



## ***CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE SALA CIVIL***

**EXPEDIENTE N°** : 00531-2018-0-0801-JR-CI-02  
**DEMANDANTE** : ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE LOS SERVIDORES DEL SECTOR AGRARIO  
CAÑETE  
(LISTADO ASOCIADOS FOJAS 273 LITISCONSORTE)  
**DEMANDADO** : AGRÍCOLA TERCER MUNDO S.A.  
ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES INDEPENDIENTES DEL MERCADILLO DE SAN  
VICENTE DE CAÑETE (LITISCONSORTE)  
**MATERIA** : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

### **SENTENCIA DE VISTA**

#### **RESOLUCION NUMERO SEIS**

Cañete, catorce de diciembre de dos mil veintiuno.-

**VISTOS;** en audiencia pública.

Viene en grado de apelación la resolución número treinta y siete, emitida por el Juez del Segundo Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete que obra de fojas quinientos noventa, que Falla declarando:

1.- **INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda interpuesta por la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SERVIDORES DEL SECTOR AGRARIO CAÑETE, en contra del AGRÍCOLA TERCER MUNDO S.A.A, y LITISCONSORTE NECESARIO PASIVO – ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES INDEPENDIENTES DEL MERCADILLO DE SAN VICENTE DE CAÑETE. *DISPONGO* que una vez consentida la presente se devuelvan los anexos a la parte interesada. *Sin costas ni costos.*

#### **FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA.**

De la lectura de la resolución número treinta y siete, emitida por el Juez del Segundo Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete se sustenta en que en el caso de autos, la asociación accionante alega poseer el predio materia de litis, por lo que corresponderá analizar y valorar aquellos medios probatorios que acrediten la posesión efectiva por la accionante. En ese orden de ideas tenemos que la demandante ha presentado como medios de prueba los siguientes; i) Resolución de Alcaldía Nro. 394-92-AL, de fecha 28 de diciembre de 1992 expedida por la Municipalidad Provincial de Cañete; medio probatorio que no permite corroborar la fecha de ingreso de la posesión de la accionante ni los actos posesorios que pudiese haber efectuado la demandante respecto al predio cuya prescripción



adquisitiva se pretende; ii) Copia de la Resolución Directoral Nro. 029-96-DIDL-MPC, de fecha 13 de setiembre de 1996 expedido por la Municipalidad Provincial de Cañete obrante a folios 6, la misma que a la aprobación de estudios preliminares de Habilitación Urbana para uso de Vivienda de la zona en la urbanización los Cipreses; sin embargo, con dicha documental tampoco podría determinarse si a dicha fecha existía posesión por parte de la demandante a través de los asociados respecto al área total del predio cuya prescripción se pretende; iii) Con relación a la Resolución Ministerial Nro. 138-87-VC-5600 de fecha 27 de marzo de 1987 expedido por el Ministerio de Vivienda y Construcción (obrante a folios 7 a 8), la misma resuelve adjudicar a la Municipalidad Provincial de Cañete, el área de 27,000.00m<sup>2</sup> que formo parte del predio denominado “San Agustín”, por lo que dicha documental tampoco permite determinar el tiempo de posesión de la accionante ni la fecha de ingreso al predio; iv) Copia de la carta Nro. 223-96-GG-EMPACSA de fecha 16 de abril de 1196 expedido por la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cañete S.A., obrante a folios 9 a 11, documental que informa al presidente de la Asociación de Vivienda Servidores del Sector Agrario – Cañete, sobre la aprobación de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, acreditándose con dicha documental las gestiones para la habilitación de servicios públicos de agua potable y alcantarillado, sin embargo, con dicha documental no se puede acreditar la existencia de una posesión ininterrumpida y ejercida por la accionante, por lo que dicha documental tampoco causa suficiente convicción en el suscrito respecto al tiempo de posesión y si esta ha sido de naturaleza continua; v) Asimismo, tenemos la Memoria Descriptiva de Lotización de la Asociación de Vivienda Servidores Sector Agrario Cañete sobre la ubicación los predios de dicha Asociación de los Lote de la Mz. J, J1 y K de la Urbanización los Cipreces del Distrito de San Vicente de Cañete, que fuera presentado a la Municipalidad Provincial de Cañete, documento que permite identificar el predio, sus límites, antecedentes y la propuesta de lotización; sin embargo con esta documental no se corrobora el tiempo efectivo de posesión de la asociación demandante, siendo además un documento presentado ante la Municipalidad Provincial de Cañete el 13 de setiembre del 1996; vi) Respecto, al Acta de Lanzamiento de fecha 24 de mayo del 2002 efectuada por el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Cañete recaída en el Exp. Nro. 2000-397 obrante a folios 29 a 35, con dicha documental se acredita la existencia de conflictos en torno a la posesión de la propiedad materia de prescripción adquisitiva, más no los actos de posesión como propietario que ha podido realizar la asociación accionante; viii) En cuanto al Certificado de Búsqueda Catastral de folios 45 a 46 y la Copia Literal de la partida N.º P03076615, con dichos medios probatorios no se logra acreditar la posesión efectiva alegada por la accionante; ix) En cuanto a la copia de la Resolución de Gerencia Nro. 879-2018-GODUR-MPC, de fecha 17 de octubre del 2018 expedida por la Municipalidad Provincial de Cañete obrante a folios 148 y la copia de la Memoria Descriptiva del Plano de Lotización, de Habilitación Urbana y Plano Perimétrico debidamente visados por la Municipalidad Provincial de Cañete obrante a folios 149 a 153, dichos medios de prueba no permiten corroborar los actos de posesión de la demandante. Ahora bien, en cuanto a la Inspección Judicial realizada con fecha 24 de abril del 2019, en presencia del señor Juez, el señor Especialista legal, las partes procesales y peritos judiciales, se procedió a identificar el predio, preguntando al representante de la asociación si la asociación ocupa la posesión o ejerce la posesión en algún lote, refiriendo que no ocupa ninguna, y que esta asociación reúne a todos los asociados; siendo ello así, se puede concluir que son los posesionarios de los lotes quienes vienen ejerciendo su posesión como



