

EXPEDIENTE : 7489-2089-0-1801-JR-CI-33
JUEZ : HÉCTOR MIGUEL DELGADO OLIVARI
ESPECIALISTA : CRISTHIAN FERNANDEZ MERINO
DEMANDANTE : CLUB ALIANZA LIMA
DEMANDADO : IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO

SENTENCIA

RESOLUCIÓN N° 32

Lima, 5 de enero de 2021

VISTOS: La demanda interpuesta por CLUB ALIANZA LIMA contra IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO sobre obligación de hacer.

ANTECEDENTES

Demanda

El 21 de mayo de 2018, CLUB ALIANZA LIMA interpone demanda contra IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO con la pretensión de que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de los siguientes inmuebles: Lote N° 23 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 867), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46258770 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; Lote N° 24 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 889), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46258746 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y, Lote de Terreno Rústico N° 29, Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46665368 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Accesoriamente, solicita que se ordene la cancelación de los asientos registrales de los anteriores propietarios y se proceda a inscribir la propiedad a su favor; más costas y costos del proceso.

Sostiene que, hace más de 43 años viene ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietario de los precitados inmuebles; lo cual se originó el 15 de febrero de 1951, con ocasión de la conmemoración del aniversario N° 50 de su fundación, cuando la Presidencia del Perú, otorgó bajo usufructo el terreno de aproximadamente 52 707.55 m², que viene ocupando y donde se edificó el Estadio del Club, llamado Alejandro Villanueva, el área de estacionamientos y el área destinada a canchas de entrenamiento o de ensayo. Refiere que, en el año 1972, se emitió el Decreto Ley N° 19434, por la cual se le otorgó la propiedad de terreno donde se ubica el estadio; siendo que el Club no sólo ha ocupado esa propiedad, sino además ha ejercido posesión en el área de estacionamiento. Precisa que, por Decreto Supremo N° 131-72-VI del 21 de diciembre de 1972, se aprobó la expropiación del barrio de Mendocita y el área de estacionamiento del estadio; sin embargo, dicho proceso no llegó a culminarse, existiendo a la fecha titulares registrales sobre dichas áreas que no han ejercido ni ejercen la posesión, ni ninguna clase de titularidad sobre las mismas. Asimismo, señala que, durante su posesión han arrendado la explanada a otras empresas y entidades; siendo que, la demandada ha tenido conocimiento de que el Club es el legítimo propietario, ya que, en el año 2013, el Presidente de la demandada es calidad de presidente de la Iglesia Predicadora de la Ley Divina "Los Guerreros de Dios", solicitó una reunión con el fin de alquilar el estadio, conjuntamente con las oficinas y cocheras todos los domingos (páginas 188-216).

Admisión y Contestación de la demanda

La demanda fue admitida a trámite mediante resolución N° 02 del 24 de agosto de 2018, en la vía del proceso abreviado, disponiéndose el emplazamiento de la demandada (página 335-336).

IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO, contestó la demanda a través de su representante, solicitando que se declare infundada o improcedente, pues sostiene que, es propietaria de los inmuebles constituidos por los lotes N° 23, 24 y 29 de la Parcelación Huerta Mendoza, La Victoria; los cuales adquirió bajo el principio de buena fe registral con fechas 23 de septiembre de 2016, 7 de julio de 2016 y 2 de junio de 2016, respectivamente. Indica que, no es cierto que la demandante tenga propiedad de dichos bienes y que cuando esta afirma que la expropiación no llegó a culminarse, reconoce que existían antiguos propietarios y que estos podían realizar contratos de compraventa de tales lotes en cualquier momento, como así lo hicieron al vendérselos a su representada. Agrega que, no es cierto que la demandante haya cumplido con los requisitos legales, porque no han adjuntado los comprobantes de pago de tributos y no han precisado quienes son los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes, tampoco se ha acompañado copia literal de los asientos respectivos de los últimos 10 años; asimismo, la accionante refiere que su posesión no ha sido suspendida ni despojada durante 43 años, pero con fecha 10 de septiembre de 2018, su representada tomó posesión de los lotes como consta de todas las plataformas de comunicación a nivel nacional. Finalmente señala que, el 8 de agosto de 2017, remitió carta notarial al gerente general del Club Alianza Lima, poniéndole en conocimiento su adquisición de los lotes y solicitándoles que los desocupen; luego, el 29 de septiembre de 2017, le reiteraron su intención de tomar posesión de manera pacífica (páginas 404-413).

