



Lima Norte
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA

Segunda Sala Civil Permanente

EXPEDIENTE N° : 04480-2014-0-0903-JR-CI-01

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDADA : ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TRABAJADORES

ADJUDICATARIOS

DE LA HACIENDA PRO.

DEMANDANTE : MARÍA ENITH SALAS SALAS.

La posesión como propietario, significa que el poseedor acredita **animus domini** sobre el bien materia de usucapión. La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a que el poseedor se comporte como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo

Resolución No. 37

Independencia, 15 de julio de 2021.

VISTA: La causa en audiencia; interviniendo como ponente el juez superior Torres López; con voto en discordia; y,

I. Antecedentes. -

Viene apelación la Resolución 26 que contiene la sentencia (fs. 447-459) de fecha 3 de febrero de 2020, que declara **INFUNDADA** la demanda.

II. Apelación. -

La demandante apela la sentencia, con los siguientes argumentos:

2.1 La sentencia incurre en error al no reconoce la propiedad que corresponde a la demandante.

2.2 No valora los medios de prueba que acreditan haber cumplido con los requisitos para lograr la usucapión.

2.3 También existe error en la sentencia al declarar que no se cumplió con el requisito de la posesión pacífica, debido al acuerdo de compra venta celebrado entre la demandada y representantes del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, sobre los terrenos poseídos por los integrantes del asentamiento.

2.4 Dicho acuerdo no vincula a la recurrente, porque no intervino en él, ni fue puesto a su conocimiento.

III. Evaluación del colegiado. -



3.1 El artículo 139.3 de la Constitución Política del Estado, ordena que es principio y garantía de la función jurisdiccional observar la tutela judicial y el debido proceso; ello concordante con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

3.2 El artículo 950 del Código Civil, ordena que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años. Se adquiere a los 5 años cuando median justo título y buena fe.

3.3 En el caso de autos, doña María Enith Salas Salas interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio en relación al lote de terreno ubicado en la Mz."C", Lote 36, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C distrito de San Martín de Porres, con un área de 120 m²; la cancelación de la inscripción en la Partida P01173248 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, y la inscripción del lote a su nombre. Dirige la demanda contra la Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro con el fundamento que viene poseyendo dicho bien de manera continua, pública, pacífica y como propietaria, desde **el 12 de diciembre de 1989** hasta la actualidad.

3.4 La demandada contestó la demanda negando la pretensión (fs.166-176), solicitando se declare improcedente. Indica que la demandante junto a otros moradores invadió los terrenos, existe por ello denuncia por delito de usurpación. Todo quedó sin efecto por la Ley 26264. El Asentamiento Humano del que la demandante forma parte, suscribió el acuerdo de 16 de junio de 1997 y el acta de conciliación de 1 de marzo de 2000, con el compromiso que los integrantes del asentamiento comprarían los lotes invadidos.

3.5 La sentencia ha sido declarada infundada en primera instancia, bajo el argumento, que no se ha cumplido con el requisito de la posesión pacífica, ello por el "acuerdo" de compra venta celebrado entre la demandada y representantes del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, sobre los terrenos poseídos por los integrantes de dicho asentamiento humano.

3.6 Dicho acuerdo, no vincula a la demandante, en razón que el derecho que ejerce sobre el lote, no es de carácter asociativo, sino es un derecho ejercido de modo directo con sustento en el ejercicio de posesión y propiedad desplegado por su propia persona y familia.

3.7 A ello se agrega que la demandada no ha acreditado con medio de prueba que la demandante haya ingresado al lote de forma intempestiva e invadiendo el bien inmueble. Y así hubiese existido posesión violenta de la demandante, ésta se convirtió en posesión pacífica al haber cesado la violencia a partir de la formalización del bien inmueble.