propietarios (animus domini), mas no así la asociación demandante, que ha aceptado a través de su representante que no ejerce la posesión de ningún lote; razón por la cual, no existe certeza si los posesionarios son asociados o no de la demandante, pudiendo a la fecha ser terceros a quienes se transfirió la posesión, o personas que vengán ejerciendo su posesión sin título alguno, pues no existe medios probatorio alguno que corrobore que sean los asociados quienes vengán ejerciendo la posesión del predio materia de prescripción. Asimismo, en cuanto a las declaraciones de los testigos brindadas en la audiencia de pruebas, las mismas por si solas no logran generar convicción al suscrito en cuento a la posesión del predio materia de litis. Por lo expuesto, la demandante no ha logrado acreditar la existencia una posesión directa a través de sus asociados respecto de cada uno de los lotes que componen el predio materia de litis tal como lo exige la normatividad civil, no concurriendo los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, esto es la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años o cinco años si existe justo título o buena fe

## **FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACION**

A fojas seiscientos dos obra el recurso de apelación presentado por la Asociación de Servidores del Sector Agrario Cañete, en contra de la sentencia emitida por el magistrado a quo, que obra a fojas quinientos noventa, señalando como agravios los siguientes:

- a) La antigüedad de la posesión la ha acreditado con los medios probatorios que reseña y son los que ha acompañado a su escrito de demanda, que no han sido correctamente valorados por el magistrado a quo.
- b) La demandante tiene como asociados a sus socios quienes son posesionarios, para lo cual se presentó lista de asociados a requerimiento del magistrado a quo.

## **PRONUNCIAMIENTO DE LA SALA**

### **PRIMERO: PRINCIPIO DE LIMITACIÓN (TANTUM APELATUM QUANTUM DEVOLUTUM)**

**1.1.-** De acuerdo a lo señalado por el Código Procesal Civil en su artículo 364º: el objeto del recurso de apelación es que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente

En virtud del efecto devolutivo de la apelación de sentencias el *ad quem* es investido de la competencia (poder) para conocer y pronunciarse sólo sobre aquello que fue apelado. Lo demás, lo no apelado, está fuera de su competencia (o sea de su poder).<sup>1</sup>

El órgano revisor al cual se transfirió la actividad jurisdiccional tiene una **limitación** al momento de resolver la apelación, su actividad estará determinada por los **argumentos** de las

---

<sup>1</sup> Ariano Deho, Eugenia, Sobre los Poderes del juez en apelación; en [revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/2071/2006](http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/2071/2006).



partes **contenidos en la apelación**, su adhesión o el escrito de absolución de agravios. **No puede ir más allá de lo que el impugnante cuestiona.**<sup>2</sup>

**1.2.-** De otro lado, conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional<sup>3</sup> La convivencia de ambos derechos procesales: el de defensa y al de doble instancia ( esta última que permite que toda persona afectada con una decisión, pueda acudir a una instancia superior para revertir o anular a su favor una decisión) es que se origina el surgimiento implícito de una garantía constitucional como es la denominada “interdicción a la reformatio in peius o reforma peyorativa, también denominada “*non reformatio in peius*”, que exige la prohibición de que el resultado de la apelación sea en perjuicio para el promotor del recurso de apelación. De ello podemos colegir claramente que la prohibición de reforma in peius es una garantía implícita del debido proceso, teniendo connotación constitucional; así ha sido enfático el Tribunal Constitucional en la STC No. 1803-2004-AA/TC, al afirmar de manera clara y precisa lo siguiente:

*“La prohibición de la reforma peyorativa o reformado in peius, como suele denominar la doctrina, es una garantía implícita en nuestro texto constitucional que forma parte del debido proceso judicial (cf Exp No. 1918-2002-HC/TC) y está orientada precisamente a salvaguardar el ejercicio del derecho de recurrir la decisión en una segunda instancia sin que dicho ejercicio implique correr un riesgo mayor de que se aumente la sanción y haya establecido un sistema de recursos para su impugnación”*

