

PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
TERCERA SALA CIVIL

**EXPEDIENTE** : 25942-2014-0-1801-JR-CI-31  
**DEMANDANTES** : LILIANA CORONA PÉREZ MORENO DE AGUIRRE  
ALEJANDRO AGUIRRE PRÍNCIPE  
**DEMANDADA** : URBANIZADORA PRO S.A.  
**MATERIA** : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Resolución número nueve

Lima, uno de septiembre de dos mil veintiuno.-

**VISTOS:** Habiendo analizado y deliberado en secreto la causa conforme al artículo 133 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, con la intervención como ponente del señor juez superior Escudero López, este Colegiado Superior emite la presente decisión; con el acompañado que se tiene a la vista; y

**CONSIDERANDO:**

**§ Identificación de la resolución apelada y agravios de la apelante.**

**Primero.** En mérito al recurso de apelación interpuesto por la demandante Liliana Corona Pérez Moreno de Aguirre (fojas 379 a 385), es materia de grado la sentencia contenida en la resolución veinticinco del cuatro de noviembre de dos mil diecinueve (fojas 369 a 374) en el extremo por el cual se ha resuelto declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva presentada por la ahora apelante (y su cónyuge Alejandro Aguirre Príncipe).

**Segundo.** La apelante desarrolla, en síntesis, los siguientes agravios:

- Sostiene que el juez no ha valorado que la Ley 24513 otorga a los pobladores la legitimidad de la posesión al haber declarado los terrenos ocupados por asentamientos humanos de necesidad y utilidad pública de preferente interés social. Por tanto, con la dación de esta ley, los ocupantes poseen el bien con ánimo de dueño.
- Afirma que existe una indebida valoración de la prueba, al sostener el juez que los demandantes con fecha 3 de diciembre de 1999



suscribieron un Formulario de Ratificación de Acuerdos y Declaración Jurada, por el cual ratifican el contenido del acuerdo conciliatorio sobre transferencia de propiedad con el propietario del terreno en virtud a la Ley 27136. Al respecto, señala que en dicho documento no se establece quienes son los representantes que suscribieron o en representación de qué persona jurídica o persona natural, ni se indica a qué acuerdo conciliatorio está referido, y por tanto, con dicho documento lo único que se puede probar es la posesión de los accionantes durante la fecha de expedición de dicho documento.

- Agrega que mediante el referido acto de acuerdo, la Urbanizadora Pro S.A. y la Asociación de Vivienda Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro aprueban la transferencia de sus propiedades a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro. Dicho documento se suscribió por la simple voluntad de los representantes, ya que no contaban con poder otorgado con facultades expresas para actos de disposición de bienes patrimoniales de sus representados conforme establece los artículos 156 y 167 del Código Civil, y tal hecho no ha podido ser desvirtuado por la demandada durante el desarrollo del proceso.
- Acusa que la demandada no ha acreditado objetivamente que los recurrentes hayan expresado su voluntad de suscribir transacciones para compraventa de lotes del terreno pactando un precio sobre las mismas, ya que en el acta de fecha 16 de junio de 1997 no aparece la participación de los demandantes ni que los suscribientes de los acuerdos hayan comunicado expresamente de las decisiones tomadas a sus moradores y que, al no figurar en registros públicos, no había forma de tomar conocimiento de los acuerdos celebrados. Asimismo, no se acredita que los demandantes hayan otorgado facultades para negociar sobre sus bienes patrimoniales, ni por estatuto, escritura pública o por asamblea general.
- Sostiene que para la validez de los efectos vinculantes del contenido de la precitada acta, se requiere mínimamente dos cosas: la primera, que cada poseedor manifieste en asamblea general que está de acuerdo con formalizar su propiedad comprando el bien por el precio pactado; y la segunda, que cada poseedor firme de modo individual el contrato de compraventa. Sin embargo, ninguna de las dos cosas ha sucedido, en la medida que la demandada no ha acreditado que la demandante en asamblea



haya firmado alguna acta o documento aprobando dichos acuerdos o que haya firmado el contrato individual de compraventa con la demandada.

