



Corte Superior de Justicia de Lima
Segunda Sala Civil
Exp. 28245-2001-0-1801-JR-CI-03
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio

EXPEDIENTE N° 28245-2001-0-1801-JR-CI-03

DEMANDANTE : ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB LA PLANICIE
DEMANDADO : ARENERA LA MOLINA S.A. Y OTROS
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

RESOLUCIÓN NÚMERO 09

San Isidro, treinta de abril de dos mil veinticuatro. -

VISTOS:

Interviniendo como ponente la señora **Juez Superior Echevarría Gaviria**; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Es materia de grado la **Sentencia** contenida en la **resolución número 278**, de fecha 29 de octubre de 2021, obrante de fojas 3540 a 3557, en el extremo que resuelve declarar: **INFUNDADA** la demanda de fojas 315 a 335, subsanada por escrito que obra de fojas 340 a 341, interpuesta por la ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB LA PLANICIE, debidamente representada por su presidente Alejandro Ganoza de Zavala contra ARENERA LA MOLINA S.A. y los integrantes de la Sucesión Aparicio y Alvarado sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

SEGUNDO: La demandada, **ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB LA PLANICIE**, impugnan la sentencia, si bien indica que es en todos sus extremos, únicamente cuestiona el extremo que resolvió declarar infundada la demanda, indicando como argumentos de apelación, en síntesis, los detallados a continuación:

- i) El *A quo* para desestimar la demanda indica que no se ha cumplido con los requisitos de una posesión por más de 10 años y con el animus domini, lo que es falso, pues, la posesión del bien se tiene desde 1968, fecha en la que se suscribió la escritura pública de compraventa y promesa de venta con la Inmobiliaria La Planicie; pues, desde dicha fecha la demandante ha hecho uso de las tuberías, bombas de agua y canal de regadío, no existiendo cerca o división que prohíba el ingreso; por lo tanto, la posesión se ha realizado desde 03 de setiembre de 1968, uso que fue validado por la vendedora la Inmobiliaria La Planicie; siendo ello así, no es verdad que no hay fecha exacta del inicio de la posesión para el cómputo del plazo prescriptorio, con lo cual al 2001, se tenían 33 años de posesión, más de los 10 años que exige el ordenamiento, incluso, si se quisiera computar desde la fecha de la segunda escritura pública de 1980, al 2001, se tenían 21 años de

- posesión, tiempo de posesión física que han sido acreditados con las Escrituras Públicas de 1968 y 1980.
- ii) En cuanto al requisito de *animus domini*, el cual indica el Juez que ha sido desvirtuado en virtud de que el año 1992 se ofreció a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la adjudicación vía compra directa, reconociendo con ello un propietario, cabe señalar que, era necesario realizar ese procedimiento administrativo pues se desconocía si el inmueble era de propiedad del Estado, lo que era necesario definir para iniciar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio y formalizar el derecho de propiedad; y, es posterior a dicho procedimiento que se conoció al propietario registral, del que ya se actuaba como propietarios desde el año 1968; además, de los extractos de dicho procedimiento se tiene un acta de inspección ocular que acredita la ocupación del bien por la parte demandante con el uso de tuberías, bombas de agua y el canal de regadío que cruzan el mencionado bien por la mitad; aunado a ello, que el poseedor haya reconocido la titularidad registral de un tercero no afecta su derecho a que luego pueda reclamar su declaración de propietario por prescripción adquisitiva de dominio. Ahora, que la Arenera La Molina haya realizado el pago del impuesto predial, cartas para la viabilización del servicio de luz y agua potable y solicitudes de independización del terreno, no importan para fines del presente proceso, en los que corresponde verificar una posesión física del bien, lo que no se acredita de ninguna manera con los recibos y cartas, siendo intrascendentes para el proceso.
- iii) El A quo no ha realizado una valoración de los medios prueba, en especial del informe forestal ofrecido en la demanda, los documentos expedidos por el Ministerio de Agricultura y las testimoniales actuadas en el proceso, de lo contrario, no hubiera negado la existencia de actos posesorios ejercidos en el bien materia de litis; pues, en el informe forestal no solo deja constancia la existencia árboles longevos, sino, también de 2 a 3 años y con edades de 4, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 20, 25, 30 y 35 años, lo que demuestra una constante plantación por parte de la demandante; en consecuencia, se ha declarado infundada la demanda a través de una motivación incongruente e inconsecuente, que ha analizado erradamente los hechos y sin valorar adecuadamente los medios de prueba con los que se acredita una posesión de manera pacífica, pública, como propietario por más de 10 años.

