



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

Fundamentos de hecho de la demanda. – Refiere la demandante que desde el año 1996 hasta la fecha tiene la posesión del bien inmueble sub litis, siendo que hasta la fecha no ha existido proceso judicial alguno entre los titulares registrales demandado Raúl Nicanor Vásquez López y Olga Liria Sánchez Agreda, más aún si la recurrente ha venido siempre desenvolviéndose como propietario del referido bien inmueble en forma pacífica desde el año 1996 a raíz de que se encontraba desocupado y ante su necesidad de vivienda, procedió a limpiar el desmonte que se encontraba, ocupando entonces el inmueble sub litis como propietaria.

Argumenta que desde el año 1996 ha venido desenvolviéndose como propietaria del referido bien inmueble, sin tener hasta la fecha problemas de ningún tipo con nadie respecto de la posesión como propietaria del bien inmueble sub litis.

Fundamentación jurídica de la demanda. - El accionante invoca como fundamentos de derecho los artículos 950° y 952° del Código Civil.

Trámite del proceso. - Por resolución número cuatro, de fojas 95 a 96 se admitió a trámite la demanda de prescripción adquisitiva de dominio en la vía del proceso abreviado, corriéndose el traslado de la demanda a los demandados por el plazo de ley.

Por escrito de fojas 160 a 163, la demandada Olga Liria Sánchez Agreda contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos y solicita que la misma sea declarada inundada; y señala que y antes había sido requerida judicialmente en el Expediente N° 00044-2011-0-1803-JM-CI ante el Cuarto Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, proceso que tiene similitud con el presente.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

Por resolución número once, de fojas 176 a 177, se declaró rebelde al demandado Raúl Nicanor Vásquez López; asimismo, se declaró saneado el proceso; y mediante resolución número doce, de fojas 185 a 187, se fijaron los puntos controvertidos del proceso, se calificaron los medios probatorios de las partes y se señaló fecha para la audiencia de pruebas la misma que se realizó conforme a los términos del acta que corre de fojas 222 a 224, quedando la presente causa expedita para sentenciar.

Habiéndose tramitado el presente proceso conforme a su naturaleza, ha llegado el momento de dictar sentencia, por lo que este Juzgado pasa a expedirla.

CONSIDERANDO:

Descripción de la Controversia

PRIMERO: La controversia de este proceso es la siguiente: 1) Determinar si el demandante, ha poseído el bien inmueble ubicado en Pueblo Joven Cruz de Motupe, Mz. O Lote 7, Etapa Primera, Grupo 3, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima de manera continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; 2) Determinar, si como consecuencia de lo anterior el demandante tiene derecho a que se le declare propietario por prescripción adquisitiva del bien inmueble sub litis.

SEGUNDO: Conforme al artículo 197° del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

TERCERO: De acuerdo a lo establecido en el artículo 950° del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua,



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Conforme con la precitada norma jurídica, para adquirir la propiedad de un bien inmueble por prescripción, el prescribiente deberá acreditar haber cumplido con todos los presupuestos establecidos en la citada disposición normativa, tales como haber ejercido la posesión de manera continua, pacífica y pública, todo ello como propietario por el plazo de diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)

Para el caso de autos, estando al contenido de la pretensión demandada corresponde analizar la prescripción bajo la exigencia de los diez años de posesión (usucapión extraordinaria), en consecuencia, no se pasará analizar ni el justo título ni la buena fe en dicha posesión.

CUARTO: La demandante a efectos de acreditar la posesión sobre el bien inmueble sub litis ha presentado los siguientes medios probatorios:

1. Constancia de vivencia otorgada por el Asentamiento Humano Cruz de Motupe con fecha **20 de junio de 2009**; en dicho documento la Junta Directiva hace constar que la demandante vive permanentemente desde el año 1996 hasta la actualidad en el bien inmueble ubicado en Pueblo Joven Cruz de Motupe, Mz. O Lote 7, Etapa Primera, Grupo 3, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; documento que obra a fojas 8.
2. Declaración Jurada de autoevaluó, HR (Hoja Resumen) y PU (Predial Urbano) presentada ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho con fecha **27 de abril de 2000**; de dicho documento se observa que es la demandante quien aparece



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

como contribuyente del bien inmueble sub litis; documentos que obran a fojas 13 y 14.