- Siendo así, considera que no se puede afirmar que jurídicamente la celebración de dicha acta por parte de los representantes del asentamiento humano afecte la posesión y el *animus domini* de los demandantes, sobre todo teniéndose en cuenta que los demandantes poseían para sí y no para el asentamiento humano.
- Alega que en la recurrida se señala que en las Declaraciones Juradas de Autovalúo los demandantes declaran a título de poseedor-tenedor, por lo que no se puede advertir su comportamiento con *animus domini*. Al respecto, indica que el juez no ha distinguido la posesión y la tenencia, pues en el caso de la tenencia, el tenedor es un usufructuario temporal y no actúa como propietario, por cuanto no efectúa el pago de los impuestos prediales ni servicios básicos, no le emiten constancia de posesión ni hace construcciones en el área del inmueble, actos que si constituyen la posesión a título de propietario.
- Señala que según la Casación 1730-2013 se ha establecido que el reconocimiento de la condición de propietario en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio no constituye un acto contrario al *animus domini*, pues este se determina cuando el poseedor mantiene un comportamiento que suscita en los demás la apariencia de que es dueño.
- Refiere que el juez considera que con la solicitud la conclusión del proceso, por sustracción de la materia por la celebración del contrato de compraventa del inmueble, se reafirma que los demandantes no se comportaron como propietarios. Sobre ello, precisa que el artículo 950 del Código Civil, así como en reiterada jurisprudencia, se establece que la prescripción adquisitiva de dominio es un acto declarativo de derechos y procede la prescripción extraordinaria a los diez años y que posterior a ello cualquier acto de las partes resultan ser extemporáneos.
- Por ello, indica que los recurrentes solicitaron la prescripción adquisitiva a partir del año 1995, se tiene que hasta el año 2014 el plazo de ley para usucapir el bien ya había transcurrido en exceso, lo que evidencia la inactividad de la demandada.
- Indica que existen casos similares al presente, interpuesto por los pobladores del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C,



contra la misma demandada Urbanizadora Pro S.A. y contra la Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro, que han sido resueltos por la Corte Suprema de Justicia de la República, señalando como ejemplo los casos recaídos en CAS 2698-2017 Lima Norte, CAS 4882-2017 Lima Norte; CAS 631-2017 Lima Norte y CAS 3815-2017 Lima Norte.

#### **§ Análisis del caso y absolución de agravios.**

**Tercero.** Conforme al principio de congruencia que rige la actividad impugnatoria, el grado se absolverá en función a los agravios expresados por la apelante.

**Cuarto.** La apelante señala que no se ha evaluado correctamente lo dispuesto por Ley 24513, por la cual se declaran de necesidad y utilidad públicas y de preferente interés social, el saneamiento de la estructura físico legal de los asentamientos humanos, denominados pueblos jóvenes, empero, de la revisión del recurso de apelación se aprecia que no precisa ni detalla en qué sentido el razonamiento desarrollado en la recurrida infringe la citada normativa, por tanto, al no haberse cumplido con justificar mínimamente la referida vulneración, este argumento debe ser desestimado, tanto más si la apelante hace referencia al contenido general de la Ley 24513 y lo allí dispuesto, pero es el caso que tal enunciado normativo no aborda el específico caso de la parte demandante.

**Quinto.** Según la parte apelante, la recurrida contendría una indebida valoración de las pruebas, pues no se ha tomado en cuenta que el Formulario de Ratificación de Acuerdos y Declaración Jurada, por el cual se ratifica el contenido del acuerdo conciliatorio sobre transferencia de propiedad con el propietario del terreno en virtud a la Ley 27136, no se establece quienes son los representantes que suscribieron tal acuerdo o en representación de qué persona jurídica o persona natural realizaron ello, ni se indica a qué acuerdo conciliatorio está referido. Por el contrario, sostiene que con tal instrumental se acredita la posesión que ejerce sobre el inmueble materia de controversia.

**Sexto.** Respecto al referido Formulario de Ratificación de Acuerdos y Declaración Jurada, en la sentencia apelada se ha establecido lo siguiente:

“(…)



