa del año dos mil, transacción extrajudicial del año dos mil ocho, Certificado de Zonificación del dos mil diez y Oficio Gerencial del dos mil catorce, no acreditan la alegada posesión de la Asociación Residentes de Playa Palillos sobre el predio sub Litis en las fechas que se celebran o expiden; a diferencia de la Certificación Notarial del año dos mil doce en que el Notario Público que la expide practica una inspección sobre dicho inmueble, cuyo apreciación coincide con el hecho que dicho predio carece de edificaciones y solo presenta un cerco perimétrico de caña de guayaquil que al dos mil diecinueve (2019), que según los peritos, revelaba una antigüedad no mayor de diez años (2009); de modo tal, que al año dos mil diecisiete (2017) en que se presenta la demanda, no se alcanzaba los diez años de posesión que exige el artículo 985 del Código Civil para usucapir.

De la Posesión pública y pacífica

21. Sobre los requisitos de posesión ininterrumpida, pacífica, pública y en concepto de dueño requerido para usucapir, el juez de primera instancia ha concluido, que ello se reúne en el caso de autos más no el periodo decenal de posesión que exige la usucapción extraordinaria; y dado que en esta instancia revisora se ha concluido también que no se ha alcanzado los diez años de posesión a la fecha de presentación de la demanda en el año dos mil diez, entonces carece de objeto pronunciarnos sobre los otros presupuestos de la usucapción, tal como razona también la Casación N°3332-2013/La Libertad: *“Sexto: Interpretando teleológicamente los alcances de las normas acotadas, es evidente que la concurrencia de los requisitos de continuidad, pacificidad y publicidad de la posesión que allí se detallan, así como la idoneidad del justo título y de la buena fe. si los hubiere, deben configurarse dentro del periodo de tiempo establecido para la prescripción, cumplidos éstos entonces se genera un derecho expectatio sobre el derecho de propiedad, ...”*.

Conclusión

22. De todo lo antes razonado, concluimos que la Asociación demandante no ha logrado acreditar venir poseyendo el vehículo sub materia, en forma pública, pacífica, ininterrumpida y como propietario desde el año dos mil diez a la fecha



en que presentó la demanda, esto es, el veintidós de febrero de dos mil diecisiete, por tanto no cumple el plazo decenal de posesión calificada exigida por el artículo 950 del Código Civil para la prescripción extraordinaria.

PARTE DECISORIA

Consideraciones por las que SE RESUELVE:

CONFIRMAR la Sentencia (Resolución número Cuarentaicinco) 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 **Jacinto Arnaldo Cama Quispe.**

J.S.

DELGADO NIETO RUIZ COCHACHIN CAMA QUISPE