



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

**EXPEDIENTE N° : 2209-2017-0-3207-JR-CI-02**  
**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**  
**ESPECIALISTA : FERNANDO INFANTE RODAS**  
**DEMANDADO : SUC. LUIS MANUEL ESCRIBAS CORNEJO**  
**DEMANDANTE : QUISPE ESPINOZA GUILLERMO**  
**JUEZ : OCNER CÓRDOVA LÓPEZ**

**SENTENCIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO DIECIOCHO**

San Juan de Lurigancho, veinticinco de junio  
De dos mil veintiuno. -

**I.- VISTOS:** Puesto a Despacho en la fecha para sentenciar.

**Asunto.** - Resulta de autos que por escrito de fojas 57 a 68, subsanado por escrito de fojas 86, los accionantes GUILLERMO QUISPE ESPINOZA y ELENA MAXIMILANA FERNANDEZ FLORES interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra el Jackelin Alarcón Jayo, sucedida procesalmente por Luis Manuel Escribas Cornejo.

**Petitorio.** - Formulan como pretensión que se les declare propietarios pro prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector III, Manzana C9, Lote 44, Sexta y Sétima etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que se encuentra inscrito en la Partida registral N° P02083361 de los registros públicos de Lima.

**Fundamentos de hecho de la demanda.** – Refieren los demandantes que se encuentran en posesión desde el 27 de marzo del año de 2002 hasta la actualidad, mantienen la posesión de manera pacífica, permanente, pública y como propietaria del predio ubicado en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector III, Manzana C9, Lote 44, Sexta y Sétima etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que se encuentra inscrito en la Partida registral N° P02083361.



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

Señalan que desde que fue adquirida la propiedad por ENACE el 21 de junio de 1989 está en posesión que después realizó una transferencia de compra y venta a favor de Alarcón Jayo Jackelin, en ese entonces era menor de edad actuando en representación de sus padres Oscar Guillermo Alarcón Tacas y Clara Celedonio Jayo García conforme así consta en la escritura de compraventa de fecha 27 de marzo de 2002.

Expresan que luego de realizada la transferencia, la compradora nunca ejerció la posesión, toda vez que se fueron con paradero desconocido teniendo los demandantes que continuar con la posesión y actuar como propietarios de manera continua, pacífica y pública y continuar ejerciendo sus derechos ante la sociedad, pagando los servicios de agua y luz, así como también pagando sus impuestos prediales ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho.

Indican que a la fecha los padres de la demandada ya habrían perdido legitimidad e interés para obrar cuanto la demandada Jackelin Alarcón Jayo ha adquirido la mayoría de edad con 27 años.

Alegan que con la constancia de vivencia expedida por la secretaria general del Asentamiento Humano Ampliación 10 de Octubre de fecha 23 de noviembre de 2013 y 25 de abril de 2017, acreditan que el demandante se encuentra viviendo en forma permanente con su familia en el predio que corresponde al 100% del 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 dos, de fojas 87 a 88 se admitió a trámite la demanda de prescripción adquisitiva de dominio en la vía del proceso abreviado, corriéndose el traslado de la demanda al demandado por el plazo de ley.

Mediante resolución número cinco, de fojas 134 a 135, se declara rebelde a la demandada Jackelin Alarcón Jayo; asimismo, se declara saneado el proceso.

Por resolución número once, de fojas 201 a 203, se dispone incorporar al presente proceso al sucesor procesal Luis Manuel Escribas Cornejo y se excluye como demandada a Jackelin Alarcón Jayo.



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

Mediante resolución número doce, de fojas 215, se resuelve fijar los puntos controvertidos del proceso, se admiten los medios probatorios de las partes y se cita a las partes para la realización de la audiencia de pruebas, la misma que se realizó conforme a los términos del acta que obra de fojas 226 a 227.

Por escrito de fojas 255 a 258 el representante del Ministerio Público emite dictamen opinando por que se declare infundada la demanda.

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 los demandantes han poseído el bien inmueble sub litis de manera continua, pacífica y pública como propietarios durante diez años; 2) Determinar, de ser afirmativa la controversia anterior, si los demandantes tienen derecho a que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva del bien inmueble sub litis.

**SEGUNDO:** De acuerdo a lo establecido en el artículo 950° del Código Civil, 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.

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)

**TERCERO:** Previo al análisis de fondo corresponde verificar si los demandantes cumplieron los requisitos necesarios para obtener la prescripción adquisitiva del bien inmueble sub litis.