Trámite del Proceso

Por resolución N° 11 del 16 de diciembre de 2019, se dispuso además adecuar el proceso al sistema de litigación oral por audiencias (páginas 446-447); por lo que se convocó a AUDIENCIA PRELIMINAR el 27 de enero de 2020, donde declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar formulada por la emplazada y saneado el proceso; se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes (páginas 460-461).

Con fecha 3 de septiembre de 2020, se ha llevado a cabo la audiencia de pruebas, en la que se actuaron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte accionante, la declaración de la representante de la demandante y se escucharon los alegatos de los abogados de ambas partes; por lo que, concluido el trámite procesal, corresponde expedir sentencia.

CONSIDERANDO

1. Toda persona (natural o jurídica) tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso, según lo dispone el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.
2. El proceso judicial es el instrumento mediante el cual se ejercita el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Su resultado, está en función a la actividad probatoria desplegada por las partes que en él intervienen, tal como dispone el artículo 196 del Código Procesal

Civil, al establecer que corresponde a la parte demandante probar los hechos que configuran la pretensión y a su contraparte, probar los hechos que la contradicen.

3. La decisión del Juez, obedece a la convicción que le han generado los medios probatorios respecto a los puntos controvertidos y los hechos expuestos por las partes, conforme prevé el artículo 188 del Código Adjetivo.

TACHA DE DOCUMENTOS

4. De conformidad con los artículos 242° y 243° del Código Procesal Civil, la tacha de documentos es una cuestión probatoria que se encuentra orientada a restar eficacia probatoria, a los documentos presentados por las partes y prospera, cuando está probada la falsedad de los mismos o cuando es manifiesta la ausencia de la formalidad que la ley prescribe bajo sanción de nulidad.
5. Por escrito del 10 de octubre de 2018, la representante de la demandada dedujo tacha contra la Partida Electrónica N° 433150604 y el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones de fecha 23 de febrero de 2016, ofrecidos como prueba por la parte demandante; argumentando que: la partida electrónica está referida a un área de 39 475.30 m², mas no de los lotes de la zona de estacionamiento y en consecuencia trata sobre hechos no controvertidos; mientras que, el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones, consigna como dirección la Av. Isabel La Católica N° 821, la misma que abarca una extensión de sólo 39 475.30 m², que difiere del área de 51 834.30 m², sin haber referido que dentro de esta área están comprendidos los lotes que son materia de litigio, de los cuales su representada es propietaria. Durante la AUDIENCIA PRELIMINAR, el abogado de la parte emplazada indicó además que, la Municipalidad Distrital de la Victoria, ha otorgado el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones, contraviniendo normas expresas, porque debió conocer quién es el dueño del inmueble; pero lo otorgó de manera muy ligera y por tanto no tiene ninguna validez (video Audiencia Preliminar minuto 55:00).
6. Los argumentos invocados por la parte emplazada en el escrito de fecha 10 de octubre de 2018 y los mencionados por su defensa técnica durante la audiencia preliminar, no están orientados a atacar los documentos tachados por razón de nulidad o falsedad; lo que se intenta cuestionar en sí, es su contenido; por lo que, la tacha planteada no puede prosperar, pues el juicio de valoración corresponde al Juzgador, quien debe compulsar todos los medios de prueba a fin de adoptar la solución del caso. Si bien respecto al Certificado de Inspección Técnica, el abogado de la demandada alegó adicionalmente durante la audiencia preliminar que éste documento fue expedido contraviniendo normas expresas; lo cierto es que ni siquiera indicó cuál es la norma que ha sido transgredida con su expedición, de modo tal que pueda inferirse sobre su nulidad; por lo que, **las cuestiones probatorias deducidas por la parte emplazada devienen en improcedentes.**