TERCERO: En torno a los límites de la absolución del grado, cabe indicar que, de conformidad con el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o



Corte Superior de Justicia de Lima
Segunda Sala Civil
Exp. 28245-2001-0-1801-JR-CI-03
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio

tercero legitimado la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. La apelación como recurso ordinario para impugnar autos y sentencias está regida por principios específicos que orientan su actuación entre los cuales destacan: el “*Tantum devolutum quantum appellatum*”, y el de prohibición de reforma en peor, la “*non reformatio in peius*”. El primero, estrechamente ligado a los principios dispositivo y de congruencia procesal, significa que el órgano revisor (*Ad quem*) al resolver la apelación deberá pronunciarse sólo sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en su recurso. El segundo, es uno de los principios característicos del recurso de apelación, implicando el impedimento del órgano revisor de modificar la resolución impugnada empeorando la situación del apelante, salvo que exista apelación de la otra parte.

CUARTO: En el presente caso, la **ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB LA PLANICIE** por escrito de DEMANDA de fecha **10 de octubre de 2001**, obrante de fojas 313 a 335, peticona lo siguiente:

Se les declare propietarios por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, en virtud de su posesión **pacífica, continua y pública de más de 10 años**, respecto del **terreno situado en el distrito La Molina, provincia y departamento de Lima, comprendido en un área de mayor extensión ubicado en la falda del cerro ex Fundo Rinconada de Ate de un área de 114,007 metros cuadrados**, inscrito a foja 47 y siguientes del Tomo 1076 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, inscrito a nombre de ARENERA LA MOLINA S.A. y OTROS, predio que es adyacente a la propiedad de 197,177 metros cuadrados que adquirió la Asociación Country Club La Panicie de la Inmobiliaria La Planicie S.A. en 1968, inscrita en la Ficha 80074 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, según escritura pública del 3 de diciembre de 1968 y del 21 de noviembre de 1980.

La demanda está dirigida contra **ARENERA LA MOLINA S.A.** y la **SUCESIÓN DE APARICIO Y ALVARADO**.

Los fundamentos de hecho, en virtud de los cuales se sustenta la pretensión, son como siguen:

La **ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB LA PLANICIE** adquirió de la Inmobiliaria La Planicie, los siguientes inmuebles:

- 1) Un terreno de 211,760 metros cuadrados constituido por el Lote I de la Parcelación del Fundo Pampa Grande que estaba comprendido en el Fundo Rinconada de Ate, inscrito en la Ficha 1172773.
- 2) Un terreno de 16,645.50 metros cuadrados constituido por el Lote 68 de la parcelación semirústica La Planicie, inscrito en la Ficha 251283.
- 3) Un terreno 197,177 metros cuadrados inscrito en la ficha 80074.



Corte Superior de Justicia de Lima
Segunda Sala Civil
Exp. 28245-2001-0-1801-JR-CI-03
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio

Las referidas adquisiciones se realizaron mediante las escrituras públicas del 3 de setiembre de 1968 y el 21 de noviembre de 1980.

Indica la demandante, que **cuando se adquirió el terreno descrito en el numeral 3, se le entregaron instalaciones de tuberías existentes en el terreno que es materia del presente proceso, que sirven para la conducción de agua hacia una acequia de regadío**, agua por la que se pagaba primero a la Inmobiliaria La Planicie S.A., como se estipuló en la clausula 8 y 10 del contrato de 1968; y, luego a la Asociación de Regantes de la Urbanización La Planicie, agua que ha servido y sirve para la implantación de arboles y arbustos que existen en el terreno, así como, para el riego del campo de golf.

La demandante alega que tiene la posesión desde hace muchos años y que la ha ejercido no solo mediante la continua conservación y mantenimiento de las tuberías y la acequia antes citada, sino también mediante el sembrío de arboles y plantas.