3.8 Este criterio es similar al de las Casaciones 2698-2017 Lima Norte, 48822017 Lima Norte y 631-2017 Lima Norte (pp.386-437), en el sentido de que la existencia del “acuerdo” entre el Asentamiento Humano y la Asociación **no afecta la posesión pacífica que la demandante ejercía sobre el bien inmueble.**

3.9 La actora ha acreditado la posesión del inmueble sub litis desde el año 1980; si bien en el año 1999 la Asociación interpuso en su contra demanda de desalojo por ocupación precaria, esta no prosperó. A la fecha de la interposición de la demanda, año 2014, ya se había cumplido los 10 años que exige el artículo 950 del Código Civil, para prescribir la propiedad del terreno.

3.10 La demandante sobre el terreno materia de usucapión ha construido una vivienda de material noble en la que habita; en autos ha presentado diversas pruebas, entre ellas, la constancia de empadronamiento de 22 de agosto de 1995 (fs. 15), la constancia de posesión de 4 de septiembre de 2014 (fs. 2), que la reconocen como poseionaria del Lote 36, Mz. “M”, con un área de 120 m². Asimismo, ha instalado servicios de agua, desagüe, luz; paga impuestos y arbitrios municipales, conduciéndose como propietaria del inmueble, junto con su familia.

3.11 A mayor abundamiento sobre los requisitos de la usucapión, en el II Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, en criterio vinculante, determina que se cumplen en los siguientes supuestos:

a) La continuidad de la posesión que se ejerce sin intermitencias, sin solución de continuidad, no significa que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vie nen a constituir hechos excepcionales.

b) La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.

c) La posesión pública, será aquella que, en primer lugar, resulte evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos.

d) La posesión como propietario, significa que el poseedor actua con **animus domini** sobre el bien materia de usucapión. La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a que el poseedor se comporte como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo.

3.12 Dichos requisitos se cumplen en forma suficiente en el caso de autos. Los medios probatorios presentados por la demandante acreditan objetivamente su relación directa de posesión en el inmueble como propietaria durante más de diez años.



3.13 No es legal, ni razonable que en un caso en el que se ha probado la prescripción de un lote de terreno de 120 metros, que sirve de vivienda a una persona sencilla y su familia desde el año 1980; se declare infundada la demanda; sin embargo, cuando se trata de un terreno de mayor cantidad de metros, en los que no se ejerce ocupación efectiva y existe duda sobre el cumplimiento de los requisitos de la usucapión, se ha visto casos que algunos señores jueces de primera instancia, declaran fundada la demanda.

3.14 En conclusión, la sentencia apelada no se ha expedida conforme a los antecedentes y al artículo 950 del Código Civil, por lo que debe ser revocada.

Fundamentos por los que:

REVOCARON: La Resolución 26 que contiene la sentencia de fecha 3 de febrero de 2020, que declara **INFUNDADA** la demanda (fs. 447-459). **REFORMANDOLA:** Declararon **FUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por doña María Enith Salas Salas en contra de la Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro. En consecuencia, doña María Enith Salas Salas, es propietaria del lote de terreno ubicado en la Mz."C", Lote 36, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro. Sector C, Parcela C distrito de San Martín de Porres, con un área de 120 m²; **DISPUSIERON:** La cancelación de la inscripción en la Partida P01173248 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima respecto al anterior propietario, con relación al referido lote; **ORDENARON** la inscripción del lote a nombre de la demandante; cúrsese los partes dobles para el efecto. Con costas y costos. Notifíquese.

SS.

Torres López
Cerquin

Catacora Villasante

Castope

EL SECRETARIO DE LA SEGUNDA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, CERTIFICA QUE EL VOTO EN DISCORDIA DEL JUEZ SUPERIOR PINEDO COA AL QUE SE ADHIERE LA JUEZ SUPERIOR ZAPATA JAEN, ES COMO SIGUE:

SUMILLA: El art. 950 del Código Civil reconoce como forma originaria de adquisición de la propiedad a la usucapión; esta requiere del cumplimiento copulativo de los presupuestos de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario, durante diez años (larga), o a los cinco años si median justo título y buena fe; la sola ausencia de uno de los requisitos determina la desestimación de la demanda, como es el presente caso.



VISTOS:

En audiencia pública el proceso de la referencia; con la constancia de su realización.

a) Resolución en apelación

Resolución n.º 26 que contiene la SENTENCIA (pp.447 -459) de fecha 3/2/2020, que declara INFUNDADA la demanda.