Precisa el mismo Tribunal Constitucional en dicha sentencia, que el principio de prohibición de *reformatio in peius* no es exclusivo del ámbito judicial, sino también plenamente aplicable al ámbito administrativo, así lo precisa:

El contenido o núcleo duro de la garantía constitucional de la prohibición de la *reforma in peius*, tiene una relación directa con la *seguridad jurídica* que tiene toda persona afectada con un acto judicial o administrativo de no verse afectada si recurre a la vía impugnatoria, ya que el recurso impugnatorio es en *interés exclusivo de defensa de los intereses particulares del impugnante* y no puede convertirse en un arma de doble filo para él. Es decir que con ello se hace valer un principio elemental que la Administración Pública no puede empeorado o agravada la situación jurídica del recurrente (impugnante) declarada en la resolución impugnada en virtud de su propio recurso, de modo que la decisión judicial que lo resuelve conduce a un efecto contrario al perseguido por el recurrente, cual es anular o suavizar la sanción aplicada en la resolución objeto de impugnación. Este mismo sentido lo ha entendido el Tribunal Constitucional Español que respecto la prohibición de la reforma in peius señala que “tiene lugar cuando el recurrente, en virtud de su propio recurso, ve empeorada o agravada la situación creada o declarada en la resolución impugnada, de modo que lo obtenido con la resolución que decide el recurso es un efecto contrario al perseguido por el recurrente, que era, precisamente, eliminar o aminorar el gravamen sufrido con la resolución objeto de impugnación directa o incidental de la contraparte, y sin que el empeoramiento sea debido a poderes de actuación de oficio del órgano jurisdiccional”.

---

<sup>2</sup> Hurtado Reyes, Martín Alejandro, La Incongruencia en el Proceso Civil, <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2015/04/La-incongruencia-en-el-proceso-civil-HURTADO-REYES-M.-A.-.pdf>

<sup>3</sup> STC No. 1803-2004-AA/TC



## **SEGUNDO: DELIMITACIÓN DE LOS AGRAVIOS DE LOS RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTOS**

**2.1.-** A fojas seiscientos dos obra el recurso de apelación presentado por la Asociación de Servidores del Sector Agrario Cañete, en contra de la sentencia emitida por el magistrado a quo, que obra a fojas quinientos noventa, señalando como agravios los siguientes:

**a.-** La antigüedad de la posesión la ha acreditado con los medios probatorios que reseña y son los que ha acompañado a su escrito de demanda, que no han sido correctamente valorados por el magistrado a quo.

**b.-** La demandante tiene como asociados a sus socios quienes son posesionarios, para lo cual se presentó lista de asociados a requerimiento del magistrado a quo.

## **TERCERO: ANTECEDENTES:**

**3.1.- DEMANDA:** A fojas ciento sesenta y cuatro, subsanada a fojas ciento ochenta y uno, obra la demanda interpuesta por la Asociación de Vivienda de los Servidores del Sector Agrario Cañete, conteniendo la **pretensión principal** de que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del área de siete mil novecientos noventa y cinco 44/100 metros cuadrados (7995.44m2.) del predio urbano ubicado en la Mz. "J", "J1" y "K" de la Urbanización Los Cipreces (ex predio denominado San Agustín); y como pretensión accesoria la cancelación del asiento registral inscrito en la partida registral P03076615, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.

**3.2.- Agrícola Tercer Mundo S.A.** contesta la demanda por escrito que obra a fojas doscientos treinta y uno, señalando que la demandante no ha probado los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, esto es, posesión pacífica, pública, como propietario durante el plazo de diez años.

**3.3.-** La Asociación de Trabajadores Independientes del Mercadillo de San Vicente de Cañete, fue integrada en la relación jurídico procesal como litisconsorte pasivo necesario, mediante resolución No. Dieciséis que obra a fojas trescientos cuarenta y cinco, y contesta la demanda a fojas trescientos ochenta y ocho, la cual fue admitida por resolución número treinta y cuatro que obra a fojas quinientos sesenta y nueve, señalando que sobre el área que la demandante pretende se le declare propietario, existe un área de cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados que se encuentran dentro del perímetro de la asociación, los que son materia de demanda que ha interpuesto en el expediente No. 294-2009 tramitado en la Corte Superior de Justicia de Cañete.

## **CUARTO: REQUISITOS PARA PROMOVER DEMANDA DE USUCAPIÓN.**



**4.1.-** La definición que se le otorga a la usucapión en los fundamentos 43 y 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano el veintidós de agosto del dos mil nueve, que trató precisamente sobre el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, expresa lo siguiente: 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.

Asimismo, la Corte Suprema ha señalado que “... La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, tiene por objeto transformar una situación de hecho (la posesión), en una de derecho(reconocimiento de la titularidad), a favor del poseedor que no ha sido interrumpido durante el tiempo que poseyó, siempre que acredite los requisitos de continuidad, pacificidad, publicidad y como propietario, que exige la ley....<sup>4</sup>”

**4.2.-** Es decir, para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere de una serie de elementos que son: **a)** La continuidad de la posesión; **b)** La posesión pacífica; **c)** La posesión pública; y **d)** como propietario. En este sentido, la prueba aportada por el actor o los actores deberán versar sobre estos presupuestos; y, en sentido inverso, el demandado buscará contradecir uno de dichos elementos, con el fin de desvirtuar la pretensión.