Señala también que, como no se contaba con un título de propiedad, en el año 1992, solicitaron al Municipio Metropolitano de Lima la compra directa del terreno, lo que generó los expedientes 208924 y 054030, pero el expediente se perdió y reapareció en 1998, por lo que, pese a los informes favorables, no se expidió ninguna resolución favorable ni desfavorable y cayó en abandono administrativo. En dichos actuados consta la inspección ocular realizado al terreno materia de litis, la cual se practicó en 1992 por los funcionarios del Municipio, quienes constaron su posesión, la existencia de tuberías, acequia y sembríos, y que dicho terreno no estaba independizado en el Registro, sino que, formaba parte de otro de mayor extensión del Fundo Rinconada de Ate de propiedad de Arenera La Molina S.A. y otros.

Asimismo, la parte demandante afirma que los demandados jamás han poseído el terreno; pues, desde que la demandante adquirió el terreno detallado en el numeral 3, también se le entregó las tuberías de agua existentes en el terreno materia de litis, del cual indica que tomaron posesión, teniendo el ingreso a ese terreno de forma exclusiva.

Finalmente agrega que, los árboles existentes en dicho terreno fueron sembrados por ésta y antes por la Inmobiliaria La Molina S.A., los cuales tiene una antigüedad de más de 10 años, según informe pericial de parte realizada por profesional competente.

QUINTO: De la revisión de los principales medios de prueba aportados en la demanda, y relacionados con el terreno materia de *litis*, se advierte lo siguiente:

5.1. De la **Escritura Pública de Compra venta de fecha 2 de setiembre de 1968**, obrante de fojas 288 a 300, se tiene que, la compañía Inmobiliaria La

Planicie S.A. transfirió vía compraventa a favor de Asociación Country Club La Planicie, los Lotes 1 y 68 de la Lotización Rústica La Planicie; además, a través de la **cláusula octava** de la referida escritura pública, la Inmobiliaria La Planicie **se comprometió a transferir una vez que sea independizado, el área de doscientos mil metros cuadrados, de la parcelación semirústica zona este**, detallada en la cláusula quinta¹, con el uso de los canales de agua, etcétera, necesarios para el regadío de dichas áreas que estarán destinadas a la construcción de los nuevos hoyos restantes para cancha de golf. Aunado a ello, mediante la cláusula décima de la Escritura Pública que se describe, la Inmobiliaria La Planicie, acordó lo siguiente: *“Se establece que los **derechos de agua, para regar los inmuebles que enajena** La Compañía a favor del Club serán los necesarios para que por lo menos una vez a la semana, en el día que determine el Club se rieguen por aniego las canchas de golf además a mantener permanentemente llenas las lagunas de las canchas a fin de garantizar el riego por aspersión. **Por este concepto, o sea por los derechos de agua, gastos de bombeo y rebombeo, el club abonará a la compañía la suma de soles oro cero punto cero cuatro (cuatro centavos por metro cuadrado)**”.*

5.2. Por Escritura Pública de Cancelación de Saldo de Precio y Compraventa de fecha 21 de noviembre de 1980, celebrada entre la Compañía Inmobiliaria La Planicie S.A. y la Asociación Country Club La Planicie, obrante de fojas 277 a 284, la Compañía Inmobiliaria La Planicie S.A. otorga en venta el terreno que ofrecido en promesa de venta en la Escritura Pública de Compra venta de fecha 2 de setiembre de 1968, precisando la cláusula séptima, que el área real y correcta del terreno rústico, es de 197,177 metros cuadrados.

5.3. Mediante solicitud de fecha **5 de mayo de 1992**, obrante en copia certificada de fojas 252, la **Asociación Country Club La Planicie**, solicitó a la Municipalidad de Lima Metropolitana, la **adjudicación bajo la modalidad de venta directa** del terreno de propiedad de la Municipalidad, colindante con el inmueble de 197,177 metros cuadrados de propiedad de la Asociación Country Club La Planicie, ubicado en la urbanización La Planicie (entre la calle El Arroyo, calle Los Médanos – calle El Manantial y propiedad de tercero), distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima.

5.4. De acuerdo con la **Inspección Ocular**, de la que da cuenta el Informe Técnico N 035-93-MLM-DMDU-PFM de fecha **23 de setiembre de 1993**, emitido en el expediente N° 209997 seguido ante la Municipalidad de Lima

¹ La compañía es propietaria además de los terrenos en que se ha obtenido autorización para realizar estudios de Parcelación denominada La Planicie Zona Este, en la que se ha reservado el área rústica de alrededor doscientos mil metros cuadrados sujetos a linderización definitiva, que son materia igualmente del presente contrato.