Apela la demandante (pp.462-465), solicitando su revocatoria.

b) Agravios y fundamentos de la apelación

- La sentencia desconoce su derecho a la propiedad al no valorar adecuadamente los medios de prueba, con los que ha probado que cumplió con todos los requisitos para la usucapión.
- Existe error en la sentencia al indicar de que no se cumplió con el requisito de la posesión pacífica, debido al acuerdo de compra venta celebrado entre la demandada y representantes del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, sobre los terrenos poseídos por los integrantes de dicho asentamiento humano.
- Dicho acuerdo no vincula a la recurrente porque no intervino en él, ni le hicieron de su conocimiento para su impugnación; en todo caso, este acuerdo es nulo de pleno derecho al no haberse cumplido con las formalidades exigidas por la ley.

c) Antecedentes

- Por demanda (pp.42-51) de fecha 19/12/2014, María Enith SALAS SALAS postula la pretensión principal de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, respecto al lote de terreno ubicado en la Mz."C", Lote 36, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro. Sector C, Parcela C (ASENTAMIENTO HUMANO en adelante), distrito de San Martín de Porres, con un área de 120m², y como pretensiones accesorias la inscripción de la propiedad en la Partida n.º P01173248 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en la que se encuentra inscrito, y la cancelación del asiento registral respecto al anterior propietario, dirigiendo la demanda contra la Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro (ASOCIACION en adelante), bajo los argumentos de que viene poseyendo dicho bien desde el 12/12/1989 hasta la actualidad; posesión que ha ejercido de manera continua, pública, pacífica y como propietaria.
- La demandada contestó la demanda (pp.166-176), negando la pretensión, solicitando se declare improcedente la demanda por incumplimiento de los requisitos para la usucapión. La demandante, junto a otros moradores, invadieron



los terrenos donde se encuentra el lote pretendido en usucapión, existiendo por ello denuncia por delito de usurpación, pero que en cumplimiento de la Ley n.º 26264, suscribieron con los representantes del ASENTAMIENTO HUMANO, y del que la demandante forma parte, el acuerdo, por acta de fecha 16/6/1997, como en el acta de conciliación de fecha 1/3/2000, con el compromiso de vender los lotes invadidos por los moradores del ASENTAMIENTO HUMANO, y ellos a su vez se comprometieron a pagar el precio de los lotes ocupados. La demandante es coposeedora del bien junto a Jesús Marcial YMAN MEDINA, con quién reconoció a la ASOCIACION como propietaria del bien, habiendo formulado a aquel la restitución del bien, con quién suscribieron el acta de conciliación de fecha 17/6/1997, acta de reunión de fecha 23/4/1998 y acta de conciliación de fecha 1/4/2000.

d) Cuestión jurídica en debate

- Determinar la legalidad de la sentencia de primera instancia, y dentro de ello el cumplimiento de los requisitos para la declaración de propietaria por usucapión a la demandante, respecto al bien sub Litis.

FUNDAMENTOS:

1. La ley sustantiva reconoce como forma originaria de adquisición de la propiedad a la usucapión; esta requiere del cumplimiento copulativo de los presupuestos de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario, durante diez años (larga), o a los cinco años si median justo título y buena fe¹.

2. Sobre la usucapión, la Corte Suprema de Justicia de la República, en el Segundo Pleno Casatorio (II PC en adelante), lo define como “(...) *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. (...)*”².

3. La doctrina señala que para que opere la prescripción adquisitiva de dominio se requiere del concurso copulativo de los **elementos** comunes de la posesión y el tiempo, de los que se deriva -a su vez- los **requisitos**, para el primero (posesión) que sea continua, pacífica, pública y como propietario; y para el segundo (tiempo) que varía en función al tipo de prescripción, y si se trata de inmuebles, respectivamente, de diez años para la larga o extraordinaria, y cinco años para la corta u ordinaria³.

¹ Código Civil.- Artículo 950.- Prescripción adquisitiva.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.-Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

² Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.- Exp.2229-2008-LAMBAYEQUE, fj.”43”.