3. Declaración Jurada de autoevaluó, HR (Hoja Resumen) y PU (Predial Urbano) presentada ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho con fecha **24 de enero de 2002**; de dicho documento se observa que es la demandante quien aparece como contribuyente del bien inmueble sub litis; documentos que obran a fojas 15 y 16.
4. Declaración Jurada de autoevaluó, HR (Hoja Resumen) y PU (Predial Urbano) expedida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho con fecha **22 de febrero de 2007**; de dicho documento se observa que es la demandante quien aparece como contribuyente del bien inmueble sub litis; documentos que obran de fojas 17 a 21.
5. Declaración Jurada de autoevaluó, HR (Hoja Resumen) y PU (Predial Urbano) expedida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho con fecha **12 de febrero de 2008**; de dicho documento se observa que es la demandante quien aparece como contribuyente del bien inmueble sub litis; documentos que obran de fojas 23 a y 28.
6. Declaración Jurada de autoevaluó, HR (Hoja Resumen) y PU (Predial Urbano) expedida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho con fecha **25 de enero de 2009**; de dicho documento se observa que es la demandante quien aparece como contribuyente del bien inmueble sub litis; documentos que obran de fojas 30 a 35; y a fojas 31 obra al recibo de caja por concepto de impuesto predial del año 2009; con fecha de cancelación el 19 de octubre de 2009.
7. Declaración Jurada de autoevaluó, HR (Hoja Resumen) y PU (Predial Urbano) expedida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho con fecha **25 de enero de 2010**; de dicho documento se observa que es la demandante quien aparece



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

como contribuyente del bien inmueble sub litis; documentos que obran de fojas 30 a 40.

8. Recibo emitido por SEDAPAL por concepto de consumo de agua en el bien inmueble sub litis, en donde se observa que se tiene como usuaria del referido servicio a la demandante; dicho recibo tiene fecha de emisión el **12 de abril de 2010**; documento que obra a fojas 42. Asimismo, obra a fojas 43 el recibo emitido por EDELNOR por concepto de consumo de energía en el bien inmueble sub litis, también se observa que la usuaria del referido servicio es la ahora demandante; dicho recibo tiene fecha de expedición el **21 de abril de 2010**
9. Reporte de pagos emitido por la empresa EDELNOR S.A. con fecha 19 de abril de 2016, de este documento se verifica que la demandante es la usuaria del servicio de energía eléctrica en el bien inmueble sub litis; asimismo, se advierte que la accionante ha realizado pagos por dicho consumo en forma mensual y continua desde el **04 de enero de 2002 hasta el 31 de marzo de 2016**; documento que obra a fojas 67 a 70.
10. Histórico de recibos emitido por la empresa SEDAPAL con fecha 28 de abril de 2016; de este documento se verifica que la demandante es la usuaria del servicio de agua potable que se consume en el bien inmueble sub litis; asimismo, se advierte que la accionante ha realizado pagos por dicho consumo en forma mensual e ininterrumpida desde el **09 de diciembre de 2000 hasta el 13 de abril de 2016**; documento que obra a fojas 81 a 89

QUINTO: Con los medios probatorios descritos en el considerando que antecede la demanda acredita haber ejercido posesión desde el 27 de abril del año 2000 en el bien inmueble sub litis, hecho que lo acredita con el documento “declaración jurada de autoevalúo” que fue presentado en la referida fecha a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho; posesión que viene ejercido de manera continua hasta la fecha de



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

presentación de la demanda inclusive esto es el 11 de marzo de 2016 (y aún continúa en posesión); lo que significa que acredita una posesión de más 16 años de posesión sobre el referido bien inmueble.

SEXTO: También se advierte de los medios probatorios glosados en el considerando cuarto que la posesión que ha ejercido la demandante ha sido siempre de forma continua, puesto que, acredita dicho ejercicio de la posesión con documentos en los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016; ello lo acredita no solo con las declaraciones juradas de autoevaluó presentadas ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, sino también con el reporte de pagos por consumo de energía eléctrica expedido por el EDELNOR correspondiente al bien inmueble sub litis de manera continua e ininterrumpida y el histórico de recibos emitido por Sedapal donde se verifica que la demandante ha realizado un consumo por agua permanente e ininterrumpida en el mismo bien inmueble.