ANÁLISIS DE FONDO

7. En el presente caso, CLUB ALIANZA LIMA interpone demanda contra IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO con la pretensión de que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de los siguientes inmuebles:

- Lote N° 23 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 867), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46258770 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;
- Lote N° 24 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 889), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46258746 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y,
- Lote de Terreno Rústico N° 29, Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46665368 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Accesoriamente, solicita que se ordene la cancelación de los asientos registrales de los anteriores propietarios y se proceda a inscribir la propiedad a su favor; más costas y costos del proceso.

8. En base a tal pretensión, durante la AUDIENCIA PRELIMINAR, se han fijado los siguientes puntos controvertidos:
- Determinar si el Club Alianza Lima cumple con los requisitos de Ley para la prescripción adquisitiva de dominio, esto es, posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, respecto a los Lotes N° 23 del Jr. Mendoza Merino N° 867, inscrito en la partida electrónica N° 46258770 ; Lote N° 24 del Jr. Mendoza Merino N° 889, inscrito en la partida electrónica N° 46258746; y, el Lote de Terreno Rústico N° 29, inscrito en la partida electrónica N° 46665368 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ubicados en el Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima.
 - Determinar si corresponde declarar judicialmente al club demandante como propietario de los 3 inmuebles antes citados.
 - Determinar si corresponde la inscripción de dicho derecho de propiedad en las partidas electrónicas de cada uno de estos inmuebles.
 - Determinar si corresponde el pago de costas y costos del proceso.

PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO: RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LEY SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

9. 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.
10. El artículo 950° del Código Civil, prevé que: "**La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.** Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe".
11. Como puede verse, nuestro ordenamiento civil, ha dispuesto que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años (denominada usucapión extraordinaria) en tanto que, si media justo título y buena fe, dicho lapso se reduce a 5 años (usucapión ordinaria).
12. Para el caso de autos nos interesa analizar la usucapión bajo la exigencia de la posesión por el periodo de 10 años, puesto que, es ésta la que ha sido invocada por el demandante en su demanda y en virtud de la cual se ha corrido traslado de la demanda a la parte emplazada.

13. Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen a este derecho, que nace de modo originario:
- 13.1. **La continuidad de la posesión**, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que, se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa sin contradictorio alguno, durante el tiempo exigido por ley.
 - 13.2. **La posesión pacífica**, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.
 - 13.3. **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.
 - 13.4. **La posesión como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe comportarse y conducirse como propietario del bien inmueble objeto de usucapición.
14. Los 3 lotes que son materia del petitorio, se encuentran debidamente inscritos en el Registro de Predios de Lima: el lote 23, en la partida electrónica N° 46258770; el lote 24, en la partida electrónica N° 46258746 y el lote N° 29, en la partida electrónica N° 46665368. De dichas partidas aparece que, el titular registral de todos ellos es actualmente la demandada Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto, por haberlos adquirido, en el caso de los Lotes N° 23 y 24, por escritura pública del 18 de junio de 2016, de su anterior propietario Julio Picino Saquicuray Pérez y en el caso del lote N° 29, por escritura pública del 5 de mayo de 2016, de sus anteriores propietarios José Eulogio Fajardo Tello y su cónyuge Gladys Bertha Yzola Nesteres (páginas 8-30).
15. Conforme con los Planos de Ubicación y Memorias Descriptivas anexados a la demanda, debidamente visados por la Municipalidad Distrital de La Victoria y que no han sido materia de tacha por la parte emplazada; se verifica que los precitados Lotes N° 23, 24 y N° 29, materia del petitorio, son colindantes por el fondo, con el área ocupada por el Estadio del Club Alianza Lima (páginas 108-128).
16. Dicha colindancia, entre el área del Estadio del Club Alianza Lima y los lotes N° 23, 24 y 29, puede corroborarse también de la cláusula tercera del testimonio de escritura pública de fecha 29 de marzo de 1973, por la cual el Estado Peruano adjudicó al Club Alianza Lima el área de terreno de 39 475.30 m², ubicada entre las calles Isabel La Católica, Abtao, Unanue y Mendoza, en el Distrito de La Victoria; pues en dicha cláusula, consta que, el área de terreno adjudicada a la parte demandante, colinda con el fondo con propiedades particulares (páginas 59-71).