³ “Existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última “el contenido esencial de la usucapión...para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una



4. Sobre los requisitos de la usucapión, en el II PC, la Corte Suprema de Justicia de la República, en criterio vinculante, determina que ellos se cumplen bajo las circunstancias siguientes⁴:

a) La continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley;

b) La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas;

c) La posesión pública, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida;

d) Como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. (...), la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado. (...). Abundando en argumentos se dice que el 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. Es, pues, esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. 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

verdadera categoría de posesión". BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. Prescripción Adquisitiva, en "Código Civil Comentado", Gaceta Jurídica, 2003, p.318.

⁴ Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.- Exp.2229-2008-LAMBAYEQUE, ffjj."44" y "46".



considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...).”.

5. Sobre la posesión pacífica, además de lo establecido por el II PC, conviene agregar el parecer de la doctrina que dice: “*Deja de ser pacífica si se produce una oposición judicial o la tenencia (sic), lo que provoca la interrupción de la prescripción por carecer de uno de los requisitos inexcusables para que esta se pueda producir*”⁵; en ese sentido, concluye “*si la posesión pacífica es entendida sólo como incontrovertibilidad, entonces, no es tan importante para el propietario - para evitar la prescripción adquisitiva, o mejor aún, la extinción de dominio a la que ella conduce- obtener un resultado favorable, sino únicamente mantener al poseedor en una suerte de zozobra procesal*”⁶.

6. Lo anterior, en relación a la oposición judicial, nos lleva a entender que el propietario, para evitar la usucapión a favor del prescribiente, no requiere obtener sentencias estimatorias a sus pretensiones; es suficiente mantener alterada la vida del poseedor frente al bien.

7. Ratificando lo anterior, la Corte Suprema de Justicia de la República perfila diversas situaciones que determinan la alteración de la normalidad en la ocupación del bien por el poseedor, como:

“(…), la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación (...) existe interrupción civil de la posesión, cuando el propietario reivindica la cosa, a consecuencia de lo cual, en virtud de la intimación judicial, la posesión deja de ser pacífica (...)”⁷. Agrega, “la posesión pacífica debe ser entendida como aquella que se ejerce sin perturbación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad”⁸.

8. Sobre la temporalidad en que debe ocurrir la circunstancia de la “*no controvertibilidad*” sobre la posesión, la Corte Suprema de Justicia de la República determina que ella debe suscitarse y prolongarse en el tiempo, inclusive hasta el

⁵ José MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, citado por MOISÉS ARATA SOLÍS en “LA POSESIÓN PACÍFICA EN LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO”. En <http://www.derecho.usmp.edu.pe>.

⁶ ARATA SOLÍS, Op.cit.

⁷ Así aparece en la CASACION N° 2092-99-LAMBAYEQUE del 07.04.00. En el mismo sentido en la CASACIÓN N° 199-2004-HUAURA del 31.10.05, CASACIÓN N° 2260-2004AREQUIPA del 31.07.06, CASACIÓN N° 2684-2002-LA LIBERTAD del 30.05.03 y CASACIÓN N° 0647-99-SANTA del 02.01.02.- En otro pronunciamiento, la Corte Suprema de Justicia de la República ha dicho: “(…) la actora ha acreditado la posesión del inmueble sub litis desde el año 1980, siendo que en el año 1999 los propietarios de dicho bien interpusieron en su contra demanda de desalojo por ocupación precaria (...) esto es, antes de interponer la presente acción de prescripción adquisitiva ya se había requerido a la poseedora la desocupación y entrega del citado bien”. CASACION N° 766-2004-LIMA del 30.09.05. Todos citados por Moisés ARATA SOLÍS, op. cit.

⁸ CAS. N° 1126-2001-LA LIBERTAD, publicada el 30.05.03.



momento en que se pide la prescripción adquisitiva, y no (solo) hasta el momento en que se invoca -como cumplido- el plazo de prescripción⁹.