SÉPTIMO: Corroboran las pruebas documentales, las declaraciones testimoniales actuadas en audiencia de pruebas, cuya acta obra de fojas 222 a 224, en donde se advierte que los dos testigos ofrecidos por la demandante han declarado que conocen a la demandante y que es la persona que habita y domicilia en el bien inmueble sub litis; así la testigo Narcisa López Córdova (en su declaración de fojas 222 a 223) declaró que sí le consta que la demandante viene ejerciendo posesión sobre el bien inmueble sub litis y de manea ininterrumpida. En el mismo sentido, declaró la testigo Andrea Faustina Mamani Maldonado quien en su declaración (a fojas 223 a 224) dijo conocer a la demandante y que le consta que es la persona que viene ejerciendo posesión sobre el bien inmueble sub litis con conocimiento de los vecinos.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

OCTAVO: En cuanto al requisito de la posesión pacífica. Este presupuesto implica que la posesión sobre el inmueble no se haya adquirido con violencia o amenaza y/o que el poseedor no se haya mantenido en la posesión con violencia o amenaza. En este sentido, cabe acotar que la Corte Suprema de Justicia de la República en la Cas. N° 2434-2014-CUSCO, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, se ha pronunciado sobre este tema, y ha concluido, en su considerando 34 lo siguiente: *“La pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad, son en cambio, actos de interrupción de la prescripción y así deben ser entendidos”*.

En el presente caso, analizadas las pruebas presentadas por las partes no se advierte uso de violencia o amenaza en el ingreso a la posesión ni en su mantenimiento; más bien se observa que la demandante siempre ha ejercido la posesión de manera pacífica desde el año 2000 hasta la fecha de presentación de la demanda inclusive. No se ha acreditado la existencia uso de la fuerza o amenaza en la adquisición de la posesión o en el mantenimiento de esta. Por tanto, se cumple con el requisito del presupuesto de la posesión pacífica sobre el bien inmueble sub litis.

Respecto al argumento de la demandada en el sentido de que, anteriormente ya ha existido un proceso judicial entre las mismas partes, se advierte que efectivamente la ahora demandante con fecha 15 de marzo de 2011 inició un proceso judicial de prescripción adquisitiva contra los mismos demandados respecto del mismo bien inmueble sub litis, proceso que se tramitó en el Expediente N° 0004-2011-0-1803-JM-CI-04, que corre acompañado al presente proceso; sin embargo, es de advertirse también que dicho proceso concluyó sin declaración sobre el fondo debido a que las



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

partes no se presentaron a la audiencia de pruebas programada, tal como se observa de la resolución número siete de fecha 05/03/2015; esta situación procesal concluida no le impide a la demandante iniciar un nuevo proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo bien como lo ha hecho en el presente caso, tampoco impide al juzgador emitir pronunciamiento de fondo.

NOVENO: En cuanto al presupuesto de la posesión pública. La posesión pública es 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 ello, 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. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido que: *“Si ellos los propietarios pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no se opusieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida”*¹.

En el presente caso se advierte que la posesión ejercida por la demandante sobre el bien inmueble sub litis ha sido siempre pública, conocida por todos los vecinos del lugar; la demandante ha sido reconocida por los testigos quienes han declarado en audiencia de pruebas que es la demandante quien ha vivido en el bien inmueble sub litis. También se acredita el ejercicio de la posesión pública sobre el bien inmueble sub litis, con los pagos realizados por la demandante por concepto del consumo del servicio de agua potable ante Sedapal, los pagos de arbitrios e impuestos municipales ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho y el pago por concepto de energía eléctrica ante EDELNOR.

¹ Segundo Pleno Casatorio Civil. CAS. N° 2229-2008-Lambayeque, publicado en el diario oficial El Peruano el 22/08/2009. Fundamento 44, literal c.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

Todo ello lleva a la conclusión de que la posesión de la demandante siempre ha sido pública, pues, no solo los vecinos del lugar tenían conocimiento de la posesión que ejercían el demandante sobre el bien inmueble sub litis, sino también las instituciones públicas y privadas como Sedapal, Edelnor y Municipalidad distrital conocían que el demandante tenía como domicilio el bien inmueble sub litis.