#### **QUINTO: CON RESPECTO A LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

**5.1.-** El concepto de predio es una construcción jurídica que tiene una proyección geográfica, por tanto tiene una titularidad y una delimitación. Así tenemos que el primer párrafo del artículo 954º del Código Civil señala que: “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.(...)”, es decir, hasta donde sea necesario para la explotación del predio de acuerdo con su naturaleza y destino, esto es, se trata de un criterio objetivo que descarta una noción de “interés del propietario” que se base en la opinión subjetiva del titular. En cambio, **los límites horizontales** vienen a ser los confines del predio con respecto de los cuatro puntos cardinales, representándose como una línea imaginaria que encierra una superficie del suelo o un espacio cúbico. La delimitación horizontal nunca es natural, siempre es convencional, ya que la superficie territorial se extiende en forma continua sin tener confines intrínsecos; únicamente el hombre pone límites al terreno, con el fin de demarcar hasta donde se ejerce el derecho de propiedad, y separar así los distintos objetos susceptibles de apropiación. La delimitación horizontal de los predios se aprecia gráficamente, por ejemplo, a través de los llamados planos de ubicación. Si los límites horizontales de los predios no son naturales, sino convencionales, entonces dichos límites emanan de los títulos de adquisición de cada derecho de propiedad. En tal sentido, la delimitación física de los predios no es una cuestión meramente fáctica, sino fundamentalmente jurídica, pues el título busca concretar –con mayor o menor precisión- una línea ideal con fines inclusivos para el propietario (lo que está dentro de la línea es objeto de su derecho), y con fines excluyentes

---

<sup>4</sup> Casación N° 1500-2006/ AREQUIPA. SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE (Corte Suprema de Justicia). Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, viernes 29 de febrero del 2008. Págs. 21613-21614.



para los terceros. ¿Cómo se delimita esta línea ideal? Los dos elementos descriptivos fundamentales de un predio son los linderos y el área (cabida). Los linderos son los confines o límites colindantes de una finca con otra, cuya descripción en el título hace, precisamente, que se delimite la línea poligonal que encierra la superficie del terreno; los límites horizontales, estos están representados por el área, linderos y medidas perimétricas, de modo tal que su resultado sea el producto de una sucesión de líneas rectas unidas entre sí por ángulos horizontales. Las líneas son los lados de la poligonal, los puntos extremos son los vértices y los ángulos son los que se miden en esos vértices.

**5.2.-** En el presente caso, se tiene que del escrito de demanda que obra a fojas ciento sesenta y cuatro, subsanado a fojas ciento ochenta y uno, se tiene que la pretensión de la demandante es se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del área de siete mil novecientos noventa y cinco 44/100 metros cuadrados (7995.44m<sup>2</sup>.) del predio urbano ubicado en la Mz. "J", "J1" y "K" de la Urbanización Los Cipreces (ex predio denominado San Agustín, **sin embargo**, tanto de los planos y memoria descriptiva con los cuales se aprueba los estudios definitivos de dicha habilitación urbana, consta que la misma contiene lotes individuales y áreas que corresponden a áreas cedidas a vías públicas, conforme lo ha señalado también la Municipalidad Provincial de Cañete en la Ordenanza No. 017-2013-MPC de fecha 25 de mayo de 2013, ello según Informe No. 563-2015-GODUR-MPC, que obra de fojas treinta y siete a fojas cuarenta y cuatro, respecto de los cuales se debe establecer los alcances de la pretensión con respecto a dichos bienes de uso público.

#### **SEXTO: CON RESPECTO A LA POSESIÓN DEL PREDIO SUB LITIS**

**6.1.-** En el considerando quinto de la sentencia venida en grado de apelación, puede sistematizarse en la forma siguiente:

- a) Con respecto al ingreso a la posesión, los medios probatorios ofrecidos por el demandante, no permiten acreditar la posesión.
- b) Que la posesión viene siendo ejercida por los posesionarios integrantes de la asociación demandante, y no por la asociación misma.

**6.2.-** Con respecto a la posesión, el II Pleno Casatorio Civil ha señalado lo siguiente:

22.- Como referente legislativo básico en nuestro ordenamiento civil tenemos que el artículo 896º nos trae una idea de lo que es la posesión, cuyo texto es el siguiente: "Artículo 896º": La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad". Pues bien, como comenta Jorge Eugenio Castañeda, la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente; poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho; más adelante acota que se trata un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherente a la propiedad, es decir el *usare, el fructu y el Consumere*. Ya en el siglo decimonónico Francisco García Calderón señalaba que se llama posesión la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí. No debiendo confundirse la posesión con la propiedad, puesto que ésta consiste



en el derecho de disponer de las cosas a su arbitrio y la posesión en la mera tenencia, que muchas veces no está acompañada del dominio.