Metropolitana, el terreno materia se ubica en la ladera del cerro, en la parte posterior y adyacente de la propiedad del Country Club de la Planicie, urbanización La Planicie, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, con un área de 115,805 metros cuadrados, totalmente libre de construcción y se accede solo a través de la propiedad del Country Club La Planicie.

5.5. El 31 de diciembre de 1997, la **Asociación Country Club La Planicie**, solicitó a la Municipalidad de Lima Metropolitana, la **reactivación del expediente** N° 288924 correspondiente a la solicitud de adjudicación del terreno ubicado en la ladera del cerro, en la parte posterior y adyacente de la propiedad del Country Club La Planicie.

5.6. El 27 de febrero de 2001, el Ingeniero Forestal Roberto Felipe Remetter Mogrovejo, presentó al Country Club La Planicie el informe sobre la evaluación de las plantaciones ubicadas entre los hoyos 7 y 8, obrante de fojas 201 a 230, que corresponden al canal de regadío, estimando la edad de los árboles desde 1, 2, 3, 4 años hasta árboles de 40, 35, 30, 25 y 15 años. Asimismo, dicho informe recomienda hacer un mantenimiento más continuo de las especies.

SEXTO: Por su parte, la demandada, **ARENERA LA MOLINA S.A.**, mediante escrito de fecha 30 de enero de 2002, obrante de fojas 729 a 753, contestó la demanda, indicando básicamente que, a través de las Escritura Pública de Compra venta de fecha 2 de setiembre de 1968, y Escritura Pública de Cancelación de Saldo de Precio y Compraventa de fecha 21 de noviembre de 1980, la ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB PLANICIE, no adquirió el predio materia de *litis*, solo se le cedió el uso al suministro de agua, con lo que existe un reconocimiento de la existencia de un propietario, señala también que, la acequia de agua no solo sirve al club sino también al predio de la demandante y al del inmueble colindante, asimismo, indica que, los árboles que alega la demandante que ha sembrado, fueron sembrados por la Inmobiliario La Molina; aunado a ello, la demandada acredita haber pagado los impuestos y arbitrios del terreno, manifestando que ello jamás lo ha hecho la demandante, también señala que, el acceso a su predio es a través de un inmueble ubicado en la Avenida LA Planicie N 453, de propiedad de Eduardo Figari Gold, presentando para ello una inspección ocular notarial realizada por el Notario Público César Francisco Torres Kruger, realizada el 17 y 19 de julio de 2001, también sostiene que como propietaria, el 27 de agosto de 2000, ha realizado actos ante Sedapal para solicitar el suministro de agua potable.

SÉTIMO: Ahora bien, atendiendo a que la presente *litis* versa sobre un pedido de prescripción adquisitiva de dominio bajo las normas previstas en el código civil, ello conforme se advierte de los hechos expuestos en el escrito de demanda, cabe indicar que, “[...] la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser **una forma originaria de**

adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, que se trate de una posesión continua, pacífica y pública.²; así, para que se estime la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, deben cumplirse los presupuestos previsto en el artículo 950° del Código Civil, que señala: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la **posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años**. [...]”, es decir, “La norma [...] contempla un **elemento esencial de la usucapión**, incorporando un elemento volitivo al requisito de ejercer la posesión, **la cual debe ser con animus domini**, traducida en actos concretos y acreditada en forma objetiva, exigencia de que las pruebas aportadas acrediten el ejercicio de la posesión como propietario.”³; además, es indispensable “[...] cumplir con todos los requisitos señalados por ley y estos **deben concurrir copulativamente** en el lapso del tiempo previsto por la norma material, sin perjuicio de lo dicho, cabe advertir que **la posesión debe ejercerse como propietario**, esto es, poseer el bien con animus domini; en ese sentido, el **animus domini** como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario, esta expresión se emplea para indicar la voluntad de un sujeto a tratar una cosa como suya, siendo diligente en el cumplimiento de las obligaciones que deriven de la conducción del bien.”⁴ (subrayado y énfasis agregado)

OCTAVO: En ese contexto normativo, respecto al argumento de agravio descrito en el **acápito i)**, cabe indicar que, contrariamente a lo afirmado por la demandante recurrente, en el escrito de demanda no se precisó el inicio del decurso prescriptorio, si bien se señaló como antecedentes la adquisición de las propiedades adyacentes desde 1968, no se señaló de forma expresa que desde ese momento comenzó a comportarse como propietaria del bien; por lo tanto, el *A quo* no incurre en error al afirmar que no se precisó el inicio del plazo de prescripción.