DÉCIMO: En cuanto a la posesión como propietario. Ejercer posesión como propietario significa comportarse como dueño del inmueble, como si realmente fuera el titular, esto es usar y disfrutar los derechos que le brinda el inmueble; asimismo, significa no reconocer en otro el derecho de propiedad, es decir no estar poseyendo a nombre de otro en mérito a un contrato de alquiler, usufructo, anticresis, etc. También puede acreditarse con las construcciones que haya realizado en el bien inmueble donde habita.

En el presente caso se observa que la demandante ejerció la posesión sobre el bien inmueble sub litis a nombre propio como si fuera propietaria, no a nombre de otro; no existe una relación jurídica entre el causante y el demandado titular registrales con respecto a la posesión.

Asimismo, es de advertirse que, como si fuera propietaria del bien inmueble gestionó la contratación de los servicios de agua ante SEDAPAL y energía eléctrica ante EDELNOR y realizó pagos por concepto de impuesto predial y autoevaluó ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho.

DÉCIMO PRIMERO: De otro lado cabe precisar que el demandado no ha acreditado haberse encontrado en posesión alguna vez en el bien inmueble sub litis, no ha presentado medio de prueba que desvirtúen las pruebas presentadas por el accionante.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

DÉCIMO SEGUNDO: Respecto de la identificación e individualización del bien inmueble sub litis, hay que precisar que el demandante ha presentado los respectivos planos de ubicación y medidas perimétricas que obra a fojas 06 y 07, así como la memoria descriptiva de fojas 04 a 05; en donde se verifica que el inmueble sub litis corresponde a un área de 120.00 metros cuadrados con un perímetro de 46.00 metros lineales; y que colinda por el fondo con el lote N° 22 con una línea recta de 8.00 metros lineales; por el lado derecho colinda con el lote N° 6 con una línea recta de 15.00 metros lineales; por el frente colinda con la calle 17 con una línea recta A-B con 8.00 metros lineales; y por el lado izquierdo colinda con el lote N° 08 con una línea recta de 15.00 metros lineales. Este inmueble se encuentra inscrito en la Partida N° P02017387 identificado como Pueblo Joven Cruz de Motupe MZ. O Lote 7 Etapa Primera, Grupo 3, distrito de San Juan de Lurigancho.

DÉCIMO TERCERO: Estando a los fundamentos precedentes corresponde concluir que la pretensión de prescripción adquisitiva demandada resulta fundada, toda vez que la accionante ha acreditado haber ejercido la posesión pacífica, pública, continua y como propietario por más de diez años sobre el inmueble sub litis.

Asimismo, la pretensión accesoria referida a la cancelación del asiento registral de quienes figuran como titulares registrales también resulta procedente; debiéndose en este caso cursar partes al registro de propiedad inmueble de Lima de conformidad con lo previsto en el artículo 952° del Código Civil, correspondiendo a la parte demandante realizar las gestiones necesarias y cumplir con las normas registrales y administrativas.

DÉCIMO CUARTO: En lo que respecta a los costos y costas del proceso, éstas se encuentran reguladas en los artículos 410°, 411° y 412° del Código Procesal Civil, debiendo ser pagadas por la parte vencida, en este caso por los demandados, no



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

apreciándose motivo alguno para la exoneración de estos conceptos, los cuales deberán liquidarse en ejecución de sentencia.

Por estas consideraciones, el señor Juez del Segundo Juzgado Especializado Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima con criterio de conciencia y administrando Justicia a nombre del pueblo,

III. FALLO:

- i) **Declarando: FUNDADA LA DEMANDA** de prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble interpuesta por Estefanía Godoy Juipo contra Raúl Nicanor Vásquez López y Olga Liria Sánchez Agreda, en consecuencia, **DECLARO** que la demandante **ESTEFANÍA GODOY JUIPO** ha adquirido por Prescripción Adquisitiva de dominio **LA PROPIEDAD** del bien inmueble ubicado en Pueblo Joven Cruz de Motupe MZ. O Lote 7 Etapa Primera, Grupo 3, distrito de San Juan de Lurigancho, el mismo que comprende un área de 120 metros cuadrados y que se encuentra inscrito en la Partida N° P02017387.
- ii) Ejecutoriada que sea la presente resolución, cúrsense los partes respectivos al registro de propiedad inmueble de la SUNARP para su inscripción a favor del nuevo propietario y la cancelación de los antiguo dueños.
- iii) Con costas y costos.