**DÉCIMO PRIMERO:** En cuanto a la posesión continua en calidad de propietarios que alegan los accionantes. Sobre este aspecto debemos señalar que los usucapietes deben haberse comportado como verdaderos propietarios del predio, sin reconocer derecho alguno en otra persona o mayor derecho. Los demandantes afirman ser asociados del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector “C”, hecho que se corrobora con la constancia de posesión emitida por dicha asociación, obrante a fojas 15. De acuerdo a la Resolución de Alcaldía Nro. 0513-92, de fecha 25 de mayo de 1992, (fojas 13) la referida Asociación fue reconocida como Asentamiento Humano con fines de saneamiento, en virtud de la Ley 24513, por estar en posesión de propiedad privada. Siendo que la referida Ley tenía por finalidad, entre otros, el de otorgar títulos de propiedad individuales para cada poseedor. Entonces, el reconocimiento de los posesionarios, a través de una Asociación, tenía como objetivo convertir en propietarios a sus poseedores, en caso que la ocupación sea en propiedad privada, podía la Municipalidad iniciar el procedimiento de expropiación respectivo. Mediante Ley Nro. 26843, del año 1997, se autoriza a COFOPRI a intervenir en dicho proceso de saneamiento. Los demandantes, con fecha 28 de octubre de 1996, formulan su empadronamiento ante COFOPRI (ver fojas 21). Con fecha 3 de diciembre de 1999, los demandantes suscriben un formulario de Ratificación de Acuerdos y Declaración Jurada (ver fojas 24). En este documento los demandantes ratifican el contenido del acuerdo conciliatorio sobre transferencia de propiedad con el propietario del terreno que ocupan, con la mediación de Cofopri, en virtud de la Ley 27136<sup>1</sup>. De acuerdo a la información brindada por COFOPRI a fojas 289, con fecha 16 de junio de 1997, se celebra el “Acta de Acuerdo”, mediante el cual Urbanizadora Pro SA, Asociación de Trabajadores Adjudicatario de la Hacienda Pro SA aprueban la transferencia de sus respectivas propiedades a favor del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector “C”, en base a contratos de compra venta individuales formalizados con cada uno de los ocupantes de los lotes existentes.

**DECIMO SEGUNDO:** De lo descrito precedentemente podemos determinar que los demandantes, si bien poseen el predio con la finalidad de adquirir la propiedad del mismo, pero al haberse sometido, a través de la Asociación antes referida, a un procedimiento de saneamiento de la propiedad informal de una propiedad privada, han reconocido como propietario a la demandada, con quien incluso se celebró un acuerdo para que este transfiera de manera individual los terrenos ocupados por los pobladores del Asentamiento Humano; habiendo manifestado los demandantes su voluntad de adquirir el bien en litis, a través del formulario presentado ante COFOPRI, es decir, han reconocido un mayor derecho de propiedad de la demandada, tanto de manera individual, como a través de la Asociación a la que pertenecen. Es por ello que incluso en las declaraciones juradas de autoavalúo declaran el predio a título de



poseedor – tenedor (ver fojas 11, 11, 12 del acompañado). En tal sentido, no se puede concluir que los demandantes se han comportado en posesión del bien con *animus domini*.(...)" (subrayado agregado).

<sup>1</sup> Créase el "Programa de Apoyo Crediticio para la formalización de la Propiedad", en adelante el Programa, para la adquisición de predios de propiedad privada ocupados al 22 de marzo de 1996 por pobladores que formen parte de: a) Asentamientos humanos;