9. De lo dicho hasta ahora, se entiende que la posesión pacífica para la usucapión no solo implica la ausencia de la violencia fáctica con la cual se ejerce la posesión, o de controversias judiciales al respecto, sino que la posesión sea ejercitada sin perturbaciones de ninguna naturaleza.

10. En tal contexto, como se describe en los antecedentes, la demandante solicita se le declare propietaria, por usucapión, el lote de terreno ubicado en la Mz."C", Lote 36, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro. Sector C, Parcela C, distrito de San Martín de Porres, con un área de 120m², afirmando que lo viene poseyendo desde el 12/12/1989 hasta la actualidad, y lo ha hecho, y lo hace, de manera continua, pública, pacífica y como propietaria.

11. Dicha pretensión ha sido desestimada en la sentencia de primera instancia, bajo el argumento principal de que no se ha cumplido con el requisito de la posesión pacífica, y ello por el "acuerdo" de compra venta celebrado entre la demandada y representantes del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, sobre los terrenos poseídos por los integrantes de dicho asentamiento humano.

12. El "acuerdo" señalado consta en el "acta" de fecha 16/6/1997 (pp.364-366)¹⁰, suscrito por los representantes de la Urbanizadora PRO S.A., el ASENTAMIENTO HUMANO y la ASOCIACION, con las estipulaciones parciales siguientes:

a) El ASENTAMIENTO HUMANO reconoce que ocupa el área de 55,680m², de propiedad de la ASOCIACION y Urbanizadora PRO S.A.

b) Ambos propietarios (ASOCIACION y Urbanizadora PRO S.A.) aprueban la transferencia de sus respectivas propiedades a favor del ASENTAMIENTO HUMANO, en base a contratos de compraventa individuales formalizados con cada uno de los ocupantes calificados de los lotes existentes, conforme al Padrón y Estatutos Sociales del ASENTAMIENTO HUMANO.

13. Además de aquel "acuerdo", existe el "Acta de reunión de negociación de trato directo" de fecha 23/4/1998 (pp.367370)¹¹, suscrito entre los representantes del ASENTAMIENTO HUMANO, la ASOCIACION y COFOPRI, aprobando diversos acuerdos, entre ellos, la (3) "Culminación del proceso de formalización

⁹ "(...) la posesión del predio materia de litis, alegada por el recurrente data de mil novecientos setentiocho; sin embargo, su posesión no es pacífica, toda vez que el actor ha sido demandado (...) sobre Desalojo por ocupación precaria (...) que a la fecha de interposición de la demanda de prescripción adquisitiva – siete de marzo de mil novecientos noventa y siete – el accionante ya tenía conocimiento del proceso de desalojo (...)", CASACION. N° 0647-99-DEL SANTA (2/1/2002). En el mismo sentido la CASACIÓN N° 1370-2003-SANTA (30/3/2005), CASACIÓN N° 199-2004-HUAURA (31/10/2005) y CASACIÓN N° 770-97-HUAURA (29/12/1998).- ARATA SOLÍS, op.cit.

¹⁰ Documento remitido por COFOPRI al Juzgado (p.375).

¹¹ Documento remitido por COFOPRI al Juzgado (p.375).



integral de las parcelas B y C”, y (4) “Aprobación de los contratos de compra venta de lotes y transferencia de propiedad de terrenos destinados a área de equipamiento urbano”.

14. También consta el “Acta de Conciliación” de fecha 1/3/2000 (pp.371-374)¹², suscrito por los representantes del ASENTAMIENTO HUMANO y la ASOCIACION, acordando que ésta última debía transferir a favor de cada uno de los poseedores los lotes de terreno respectivos.

15. La demandante cuestiona el “acuerdo”, así como los otros documentos conexos, señalando no los vincula por no haber intervenido en él; no le hicieron de su conocimiento para su impugnación; y que es nulo de pleno derecho al no haberse cumplido con las formalidades exigidas por la ley. (sic).

16. La afirmación de la demandante de que el “acuerdo”, y los otros documentos conexos, no lo vinculan es incoherente y contradictorio a lo expresado en su demanda; allí dice:

“(...) la recurrente ha ingresado aportando una cuota voluntaria para gastos administrativos a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, (...)” (sic).