Aun cuando se tuviera en cuenta, como alega la demandante, que inició su posesión como propietaria desde el 2 de setiembre de 1968, con la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa de fecha 2 de setiembre de 1968, y que desde ese momento hasta el 11 de octubre de 2001, han transcurrido 33 años de posesión, ello no quiere decir que, la posesión haya sido como propietaria, como lo exige el artículo 950 del Código Civil, pues, como bien se ha precisado en la cláusula décima de dicho contrato de compraventa, el acceso al bien era para garantizar el uso del agua para regar los inmuebles adquiridos, motivo por el cual, tiene sentido que el predio sub-*litis* no haya contado por cercas o división que le prohíba el ingreso a la demandante; sin embargo, dicho acceso al predio sub *litis* desde el año 1968, no constituye un uso de la posesión bajo la premisa de que tenía un derecho real sobre el terreno, sino, como se advierte de la propia Escritura Pública de fecha 2 de setiembre de 1968, era para que pueda servirse del agua, a través de las tuberías, bombas de agua y canal de regadío,

² CASACIÓN N.° 2602-2018 LIMA NORTE de fecha 25 de noviembre de 2022.

³ Casación 3105-2019 Ica 18 de mayo de 2021.

⁴ Casación N° 250-2018 Lima de fecha 19 de marzo de 2019.



Corte Superior de Justicia de Lima
Segunda Sala Civil
Exp. 28245-2001-0-1801-JR-CI-03
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio

servicio por el que además, se estableció una contribución en la referida escritura pública.

Así las cosas, la **Escritura Pública de Compra venta de fecha 2 de setiembre de 1968**, obrante de fojas 288 a 300; y la **Escritura Pública de Cancelación de Saldo de Precio y Compraventa de fecha 21 de noviembre de 1980**, no resultan ser medios probatorios suficientes para acreditar una posesión como propietario respecto del bien materia de *litis*; pues, para la estimación de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio la parte demandante debe acreditar una posesión continua, pacífica, pública durante de 10 años como propietario, no resultando suficiente el solo transcurso del tiempo en posesión, sino que, esta debe ser mediante actos concretos de propietario, no lo que no se acreditado en autos; por lo tanto, el argumento de agravio debe ser desestimado.

NOVENO: Con relación al argumento de apelación descrito en el **acápite ii)**, por el que pretende desvirtuar la valoración realizada por el A quo en cuanto a la solicitud de adjudicación por compra directa realizada en el año 1992 a la Municipalidad Metropolitana de Lima, es menester indicar que, dicho acto no se trata de un solo reconocimiento de la existencia de un propietario respecto del bien materia de litis, sino que, a través de dicho acto, la demandante estaba de acuerdo con pagar por el terreno, situación que es incompatible con alguien que se reputa propietario, pues, un propietario no negociaría la compra de bien que considera de su propiedad, por lo que, la conclusión del A quo, en torno a la ausencia de *animus domini*, al analizar dicho medio de prueba, resulta ser válida.

Además, cabe resaltar que los actos realizados por la demandada, Arenera La Molina, consistente en el pago del impuesto predial, cartas para la viabilización del servicio de luz y agua potable y solicitudes de independización del terreno, que la demandante indica que resultan irrelevantes en el presente caso, en realidad denotan un actuar diligente del propietario al cumplir con sus obligaciones atendiendo a que se trata de su propiedad, actos concretos de manifestación de un actuar como propietario que no se han acreditado por parte de la demandante; por consiguiente, corresponde desestimar el argumento de apelación.