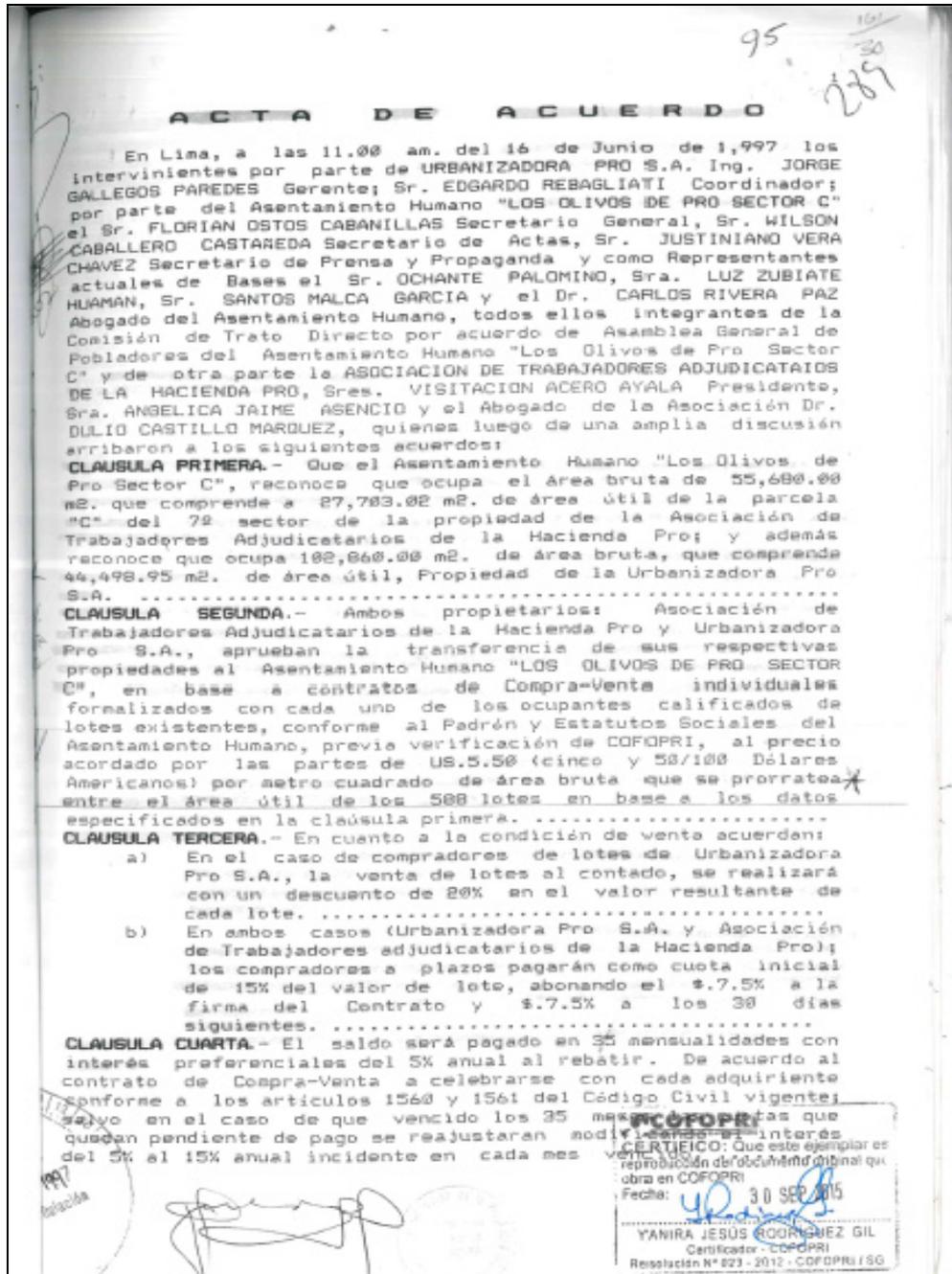
**Séptimo.** De lo antes citado se aprecia que se ha determinado que la suscripción del referido formulario constituye un acto de reconocimiento al derecho de propiedad de un tercero, razón por la cual, se concluye que los demandantes no han mantenido la posesión con *animus domini*. Esta es la razón fundamental por la cual se ha desestimado la pretensión de los demandantes, pues del tenor de la sentencia emerge que sí se ha acreditado posesión (al menos desde 1995) pacífica, continua y pública.

**Octavo.** De la revisión del mérito de lo actuado se aprecia que a fojas 24 obra un formato de COFOPRI, denominado "*Formulario de Ratificación de Acuerdos y Declaración Jurada*", de fecha 3 de diciembre de 1999, cuya firma no ha sido negada en el recurso de apelación, donde se aprecia lo siguiente:





el inmueble objeto de controversia, con base en contratos de compraventa individuales formalizados con cada uno de los ocupantes de los lotes existente, según la información que con mayor detalle se aprecia en las siguientes imágenes:





94  
27/10  
2015

**CLAUSULA QUINTA.**- Urbanizadora Pro S.A. cubrirá por los lotes que vende un seguro de Desgravamen a favor del adquirente en caso de fallecimiento del titular. ....

**CLAUSULA SEXTA.**- Los propietarios y COFOPRI deberán respetar y atender estrictamente a los miembros conforme el Padrón codificado y previa identificación del titular de cada lote presentado por el Asentamiento Humano. ....

**CLAUSULA SEPTIMA.**- Los representantes del Asentamiento Humano "Los Olivos de Pro Sector C", comunicarán dentro del término de 10 días a Urbanizadora Pro S.A., a la Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda Pro y a COFOPRI; el presente acuerdo debidamente aprobado, para su inmediata tramitación con la intervención de COFOPRI. ....

**CLAUSULA OCTAVA.**- Se ratifican las partes respectivas que al formularse los contratos de compra-venta con cada ocupante, se ajustarán estos a las cláusulas establecidas por el Código Civil vigente. ....

Los participantes dan su conformidad al contenido de este instrumento que lo suscriben, con lo cual se da por terminada la reunión a las 3.00 Pm. del día 16 de Junio de 1,997.

El literal c) de la Cláusula Tercera no comprende a la Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de la Ex-Hacienda Pro. Lo anulado vale.