17. Reafirmando que la demandante pertenecía al ASENTAMIENTO HUMANO, a la demanda ha adjuntado diversos documentos expedidos por dicha organización como:

1) “Constancia de Posesión” (p.2) de fecha 4/9/2014, haciendo constar que la demandante es poseionaria del Lote 36, Mz. “M”, con un área de 120m2.

2) “Constancia de empadronamiento” (p.15) de fecha 22/8/1995, con la indicación de que cumplió con todos los requisitos que la organización de pobladores impone. (sic).

3) “Carné de Socio N° 416” del ASENTAMIENTO HUMANO.

18. La demandante no solo que estuvo vinculada al citado “acuerdo”; también estuvo (y está) vinculada al “Acta de reunión de negociación de trato directo” y “Acta de Conciliación” arriba mencionados, dado que en su demanda dice:

“(...), la Municipalidad Metropolitana de Lima aprueba el plano perimétrico del predio matriz (...), el cual constituye el anteproyecto de diseño urbano ejecutando un procedimiento de saneamiento físico legal (...)” (sic).

19. Al margen de aquello, existe prueba plena y categórica que acredita la vinculación de la demandante al “acuerdo”, “Acta de reunión de negociación de

¹² Documento remitido por COFOPRI al Juzgado (p.375).



trato directo” y “Acta de Conciliación” referidos, porque, precisamente, en cumplimiento a las tratativas que venía realizando el ASENTAMIENTO HUMANO con los propietarios del bien de mayor extensión para las transferencias mediante compra venta, por Oficio n.º 013-2010/OP-AHLOPSC/SMP de fecha 8/3/2010 (p.98), la Secretaria General del ASENTAMIENTO HUMANO remitió a la ASOCIACION la “Relación de Socios para Trato Directo” (pp.99-103), en la que aparece el nombre y firma de la demandante.

20. Igualmente, entre los años 2010 y 2011, el ASENTAMIENTO HUMANO remitió a la ASOCIACION cartas (pp.104-108), aceptando las propuestas sobre el precio y condiciones de pago por los lotes de terreno a favor de los integrantes del ASENTAMIENTO HUMANO.

21. Los hechos que anteceden desvanecen la afirmación de la demandante de que no intervino en las citadas negociaciones, o que no le hicieron de su conocimiento para su impugnación.

22. De haber considerado la demandante que las negociaciones que venían realizando los representantes del ASENTAMIENTO HUMANO con los propietarios del inmueble para la compra venta de los lotes de terreno que venían (y vienen) poseyendo, al tener pleno conocimiento de ellas, como SOCIA ACTIVA, debió impugnarlos, indicando que -como ahora lo hace- ellos eran “nulos de pleno derecho”, o por no haberse cumplido con las formalidades exigidas por la ley (sic).

23. Es obvio que la demandante no cuestionó las negociaciones de los representantes del ASENTAMIENTO HUMANO con los propietarios del inmueble bajo Litis porque le favorecían para mantenerse en la posesión del lote de terreno que viene ocupando; de haberlo cuestionado, muy probablemente, no habría tenido la posibilidad de entablar la demanda de autos.

24. No obstante, el hecho que la demandante haya conocido y promovido el “acuerdo”, “Acta de reunión de negociación de trato directo” y “Acta de Conciliación” referidos, no perjudica el cumplimiento del requisito de la posesión pacífica del inmueble sub Litis para la pretensión que persigue.