DÉCIMO: En lo atinente al argumento de apelación detallado en el **acápite iii)**, por el que alega la ausencia de una valoración de los medios de prueba e inconsistencia en la motivación, se debe tener en cuenta que, el artículo 197° del Código Procesal Civil establece que todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; por lo tanto, el A quo no se encuentra obligado a realizar una referencia y análisis en torno a cada uno de los medios de prueba aportados, entre ellos a los documentos del Ministerio de Agricultura o las testimoniales actuadas en el presente proceso; asimismo, en cuanto al medio de prueba consistente en el informe forestal, el A quo ha

indicado en su considerando décimo segundo, lo siguiente: “[...] *cabe destacar que si bien la demandante presentó un documento denominado “Informe de Evaluación de los Árboles del Country Club La Planicie”, realizado por el ingeniero forestal Roberto Felipe Kometter Mogrovejo, en el cual se estima la edad de las plantaciones encontradas en el predio sub materia, se debe destacar que dicho Informe ha sido elaborado a solicitud de parte, por lo que era necesaria su debida corroboración en la presente litis, lo cual no ha sido solicitado por la actora; asimismo, si bien se indica que existen algunos árboles cuya edad superaría los 10 años, la demandante no ha acreditado en modo alguno haber sufragado los gastos para la plantación de tales especies, por lo que no se sabe a ciencia cierta si ellos efectivamente los plantaron o si ya existían desde antes que ocuparan el predio sub materia.”]; siendo ello así, ha existido una valoración en relación a dicho medio de prueba, habiendo concluido el A quo dicho documento no acredita de modo alguno que las plantaciones han sido realizadas por la demandante; por lo tanto, la referencia que realiza la demandante en cuanto a la edad de los árboles, para acreditar una plantación constante, en realidad solo permite acreditar una posesión, más no que esta haya sido como propietario; por lo tanto, el argumento de agravio debe ser desestimado.*

Sobre la alegación de una motivación incongruente, es menester señalar que, “*El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviación que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).”* (énfasis agregado); en el caso autos, la sentencia materia de alzada ha emitido pronunciamiento en torno a la pretensión planteada, por lo tanto, no se advierte que haya existido alguna desviación o alteración del debate que haya generado incongruencia en la sentencia, por lo que, el argumento debe ser desestimado.

DÉCIMO PRIMERO: En cuanto al informe presentado en esta instancia por la parte demandante, en el escrito de fecha 17 de abril de 2024, cabe indicar que, al igual que lo informado en la Vista de la Causa llevada a cabo el 10 de abril de 2024, la demandante pretende que se aplique al caso de autos el artículo 8° del TUC de Ley N° 17716; es decir, que se aplique al caso de autos la Ley de Reforma Agraria que como indica en el informe presentado, estuvo vigente desde el 5 de marzo de 167 al 2 de agosto de 1991, ello en aplicación del principio *iura novit curia* previsto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.



Corte Superior de Justicia de Lima
Segunda Sala Civil
Exp. 28245-2001-0-1801-JR-CI-03
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio

Sobre ello cabe señalar que, el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, prevé: *“El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, **no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que no han sido alegados por las partes.**”* (énfasis agregado).

Ahora bien, conforme se ha citado en el considerando cuarto de la presente resolución, el petitorio de la demanda es expresamente la declaración de propiedad por: *“**RESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, en virtud de su posesión pacífica, continua y pública de más de 10 años, respecto del terreno situado en el distrito La Molina, provincia y departamento de Lima, comprendido en un área de mayor extensión ubicado en la falda del cerro ex Fundo Rinconada de Ate de un área de 114,007 metros cuadrados**”*, con lo cual se tiene que, la propia parte demandante ha encausado su pretensión bajo la prescripción adquisitiva extraordinario o larga, es decir, por la posesión de durante 10 años.

Asimismo, la causa de pedir de dicha pretensión, ha consistido básicamente que con la compra de un terreno adyacente al bien materia de *litis*, **le entregaron instalaciones de tuberías existentes en el terreno que es materia del presente proceso, que sirven para la conducción de agua hacia una acequia de regadío**, agua por la que se pagaba primero a la Inmobiliaria La Planicie S.A.; y, que, los arboles existentes en dicho terreno fueron sembrados por ésta y antes por la Inmobiliaria La Molina S.A., los cuales tiene una antigüedad de más de 10 años, según informe pericial de parte realizada por profesional competente.