Ing. JORGE SALVEDOS PAREDES L.E. 032.34370	Sr. EDGARDO REBALATI MEYER L.E. 002.11701
FLORIAN OSTUS CABRILLAS L.E. 09997905	WILSON CABALLERO CASTANEDA L.E. 09223987
JUSTINIANO VERA CHAVEZ L.E. 09206546	JAVIER OCHANTE PALOMINO L.E. ....
LUZ ZUBIATE HUAMAN L.E. 09201051	SANTOS MALDIA GARCIA L.E. 07933623
Dr. CARLOS RIVERA PAZ (Abogado)	ANGELICA JAIME ASENCIO L.E. ....
VISTALCIDON ACERO AYALA L.E. ....	DULIO CASTILLO MARQUEZ (Abogado)

COFOPRI  
30 JUL 1997  
Asamblea de Titularidad

CERTIFICO: Que este ejemplar es reproducción del documento original que obra en COFOPRI 30 SEP 2015  
Fecha: 30 Sep 2015  
YANIRA JESUS RODRIGUEZ GIL  
Certificador - COFOPRI  
Resolución N° 023 - 2012 - COFOPRI

**Décimo Primero.** La apelante pretende desvirtuar el análisis efectuado en la sentencia recurrida, y para ello cuestiona el referido acuerdo indicando que no aparece detallado en el documento de fojas 24 y además no se establece quienes son los representantes que suscribieron o en representación de que persona jurídica o persona natural, que se suscribió por la simple voluntad de los representantes, ya que no contaban con poder otorgado con facultades expresas para actos de disposición de bienes patrimoniales de sus representados y no se ha acreditado objetivamente que los recurrentes hayan expresado su voluntad de suscribir el referido acuerdo, ya que no intervinieron en dicho acuerdo.



**Décimo Segundo.** Dicho esto, se advierte que la parte apelante busca desvincularse de lo pactado en el acuerdo antes detallado, pero ocurre que en el caso concreto que ahora se analiza, lo especialmente relevante en cuanto a la pretensión postulada en la demanda, es la información que emerge del Formulario de Ratificación de Acuerdos y Declaración Jurada de fojas 24.

**Décimo Tercero.** En efecto, si bien es verdad que en tal instrumental no se consigna a qué acuerdo se hace referencia, también lo es que en ningún momento la apelante niega haber suscrito el mencionado formulario, y es el caso que a través de lo allí declarado se plasma el reconocimiento del derecho de propiedad de una persona distinta a los aquí demandantes, lo que acredita que la posesión que vienen ejerciendo al menos desde 1995 no ha sido ejercida con *animus domini* en razón de la información que emerge del documento del 3 de diciembre de 1999.

**Décimo Cuarto.** Contrariamente a lo que se afirma en el recurso de apelación, el reconocimiento de los demandantes en cuanto a la existencia de un tercero propietario ha ocurrido años antes del inicio del presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio, específicamente el 3 de diciembre de 1999, reconocimiento contenido en el documento de fojas 24. Es la previa existencia de tal reconocimiento (ocurrida antes del 6 de junio de 2014 en que se presentó la demanda, según se constata del sello de recepción que aparece a fojas 52) lo que descarta que la posesión de los accionantes haya sido ejercida con *animus domini*, por lo que no resultan atendibles aquellos agravios basados en la citada “Casación 1730-2013” (sic), tanto más si tal reconocimiento se ha efectuado ante un tercero, que viene a ser COFOPRI, lo que descarta la apariencia de dueño que se invoca en el recurso de apelación.

**Decimo Quinto.** A lo expuesto cabe agregar que en la declaración jurada de autoavalúo del año 2014 (PU), que aparece a fojas 11, donde figura la ahora apelante como contribuyente respecto del inmueble materia de controversia, figura en el acápite “CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD”, que se declara ejercer ello a título de “POSEEDOR Y TENEDOR”, y no como propietario. Así se constata, con mayor detalle, con la siguiente imagen:



Municipalidad Distrital de San Martín de Porres

**PU**  
Predio Urbano

**DECLARACIÓN JURADA DE AUTOAVALUO 2014**  
**IMPUESTO PREDIAL**  
T.117 DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL D.S. No. 156-2004-EF

**IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE**

CODIGO DE CONTRIB.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL				
163682	PEREZ MORENO DE AGUIRRE LILIANA CORONA				
CODIGO DE PREDIO	125965	CONDOMINIO %	100.00	CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD	POSSESOR O TENEDOR