17. La colindancia en mención no ha sido cuestionada por la entidad emplazada; por el contrario, en los términos de lo expresado por su abogado durante la audiencia preliminar, el área correspondiente a los lotes N° 23, 24 y 29, forma parte de lo que se conoce como “explanada” del Estadio, la misma que fue materia de un usufructo por 25 años a favor del Club Alianza Lima y también de un proceso de expropiación por parte del Estado en el mes de diciembre de 1972, que no prosperó por la falta de pago de justiprecio (video Audiencia Preliminar minuto 24:00).

18. Consecuentemente, tomando el dicho de la defensa técnica de la demandada, como declaración asimilada a tenor de lo dispuesto en el artículo 221° del Código Procesal Civil; se convalida lo afirmado en el texto de la demanda, respecto a que, el Club Alianza Lima, ocupa desde hace más de 43 años, el terreno de 52 707.55 m2, otorgados inicialmente bajo usufructo, la cual incluye el área en la que se edificó el Estadio de su club, el área de estacionamientos y el área destinada a canchas de entrenamiento o de ensayo; siendo lógico que la posesión del área de la explanada se haya materializado, con la adjudicación del Estadio el 29 de marzo de 1973.

19. Si bien el abogado de la demandada indicó también en audiencia preliminar que, luego del usufructo y ante la falta de pago del justiprecio por la expropiación, la propiedad de los predios se revirtió a sus titulares registrales; lo cierto es que, no ha aportado al proceso ningún medio de prueba que acredite que, los anteriores titulares registrales hubieran tenido la posesión de los lotes N° 23, 24 y 29, luego de concluido el usufructo y/o el proceso de expropiación al que hace mención; de modo tal que, no está probado que la posesión de la demandante respecto a dichos lotes se haya visto interrumpida, después de la adjudicación del Estadio el 29 de marzo de 1973.

20. Lo antes expuesto, puede corroborarse con la declaración de los 3 testigos ofrecidos por el demandante durante la Audiencia de Pruebas:
 - 20.1. ROSA CÁRDENAS MEDINA, ha referido ser trabajadora del Club Alianza Lima desde el año 1987, manifestando que el área de los lotes N° 23, 25 y 29, que conforman la explanada, siempre ha sido parte del Club y que la demandada nunca ha tenido posesión de la explanada; también ha referido que desconoce a los señores Julio Picino Saquicuray Pérez y la sociedad conyugal conformada por José Eulogio Fajardo Tello y Gladys Bertha Yzola Nesteres, ya que la explanada siempre ha sido parte del club (video Audiencia de Pruebas minuto 32:00).

 - 20.2. FERNANDO CÁRDENAS GUÍA, ha referido ser trabajador del Club Alianza Lima desde hace 47 años, manifestando que la demandante es poseedora de los lotes N° 23, 25 y 29; asimismo, desconoce que la demandada y Julio Picino Saquicuray Pérez y la sociedad conyugal conformada por José Eulogio Fajardo Tello y Gladys Bertha Yzola Nesteres, hayan sido poseedores de dichos lotes (video Audiencia de Pruebas minuto 42:43).

 - 20.3. BALDO LORENZO TENORIO CARRANZA, ha referido ser trabajador del Club Alianza Lima durante los años 1974 a 1983 y desde 1990 hasta la fecha; precisando que desde el año 1974, el Club Alianza Lima ya estaba en posesión de la explanada y que no conoce a los señores Julio Picino Saquicuray Pérez y la sociedad conyugal conformada por José Eulogio Fajardo Tello y Gladys Bertha Yzola Nesteres, tampoco los reconoce a estos ni a la demandada como poseedores de parte de la explanada; pues esta siempre estuvo en posesión de Alianza Lima (video audiencia de pruebas minuto 52:20).