(...)

25.- Por todo ello, la posesión cumple una función de legitimación, en virtud de la cual determinados comportamientos sobre las cosas permiten que una persona sea considerada como titular de un derecho sobre ella y pueda ejercitar en el tráfico jurídico las facultades derivadas de aquél, así como que los terceros pueden confiar en dicha apariencia. De igual guisa, otro de los efectos de la posesión es la posibilidad de su conversión en dominio o en el derecho real de que es manifiestamente exterior mediante la usucapión.

**Con respecto a la posesión pacífica**, conforme a lo señalado en el II Pleno Casatorio Civil, 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 ser posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.<sup>5</sup>

Del mismo modo, señala el artículo 40º numeral 2) del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, aplicable *mutatis mutandi*, por analogía, señala al respecto:

Inciso 2) Ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos. Este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920 del Código Civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo. No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias o demandas judiciales o administrativas contra el poseedor, siempre que en éstas no se discuta el derecho de propiedad o posesión, o si éstas hubieran concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, tales como la declaración de improcedencia, abandono o desistimiento. Si estos procesos hubiesen concluido favorablemente al demandante, se entenderá interrumpido el período prescriptorio a partir de la fecha de interposición de la acción. En los casos de demandas interpuestas con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de cinco (05) años, éstas no afectarán la prescripción ganada por el poseedor demandado, no surtiendo efectos de interrupción del período prescriptorio cumplido

De lo que se colige que la posesión pacífica está vinculada a la forma en que el posesionario ha entrado en la posesión, que puede ser en forma *no violenta*, en el sentido de violencia física; o en forma *violenta*, en el sentido de violencia física. En ambos casos, el requisito se tiene por cumplido a partir del momento en que ésta violencia (física o moral) haya cesado.

---

<sup>5</sup> Considerando 43.b)





De forma tal, que estando referida la posesión pacífica al ingreso a la posesión, entonces se tiene que los requerimientos judiciales o extrajudiciales que el propietario demandado efectúe al posesionario, carecen de eficacia a efectos de eliminar este requisito.

Con respecto al **ANIMUS DÓMINI**, Señala la Sentencia recaída en el II Pleno Casatorio Civil que cuanto al requisito de que el posesionario debe actuar “como propietario”, debe entenderse a que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. Al decir de Hernández Gil, 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.

A ello se debe agregar que, como lo señala GONZALES BARRÓN<sup>6</sup>, la usucapión premia la conducta económicamente valiosa del poseedor, pues un bien entra en el circuito de uso, disfrute y producción, lo que se vincula con las rigurosas exigencias de la posesión; así también, esta figura implica una sanción del propietario descuidado, lo que se encuentra relacionado con el requisito de inactividad del propietario en la reclamación jurídica de la cosa. Por tanto, la prescripción adquisitiva requiere de un tiempo bastante extendido para consumarse, pues de esa manera se permite que el propietario pueda equilibrar nuevamente las cosas a través del ejercicio de las acciones de recuperación de la posesión (reivindicación). Si luego de todo ese tiempo se mantiene la tensión entre el titular formal desprovisto de iniciativa económica frente al poseedor que invierte y produce, entonces la solución a favor de este último se impone por sí misma. En efecto, el tercer elemento de la usucapión lo constituye la inactividad del titular, cuya conducta improductiva y negligente merece una sanción del ordenamiento, cuál es, la extinción de dominio cuando ello va unido a la posesión de un tercero. La inactividad es una sanción en contra del titular que se debe a su desidia, y no es una solución de pura seguridad; por tanto, el ordenamiento se siente tranquilo cuando expolia a un sujeto por sus propios actos que se hallan en contradicción con los principios que inspiran la regulación jurídica de los bienes y de la riqueza en general.

Con respecto a la **POSESIÓN PÚBLICA**: Conforme ha sido señalado en el II Pleno Casatorio Civil, “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 ésta 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.

**6.3.-** En el presente caso se tiene los medios probatorios ofrecidos por la demandante y admitidos por resolución número cinco, que obra a fojas doscientos diecinueve, *según señala el magistrado a quo*, no han probado la posesión fáctica de la demandante, en tal sentido corresponde a este Colegiado su evaluación a fin de establecer si se cumplió con el requisito de la posesión decenal que son los agravios incoados por el apelante en su recurso de apelación.

---

<sup>6</sup> En: [https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/03/Informe-sobre-prescripci%C3%B3n-adquisitiva-de-predio-en-posesi%C3%B3n-del-%C2%ABClub-Libertad%C2%BB-ubicado-en-el-centro-hist%C3%B3rico-de-la-ciudad-de-Trujillo-Legis.pe\\_.pdf](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/03/Informe-sobre-prescripci%C3%B3n-adquisitiva-de-predio-en-posesi%C3%B3n-del-%C2%ABClub-Libertad%C2%BB-ubicado-en-el-centro-hist%C3%B3rico-de-la-ciudad-de-Trujillo-Legis.pe_.pdf)



- a) **Resolución Directoral No. 029-96-DIDL-MPC**, de fecha 13 de setiembre de 1996 que obra a fojas seis y once: este medio probatorio tiene su origen en el expediente administrativo No. 3495-96, iniciado por la Asociación de Vivienda Servidores del Sector Agrario de Cañete, en el cual solicita la aprobación de los estudios definitivos y autorización de ejecución de obras de habilitación urbana para uso de vivienda en el terreno que corresponde a las manzanas J, J1 y K de la Segunda Etapa de la Urbanización Los Cipreces.