**UBICACIÓN DEL PREDIO**

OLIVOS DE PRO - SECTOR C MZ. D LT. 25 - AA. HH. LOS OLIVOS DE PRO

**CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO**

ESTADO	TIPO	USO DEL PREDIO	BENEFICIO PENSIONISTA
TERRENO SIN CONSTRUIR	PREDIO INDEPENDIENTE	Terreno Sin Construir	Sin Beneficio

**DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

NIVEL	CLAS.	MAT.	EST. CONS.	ANTIG.	CATEGORÍA	VALOR UNITARIO	INCREM. 5% (*)	% DE DEPREC.	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	ÁREA COMÚN (%)	VALOR DE CONSTRUCCIÓN

**Décimo Sexto.** Esta prueba, ofrecida por los propios demandantes, corrobora que la posesión que han venido ejerciendo al menos desde el año 1995 no ha sido realizada a título de propietario, pues la propia demandante no se identifica a sí misma como tal, sino solo como “poseedora” o “tenedora”, circunstancia que justifica que en la sentencia recurrida se haya desestimado la demanda, por improbada, no siendo atendibles las distinciones propuestas respecto de las condiciones de “tenedor” y “poseedor”, pues en ambos casos se descarta que la posesión haya sido a título de propietaria. Es de aplicación lo que establece el artículo 200 del Código Civil.

**Décimo Séptimo.** En cuanto a las ejecutorias supremas detalladas en el recurso de apelación, cabe indicar que cada proceso se evalúa en forma individual, y en el presente caso se ha constatado que la posesión que han venido ejerciendo los demandantes no ha sido a título de propietarios. En el presente caso, a diferencia de los mencionados por los apelantes, se ha resuelto en mérito a la declaración efectuada por los propios demandantes en el Formulario de Ratificación de Acuerdos y Declaración Jurada que aparece a fojas 24, donde los aquí demandantes reconocen el



derecho de propiedad de un tercero, sin que en el recurso de apelación se haya negado la suscripción de tal instrumental.

**Décimo Octavo.** Corresponde ser especialmente enfático en el hecho que la pretensión de la demanda no se desestima en razón de los acuerdos que hayan podido celebrar los dirigentes del asentamiento humano donde se ubica el inmueble objeto de controversia, pues en el presente caso no se ha probado que los demandantes hayan otorgado poder para que tales dirigentes ejerzan su representación. La razón fundamental por la que se desestima la demanda es haber constatado que los demandantes no han ejercido la posesión a título de propietarios, y tal conclusión se sustenta en el hecho que los demandantes no han negado haber firmado el documento de fojas 24, instrumental donde se reconoce que la propiedad del inmueble objeto de controversia corresponde a un tercero, ante quien venía mediando COFOPRI.

**Décimo Noveno.** Finalmente, en cuanto al contrato de compraventa del 01 de marzo de 2016 (fojas 345 a 346), por el cual la demandada Urbanizadora Pro S.A. transfiere a favor de la parte demandante el inmueble objeto de controversia, documento que fuera admitido como prueba de oficio por esta Sala Superior mediante resolución seis del 23 de julio de 2021, se debe señalar que si bien se trata de un negocio jurídico suscrito con posterioridad a la fecha de la interposición de la demanda y luego de que los demandantes han estado en posesión del inmueble objeto de controversia por más de diez años, empero, es el caso que se trata de una prueba que corrobora la información que emerge del documento de fojas 24 de fecha 3 de diciembre de 1999, en el sentido que los demandantes reconocen en un tercero la condición de propietario del inmueble objeto de la demanda.

**Vigésimo.** Siendo así, se concluye que la sentencia apelada ha sido emitida con sujeción al mérito de lo actuado y al Derecho, como exige el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, por lo que corresponde confirmarla.

#### § **Decisión.**

Por las razones antes expuestas, este Colegiado Superior resuelve: **CONFIRMAR** la resolución veinticinco del cuatro de noviembre de dos mil diecinueve (fojas 369 a 374) en el extremo que resuelve declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio presentada



por Liliana Corona Pérez Moreno de Aguirre y Alejandro Aguirre Príncipe. Se **ORDENA** que Secretaría cumpla con lo dispuesto por el artículo 383 del Código Procesal Civil, bajo responsabilidad funcional; en los seguidos por Liliana Corona Pérez Moreno De Aguirre y otro con Urbanizadora Pro S.A sobre prescripción adquisitiva de dominio. Notifíquese.-

**SS.**

ROMERO ZUMAETA

TORRES TASSO

**ESCUDERO LÓPEZ**