- 20.4. JUANA UBALDINA ROSAS REYES, ha referido ser trabajadora del Club Alianza Lima desde hace 23 años; precisando que durante todo este tiempo reconoce al Club Alianza Lima como propietario de toda la explanada del Estadio Alianza Lima; asimismo que, no conoce a los señores Julio Picino Saquicuray Pérez y la sociedad conyugal conformada por José Eulogio Fajardo Tello y Gladys Bertha Yzola Nesteres, tampoco los reconoce a estos ni a la demandada como poseedores de parte de la explanada; pues esta siempre estuvo en posesión de Alianza Lima (video audiencia de pruebas minuto 1:05:20).
21. Además, la demandante ha presentado copias de las tomas fotográficas obtenidas de la Dirección de Aerofotografía Nacional de los años 1974, 1976, 1985, 1990, 1993, 1997 y 2006, anexadas a la demanda; las cuales no han sido cuestionadas respecto a la data consignada ni su contenido, conservando así su valor probatorio y compulsándolos con todos los medios probatorios antes mencionados, permiten corroborar que el área de los lotes de terreno descritos en la demanda, siempre ha formado parte de la explanada del Estadio Alianza Lima, desde el momento de su adjudicación y no ha sido poseída por persona distinta al Club demandante.
22. Por consiguiente, de toda la prueba aportada al proceso, se puede inferir que el **CLUB ALIANZA LIMA, ejerce la posesión sobre los bienes inmuebles que son materia de la demanda, por lo menos desde el 29 de marzo de 1973**; fecha en la que adjudicó la propiedad del Estadio hoy conocido como “Alejandro Villanueva”, pues estos lotes forman parte de la explanada de dicho estadio; por tanto, hasta el 28 de marzo de 1983, ya había cumplido con todos los requisitos exigidos por el artículo 950° del Código Civil para convertirse en propietario por prescripción adquisitiva de tales inmuebles; esto es, ejercía dicha posesión en forma continua, pacífica y pública como propietario durante más de 10 años; en tanto, la parte emplazada no ha aportado ningún medio de prueba que acredite que la posesión de la demandante, se haya realizado en términos distintos a los exigidos por el precitado dispositivo legal.
23. Resulta carente de sustento que, la demandada cuestione la posesión pacífica de la demandante o la suspensión de dicha posesión, amparada en el evento ocurrido el día 10 de septiembre de 2018, mencionado en su escrito de contestación de demanda; tampoco, sustentan la interrupción de la posesión las cartas notariales cursadas por la emplazada con fechas 8 de agosto y 29 de septiembre de 2017, pues todos estos eventos han ocurrido cuando la demandante ya había cumplido con los requisitos de Ley para adquirir la propiedad de los lotes N° 23, 24 y 29 por prescripción adquisitiva de dominio.
24. Cabe señalar que, durante la audiencia de pruebas, el abogado de la parte emplazada ha preguntado a los testigos, respecto a los alquileres que la demandante ha venido realizando a favor de terceros sobre parte de la explanada. Dichos alquileres no fueron negados por los testigos e incluso se pueden verificar con las cartas de solicitud de alquiler dirigidas al Club Alianza por diversas entidades e instituciones públicas (páginas 153-173); sin embargo, el hecho de que la demandante, haya procedido a alquilar la explanada en determinados lapsos de tiempo, no supone la pérdida de su posesión, ni mucho menos la interrupción de la misma. En todo caso, la ejecución de tales alquileres sólo pone de manifiesto que la demandante, se ha comportado como la verdadera propietaria de los lotes de terreno que conforman dicha explanada, entre ellos, de los lotes N° 23, 24 y 29, siendo precisamente, en virtud a tal condición, que los cede para la realización de eventos deportivos o institucionales. Sobre el particular, de la prueba aportada al proceso se ha podido verificar que, incluso el señor Nicanor Alberto Santana Leiva, actual Presidente del Consejo Directivo de la demandada (páginas 474-515), remitió una carta a la administración del Club Alianza Lima con fecha 13 de junio de 2013,