De dicha resolución directoral se tiene que la demandante inició un proceso de habilitación urbana del predio sub Litis ante la Municipalidad Provincial de Cañete, el cual por la fecha de la citada Resolución Directoral No. No. 029-96-DIDL-MPC, se efectuó al amparo del Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 063-70-VI del 15/12/1970. Este reglamento, regulaba el procedimiento de habilitación urbana definiéndola como todo proceso que implicaba un cambio de uso de tierras rústicas o eriazas y que requiera la ejecución de servicios públicos.

El Decreto Supremo Nº 063-70-VI contemplaba varias clases de habilitaciones urbanas, en lo que respecta a habilitaciones urbanas para uso de vivienda, distinguía:

“(…)

II-III-1 (…)

2.) Habilitaciones para uso de vivienda.

- a) Vivienda y vivienda-taller (urbanizaciones).
- b) Habilitación recreacional con vivienda, tipo Club.
- c) Vivienda temporal o vacacional.
- d) En terreno mancomunado.
- e) Con construcción simultánea.

De acuerdo al Reglamento Nacional de Construcciones, la tramitación administrativa de habilitación urbana comprendía distintos procedimientos:

Art. II-XVIII-1.1.- Las habilitaciones de tierras consideradas en el presente Título estarán sujetas, según los casos, a los siguientes procedimientos:

- a) Aprobación de estudios preliminares;
- b) Aprobación de proyectos;
- c) Autorización para ejecutar obras;
- d) Autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas;
- e) Autorización para celebrar contratos de venta garantizada;
- f) Autorización para inscripción provisional en los Registros Públicos;
- g) (derogado)
- h) Recepción de obras;
- i) Autorización para la libre venta de lotes o parcelas;
- j) Autorización para la inscripción definitiva de los Registros Públicos; y
- k) Incorporación de la habilitación, en su nueva condición, a la jurisdicción municipal.



Dichos procedimientos se agrupaban en 3 etapas: **a)** Aprobación de estudios preliminares, **b)** Aprobación de proyectos y **c)** Recepción de obras.

La aprobación de estudios preliminares, consiste en el otorgamiento de permiso para llevar a cabo la habilitación de la tierra, sobre la base de un anteproyecto presentado por el interesado. (II-XVIII-2.2).

La aprobación de proyectos o estudios definitivos, es la etapa en la cual se aprueba oficialmente todos los proyectos correspondientes a la habilitación y con sujeción a los cuales se ejecutarán las obras. En esta etapa se podía obtener las autorizaciones para ejecutar obras, para llevar a cabo construcciones simultáneas, celebrar contratos de venta garantizada y la autorización para la inscripción provisional en los Registros Públicos. (II- XVIII-2.3).

La recepción de las obras, es la última etapa del procedimiento de habilitación, con la cual culmina el procedimiento mediante la recepción oficial de las obras por parte del Organismo de Control, después que las Reparticiones correspondientes hayan ejercitado el Control de ejecución que a cada una le corresponda y hayan otorgado la conformidad final. (II-XVIII- 2.4).

En el presente caso se tiene que de la Resolución Directoral No. 029-96-DIDL-MPC, al aprobar los proyectos definitivos de la habilitación urbana de la segunda etapa de la Urbanización Los Cipreces, manzanas J, J1 y K, implica que se encontraba en la Segunda Etapa regulada por el ahora derogado Reglamento Nacional de Construcciones, siendo que la expedición de dicho acto administrativo implica la verificación no solamente en planos, sino también *in situ* por parte de los funcionarios competentes de la Municipalidad Provincial de Cañete. Ello implica para los fines de este proceso que desde dicha fecha, esto es desde el 13 de setiembre de 1996, está acreditada la posesión por parte de los demandantes, pues el procedimiento de habilitación urbana implica una serie de actos administrativos que no solamente se restringen a la verificación documentaria, sino sobre todo a la factibilidad de que el suelo a habilitarse tenga con respecto a los servicios básicos de agua, desagüe, electricidad, teléfono; factibilidad de servicios que solamente puede efectuarse en el suelo mismo a habilitarse. Siendo que la memoria descriptiva que forma parte de dicha Resolución Directoral No. 029-96-DIDL-MPC, obran a fojas doce.

- b) **Resolución de Gerencia No. 879-2018-GODUR-MPC**, de fecha 17 de octubre de 2018, que obra a fojas ciento cuarenta y ocho, mediante el cual se otorga al representante de la demandante el visado de planos de la Urbanización Los Cipreces, de acuerdo a la Resolución Directoral No. 029-96-DIDL-MPC, y los planos que obran en el expediente administrativo No. 10622-2012; memoria descriptiva y planos que obran de fojas ciento cuarenta y nueve a fojas ciento cincuenta y tres.