25. Compartimos las conclusiones de las CASACIONES nros. 2698-2017-LIMANORTE, 4882-2017-LIMANORTE y 631-2017LIMA NORTE (pp.386-437), que han resuelto asuntos similares al de autos, en el sentido de que la existencia del “acuerdo” entre el ASENTAMIENTO HUMANO y la ASOCIACION no afecta la posesión pacífica de la demandante en dicho lugar, y ello, desde nuestro punto de vista, por las razones siguientes:

a) No se encuentra probado que la demandante haya formado parte del grupo de personas que habrían usurpado el inmueble de mayor extensión donde se ubica el lote de terreno sub Litis, hecho que habría ocurrido en el año 1989.



b) No obstante, habiendo ingresado la demandante a la ocupación del bien en 1990, como se tiene establecido en la sentencia de primera instancia (p.452), la dación de la Ley n.º 23264, que declaró de necesidad y utilidad públicas el saneamiento físico-legal de los AA.HH., disponiendo que las municipalidades promuevan el libre acuerdo de partes en caso de los predios de propiedad privada¹³, la favoreció para que se mantenga en la posesión del bien.

c) Ante dicha ley, y habiendo suscrito la ASOCIACION con el ASENTAMIENTO HUMANO el “acuerdo”, “Acta de reunión de negociación de trato directo” y “Acta de Conciliación”, la ASOCIACION consintió que la demandante continué en la ocupación del lote de terreno sub Litis.

d) Por el “acuerdo”, “Acta de reunión de negociación de trato directo” y “Acta de Conciliación”, efectivamente, la ASOCIACION no requirió a la demandante la desocupación y restitución del lote de terreno que venía (y viene) ocupando, porque tenía la certeza de que en virtud a las negociaciones, transferiría la propiedad mediante contrato de compra venta, como ha realizado con otros ocupantes (ver contratos, pp.128-149).

26. Al margen de aquello, atendiendo que la usucapión prospera cuando se cumple **copulativamente** los requisitos señalados (fundamentos “1” al “4” *supra*), en el presente caso, la demandante no cumple con el requisito de haberse conducido como dueño o propietaria del bien sub Litis.

27. Para el caso, conviene recordar que el requisito de la posesión como dueño o propietario, como lo tiene establecido el II PC, se cumple cuando el poseedor “suscite en los demás la apariencia de que es dueño de la cosa poseída”. (sic).

28. Esa conducta en la demandante no existe.

29. Como tenemos indicado (fundamentos “15 al “23” *supra*), la demandante, expresamente, ha reconocido la propiedad del bien litigado a favor de la ASOCIACION.

30. Reiterando. En las negociaciones que el ASENTAMIENTO HUMANO realizaba con la ASOCIACION para que les transfiera mediante contratos de compra venta los lotes de terreno que vienen ocupando, en señal de conformidad,

¹³ Ley n.º 26264.- Declara de necesidad y utilidad públicas el saneamiento físico -legal de AA.HH. posesionados en terrenos de propiedad fiscal, municipal o privada en el período Jun.1990 - Oct. 1993.-
Artículo 1.- Declárase de necesidad y utilidad públicas el saneamiento físico-legal de los Asentamientos Humanos posesionados en terrenos de propiedad fiscal, municipal, o privada después del 01 de junio de 1990 y antes del 31 de octubre de 1993, que estará a cargo de las Municipalidades Provinciales conforme a las normas contenidas en la presente Ley. (...)
Artículo 4.- Las Municipalidades elaboran el Padrón de Poseedores de Lotes y aprueban los Planos Perimétrico de Lotización y Vías, de los Asentamientos Humanos a que se refiere la presente Ley. (...)
Artículo 7.- En los casos de los terrenos de propiedad privada, ocupados por Asentamientos Humanos antes del 31 de octubre de 1993, la municipalidad promueve el libre acuerdo de partes y otorga el aval correspondiente. (...)."



la demandante consignó su nombre y firma en la “Relación de Socios para Trato Directo” (pp.99-103).

31. Aquello ratifica de que la demandante no se ha conducido como propietaria del bien sub litis.

32. Así, ante la ausencia del cumplimiento del requisito esencial de la posesión como propietario del bien sub Litis, sin necesidad de evaluar el cumplimiento de los demás requisitos, la demanda deviene infundada.

DECISION:

CONFIRMAR la Resolución n.º 26 que contiene la SENTENCIA (pp. 447-459) de fecha 3/2/2020, que declara INFUNDADA la demanda.

DISPONER la devolución de los actuados al juzgado de origen para su archivo definitivo. Notifíquese.

SS.

PINEDO COA

ZAPATA JAEN