Por su parte, el artículo 8° de la Texto Único Conc ordado del Decreto Ley N° 17716⁵, al que hace referencia la parte demandante, prevé:

“Artículo 8.- Las tierras abandonadas por sus dueños quedan incorporadas al dominio público.

El abandono de un predio rústico se produce cuando su dueño lo ha dejado inculto durante tres años consecutivos. Se interrumpe el término para que transcurra el abandono cuando el propietario u otro en su nombre, realiza actos posesorios sobre el predio durante dos años seguidos. Se presume que ha transcurrido el término para el abandono sino ha sido cultivado el predio o la parte de él, materia del abandono durante el año agrícola anterior a la fecha de la inspección ocular salvo prueba en contrario relativa a los dos años restantes, (art.1 Decreto Ley 18296).

Sólo se reputan actos posesorios los consistentes en la explotación económica del suelo por medio de sementeras o plantaciones, o crianza de ganado de acuerdo a la capacidad de los pastos, efectuados por su dueño y otro en su nombre. El amojonamiento, cercos, cortes de maderas, construcciones de edificios y

⁵ De conformidad con la Cuarta Disposición Final del Decreto Ley N° 25509, publicado el 26 mayo 92, se precisa que las normas recogidas por este TUO están DEROGADAS sin ningún efecto jurídico.

otros actos semejantes no constituyen por sí solos prueba de explotación económica, pero se considerarán complementarias de la misma. Sin perjuicio de lo establecido en los acápites anteriores se considerarán también poseídas las porciones incultas del predio cuya existencia y mantenimiento en tal estado sea necesaria para la explotación económica, mejor aprovechamiento o defensa del predio explotado. Tales porciones, en conjunto, no podrán exceder de la extensión explotada económicamente.

Quando los actos posesorios abarquen sólo parte del predio se considerará extinguido el dominio privado sobre las restantes porciones que no se reputen poseídas conforme a este artículo.

Se considerarán, asimismo, abandonadas, las tierras cultivadas o explotadas durante más de un año por campesinos que no tengan vínculo contractual con el propietario, sin que éste hubiere interpuesto la acción judicial respectiva.

El que ha poseído para sí tierras rústicas en la forma que se indica en los acápites precedentes de modo continuo y durante el término de cinco años, las adquiere por prescripción y puede entablar juicio ante el Fuero Privativo Agrario para que se le declare dueño. La acción reivindicatoria y demás acciones reales agrarias prescriben en igual término. (Art.2 Decreto Ley 18168)."

Siendo ello así, el dispositivo legal citado, a la fecha derogado, regulaba la prescripción de predios rústicos cuyos suelos eran utilizados para explotación económica por medio de sementeras o plantaciones, o crianza de ganado de acuerdo a la capacidad de los pastos, supuestos fácticos que no han sido invocados en el caso de autos, pues únicamente se ha hecho referencia a la plantación de árboles, más no que el terreno materia de litis haya sido de explotación económica a través de plantaciones o crianza de ganado.

Por lo tanto, no siendo posible fundar la demanda en hechos diversos a los invocados en la demanda o durante el proceso, el argumento corresponde ser desestimado; pues no se encuentra inmerso dentro de una aplicación de la norma a los supuestos fácticos expuestos en el proceso como lo establece el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con el artículo 200° del Código Procesal Civil, esta Sala Superior, resuelve:

DECISIÓN:

CONFIRMAN la **Sentencia** contenida en la **resolución número 278**, de fecha 29 de octubre de 2021, obrante de fojas 3540 a 3557, en el extremo que resuelve declarar: **INFUNDADA** la demanda de fojas 315 a 335, subsanada por escrito que obra de fojas 340 a 341, interpuesta por la ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB LA PLANICIE, debidamente representada por su presidente Alejandro Ganoza de Zavala contra ARENERA LA MOLINA S.A. y los integrantes de la Sucesión Aparicio y Alvarado sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.



Corte Superior de Justicia de Lima
Segunda Sala Civil
Exp. 28245-2001-0-1801-JR-CI-03
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio

En los seguidos por **ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB LA PLANICIE** con **ARENERA LA MOLINA Y OTROS** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**. *Notifíquese conforme a Ley.*

S.S.:

ECHEVARRÍA GAVIRIA

SOLÍS MACEDO

CORANTE MORALES

SLEG/ynm