**6.4.-** De dichos documentos se aprecia que si bien del escrito de demanda que obra a fojas ciento sesenta y cuatro, subsanado a fojas ciento ochenta y uno, la pretensión de la



demandante es se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del área de siete mil novecientos noventa y cinco 44/100 metros cuadrados (7995.44m2.) del predio urbano ubicado en la Mz. “J”, “J1” y “K” de la Urbanización Los Cipreces (ex predio denominado San Agustín, sin embargo, tanto de los planos y memoria descriptiva con los cuales se aprueba los estudios definitivos de dicha habilitación urbana, consta que la misma contiene lotes individuales y áreas que corresponden a áreas cedidas a vías públicas, conforme lo ha señalado también la Municipalidad Provincial de Cañete en la Ordenanza No. 017-2013-MPC de fecha 25 de mayo de 2013, ello según Informe No. 563-2015-GODUR-MPC, que obra de fojas treinta y siete a fojas cuarenta y cuatro.

**6.5.-** En tal sentido se tiene que la **Posesión Inicial** de la demandante se ha probado como iniciada desde el 13 de setiembre de 1996; y siendo que respecto de la identificación del predio sub Litis no existe discrepancia, como también ha sido señalado por el magistrado a quo en el considerando cuarto de la sentencia venida en grado de apelación, entonces se tiene que el agravio y la probanza está referido al elemento fáctico de la posesión, la cual al haberse iniciado en la fecha antes señalada, 13 de setiembre de 1996, a la fecha de interposición de la presente demanda, 07 de noviembre de 2018, se ha cumplido en exceso el plazo de diez años señalado por el artículo 950º del Código Civil.

**6.6.-** Asimismo, con respecto a la demandada Agrícola Tercer Mundo S.A. al contestar la demanda a fojas doscientos uno, si bien se limitan a negar la prueba con la cual la demandante pretende acreditar la posesión fáctica del predio sub Litis, sin embargo, no alegan ni dicen nada sobre si ellos, Agrícola Tercer Mundo S.A. está en posesión del predio sub Litis. Al respecto el artículo 442º del Código Procesal Civil señala:

“Al contestar el demandado debe:

Inciso 1.- Observar los requisitos previstos para la demanda, en lo que corresponda;

Inciso 2.- Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda. El silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados;

La **negativa genérica** se presenta cuando la parte se limita a negar la pretensión o la excepción del contrario y no cumple con el deber procesal de exponer todas las circunstancias de hecho que concurren a fundar sus alegaciones. Dicho de otro modo, omite dar las explicaciones del caso<sup>7</sup>. Asimismo, cuando el Código Procesal Civil, hace referencia al “**silencio**”, se refiere a la omisión de la parte demandada de contradecir, y por lo tanto de ofrecer prueba, con respecto a determinada afirmación de hechos efectuada por el demandante. Es decir, el numeral en comento, le impone como carga al demandado una *conducta activa* en su escrito de contestación de demanda, siendo que el comportamiento

---

<sup>7</sup> Londoño Jaramillo, Mabel; en: [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1692-25302006000200008#:text=La%20negativa%20gen%C3%A9rica%20\(infitiatio\)%20se,dar%20las%20explicaciones%20del%20caso.](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1692-25302006000200008#:text=La%20negativa%20gen%C3%A9rica%20(infitiatio)%20se,dar%20las%20explicaciones%20del%20caso.)



contrario, *puede* ser apreciado por el juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados por el demandante.

En el presente caso se tiene que mientras el demandante en su escrito de demanda ha afirmado estar en posesión del predio sub Litis y ofrecido prueba al respecto, sin embargo, la parte demandada, en su escrito de contestación de demanda que obra a fojas 201, no solo no ha negado (ha guardado silencio) sobre dicha afirmación, sino que tampoco ha ofrecido prueba alguna tendiente a contradecir dicha afirmación, es decir, no ha probado ser posesionaria del predio sub Litis con exclusión de la demandante.

**SÉTIMO: QUE LA POSESIÓN VIENE SIENDO EJERCIDA POR LOS POSESIONARIOS INTEGRANTES DE LA ASOCIACIÓN DEMANDANTE, Y NO POR LA ASOCIACIÓN MISMA.**

**7.1.-** Señala la demandante como agravio en su recurso de apelación que la Asociación de Vivienda de los Servidores del Sector Agrario Cañete, inscrita en la partida registral No. 90285766 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete, tiene como asociados a las personas que tienen la posesión fáctica del predio sub Litis, para lo cual se presentó lista de asociados a requerimiento del magistrado a quo.

**7.2.-** Sobre dicho extremo se tiene que por resolución número dieciséis que obra a fojas trescientos cuarenta y cinco, el magistrado a quo resolvió INCORPORAR en calidad de litisconsortes necesarios activos a las personas que integran la Asociación de Vivienda de los Servidores del Sector Agrario Cañete, según listado que obra de fojas doscientos setenta y tres a fojas doscientos setenta y cinco, los cuales, se señaló serían representados en este proceso por la asociación que integran, esto es por la Asociación de Vivienda de los Servidores del Sector Agrario Cañete.