por la cual en su condición de Presidente de la Iglesia Predicadora de la Ley Divina, solicitó una audiencia a fin de alquilar el Estadio Alianza Lima, oficinas y cochera todos los días domingo (pagina 173); lo que en buena cuenta, pone de manifiesto que, dicho representante también ha reconocido al Club Alianza Lima como propietario de la explanada del Estadio, incluidos lotes N° 23, 24 y 29, antes de la interposición de la demanda y de haberse convertido en titular registral de estos lotes de terreno.

25. Por otro lado, lo alegado por la emplazada respecto a que la demandante no ha acreditado el pago de impuestos a la Municipalidad de La Victoria; no puede ser motivo para desestimar la pretensión incoada, en tanto que, el pago de impuestos municipales no constituye requisito legal para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, conforme a lo establecido en el artículo 950° del Código Civil.

SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO: RESPECTO A LA DECLARACIÓN DE PROPIETARIO POR PRESCRIPCIÓN

14. Habiéndose establecido que CLUB ALIANZA LIMA, cumple con los requisitos de ley, para ser declarada por prescripción como propietario de los inmuebles constituidos por los lotes N° 23 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 867), Lote N° 24 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 889) y Lote de Terreno Rústico N° 29 de la Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscritos en las partidas electrónica N° 46258770, 46258746 y 46665368 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, respectivamente; entonces corresponde que se le reconozca por mandato judicial, el derecho peticionado en la demanda.
15. Cabe anotar que, la declaración de Prescripción Adquisitiva es eminentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada, como en este caso, es la acreditación de su derecho por el ejercicio de la posesión, conforme se ha expuesto precedentemente.

TERCER PUNTO CONTROVERTIDO: RESPECTO A LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LAS PARTIDAS ELECTRÓNICAS DE CADA INMUEBLE

16. En cuanto a la inscripción registral, se trata de un derecho que emana de la sola declaración judicial del reconocimiento de su derecho, pues tratándose de bienes inscritos, es susceptible que los actos de transmisión de la propiedad de los lotes de terreno N° 23, 24 y 29 descritos en el petitorio de la demanda sean inscritos en la partida electrónica correspondiente, acorde con el principio de publicidad registral al que hace mención el Reglamento Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución SUNARP N° 126-2012; por lo que, en etapa de ejecución deberán cursarse los respectivos partes judiciales.

COSTAS Y COSTOS

26. De conformidad con el artículo 412° del Código Procesal Civil: "La imposición de la condena de costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración".
27. En el caso concreto, la parte demandada ha resultado ser la parte vencida del proceso, no existiendo motivo alguno que justifique la exoneración del pago de costas y costos, se determina que debe ser condenada al pago de tales conceptos judiciales.

Por estos fundamentos:

SE DECLARA

IMPROCEDENTES LAS TACHAS deducidas por la demandada IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO contra la Partida Electrónica N° 433150604 del Registro de Predios de Lima y el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones de fecha 23 de febrero de 2016, ofrecidos como prueba por la parte accionante.

FUNDADA LA DEMANDA de Prescripción Adquisitiva de Dominio interpuesta por CLUB ALIANZA LIMA contra IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO; en consecuencia: se declara a la demandante propietaria por Prescripción Adquisitiva de los siguientes inmuebles: 1] Lote N° 23 (hoy Jr. Mendoz a Merino N° 867), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46258770 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; 2] Lote N° 24 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 889), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46258746 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y, 3] Lote de Terreno Rústico N° 29, Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46665368 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. ORDENO que, en etapa de ejecución de sentencia, se proceda a la inscripción del derecho de propiedad de la parte accionante en las partidas electrónicas correspondientes a los lotes antes mencionados; con costas y costos. Notifíquese. -