En tal sentido, el debate sobre dicho extremo ha quedado concluido, pues la resolución número seis, que obra a fojas 345, no ha sido impugnada por las partes. Asimismo, siendo que la asociación demandante presenta la particularidad de ser en estricto una asociación de vivienda respecto de un sector o predio específicamente determinado, dentro del cual se encuentra el predio sub Litis, siendo ello así y respecto de dicho extremo dicho listado deberá ser respetado en la titulación individual, pues no debe perderse de vista que dicha Asociación se representa a sí misma, como ente colectivo y a los poseionarios físicos de los lotes que integran el predio sub Litis.

**PRETENSIÓN ACCESORIA DE CANCELACIÓN DE PARTIDA REGISTRAL:**

**7.3.-** En cuanto a la pretensión accesoria de cancelación del asiento registral de su anterior propietaria Agrícola Tercer Mundo S.A., siendo que conforme lo señala el segundo párrafo del artículo 952º del Código Civil, la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. Al respecto debe tenerse en cuenta lo señalado por el artículo 94º del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala:



Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas:  
La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

Inciso a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos (...).”.

Siendo que en el presente caso, debe procederse a la cancelación parcial de la partida registral P03076615 en la cual se ubican los predios materia de prescripción adquisitiva de dominio, ya que si bien del escrito de demanda que obra a fojas ciento sesenta y cuatro, subsanado a fojas ciento ochenta y uno, la pretensión de la demandante es se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del área de siete mil novecientos noventa y cinco 44/100 metros cuadrados (7995.44m2.) del predio urbano ubicado en la Mz. “J”, “J1” y “K” de la Urbanización Los Cipreces (ex predio denominado San Agustín, **sin embargo**, tanto de los planos y memoria descriptiva con los cuales se aprueba los estudios definitivos de dicha habilitación urbana, consta que la misma contiene lotes individuales y áreas que corresponden a áreas cedidas a vías públicas, conforme lo ha señalado también la Municipalidad Provincial de Cañete en la Ordenanza No. 017-2013-MPC de fecha 25 de mayo de 2013, ello según Informe No. 563-2015-GODUR-MPC, que obra de fojas treinta y siete a fojas cuarenta y cuatro, respecto de las cuales la demanda debe ser declarada INFUNDADA, en tanto se trata de bienes de dominio público. En tal sentido, en ejecución de sentencia la información gráfica debe adecuarse a los antecedentes registrales del predio sub Litis, con exclusión de las áreas de dominio público antes señaladas, no siendo obstáculo para su inscripción la adecuación de dicha información gráfica a lo señalado por la oficina registral competente.

**Por las consideraciones expuestas; SE RESUELVE:**

**REVOCAR** la **SENTENCIA** signada con resolución número treinta y siete, emitida por el Juez del Segundo Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete que obra de fojas quinientos noventa, que Falla declarando:

1.- **INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda interpuesta por la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SERVIDORES DEL SECTOR AGRARIO CAÑETE, en contra del AGRÍCOLA TERCER MUNDO S.A.A, y LITISCONSORTE NECESARIO PASIVO – ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES INDEPENDIENTES DEL MERCADILLO DE SAN VICENTE DE CAÑETE. *DISPONGO* que una vez consentida la presente se devuelvan los anexos a la parte interesada. *Sin costas ni costos.*

Y, **REFORMÁNDOLA**, declarar:

1.- **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SERVIDORES DEL SECTOR AGRARIO CAÑETE, en contra del AGRÍCOLA TERCER MUNDO S.A.A, y LITISCONSORTE NECESARIO PASIVO – ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES INDEPENDIENTES DEL MERCADILLO DE SAN VICENTE DE CAÑETE, solamente respecto de los lotes que integran las manzanas J, J1 y K, de la Urbanización Los Cipreces, materia de este proceso, conforme a los planos de ubicación y perimétricos que obra a fojas doscientos



sesenta y cuatro elaborados por los peritos designados en el presente proceso, sin perjuicio de su adecuación a la base gráfica registral del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.

**2.- INFUNDADA** la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio respecto a las áreas que corresponden a pistas, veredas que forman parte del perímetro del predio materia de demanda.

**3.- DISPONER** que la presente Sentencia de Vista **SEA NOTIFICADA** a cada asociado de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SERVIDORES DEL SECTOR AGRARIO CAÑETE ya que tienen la calidad de litisconsortes necesarios activos, ello conforme al listado que obra a fojas dieciocho y fojas doscientos setenta y tres.

Sin Costas ni costos del proceso.

Notifíquese y remítase el expediente al Juzgado de origen. **Juez Superior Ponente doctor: Raúl Jimmy Delgado Nieto.**

**J.S.**

**CAMA QUISPE**

**DELGADO NIETO**

**QUISPE MEJIA**