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

Al respecto, el artículo 505° del Código Procesal Civil establece que: *“Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: “(...) 4. Se ofrecerá **necesariamente** como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes”.*

En el caso de autos se observa que si bien los demandantes en su escrito de contestación a la demanda ofrecieron como testigos a las personas de Narcisa Lluaylla Sulca, Margarita de la Cruz Rojas y Eugenio Mory Mora, sin embargo, a pesar de que dichos testigos fueron debidamente notificados no concurrieron a la audiencia de pruebas a rendir su manifestación; además, los mismos demandantes en el acto de audiencia de pruebas se desistieron del ofrecimiento de los referidos testigos bajo el argumento de que no quieren venir a declarar por cuestiones laborales y que mejor expresan su voluntad de desistirse de dichos testigos, tal como consta en el acta de audiencia de pruebas de fojas 226 a 227.

En consecuencia, los demandantes no han cumplido con este requisito esencial y necesario que tiene por objeto acreditar y corroborar la posesión continua, pacífica y pública como propietario de los demandantes.

**CUARTO:** De otro lado, se advierte que si bien el demandante Guillermo Espinoza Quispe con documentos acredita que se encuentra actualmente en posesión del bien inmueble sub litis; sin embargo, no acredita que esta posesión haya sido ejercida como propietario.

Conforme se observa del certificado literal correspondiente al bien inmueble sub litis, documento que obra de fojas 41 a 44, el **ahora demandante Guillermo Quispe Espinoza vendió el bien inmueble sub litis a la misma demandada** Jackelin Alarcón Jayo mediante escritura pública de compraventa de fecha 27 de marzo de 2002, conforme así aparece registrado en el asiento 00003 del certificado literal del inmueble sub litis corriente a fojas 44. Esto significa que, el demandante reconoció a partir del 27 de marzo de 2002 a la demandada como propietaria del bien sub litis, pues, el mismo demandante expresó su voluntad de transferencia del inmueble sub



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

litis, el mismo que implicaba también la obligación de entregar la posesión del mismo a la demandada.

**QUINTO:** Cabe precisar, que, respecto de la posesión como propietario, este tiene ejercerse sin reconocer en otro el derecho de propiedad; así, en el fundamento 45 literal d) del II Pleno Casatorio Civil se señaló lo siguiente: *“Como propietario, puesto que se entiende 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. Por lo tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a o de dueño, conocida como possessio ad usucapionem; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otra (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión”.*

En el caso de autos, el demandante Guillermo Quispe Espinoza celebró con la demandada Jackelin Alarcón Jayo una escritura pública de compraventa del bien inmueble sub litis con fecha 27 de marzo de 2002, ello significa que, desde esa fecha reconoció en la demandada su calidad de propietaria y su obligación como vendedor de entregar la posesión. No podría el referido demandante empezar a computar el plazo de prescripción desde la misma fecha de la venta del inmueble sub litis que él mismo realizó, porque, precisamente, en ese momento reconoció que la demandada era la propietaria del bien y que el demandante se encontraba obligado también a transferir la posesión. No puede el demandante aprovechar su incumplimiento de la obligación para accionar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio del mismo bien inmueble sub litis que en forma voluntaria decidió vendérselo a la demandada.



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

Por tanto, el demandante Guillermo Quispe Espinoza, no viene poseyendo como propietario el bien inmueble sub litis.

**SEXTO:** Con respecto a la demandante Elena Maximiliana Fernández Flores, se observa que ninguno de los documentos presentados como prueba acreditan que ella está en posesión del inmueble sub litis; no resultando suficiente de que sea cónyuge del demandante, toda vez que, según la copia del documento nacional de identidad, que obra a fojas 2, dicha demandante tiene como domicilio uno distinto del bien inmueble sub litis, es decir habita en la Mz. A Lote 04, Sector Pedregal Alto Asoc. Los Jardines del Nuevo Amanecer Anexo 22 de Jicamarca, distrito de San Antonio, Provincia de Huarochirí. Lo que significa que dicha demandante no está en posesión del bien inmueble sub litis que está ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector III, Manzana C9, Lote 44, Sexta y Sétima etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

Además, las constancias de vivencia que obran a fojas 3 y 4, señalan como único posesionario al demandante Guillermo Quispe Mendoza sin hacer referencia a doña Elena Maximiliana Fernández Flores.

**SÉPTIMO:** Estando a los fundamentos precedentes corresponde concluir que con respecto al demandante Guillermo Quispe Mendoza, éste no ha acreditado haber ejercido posesión como propietario sobre el bien inmueble sub litis, tampoco su posesión ha sido corroborada por testigos del lugar conforme lo exigen las normas procesales; y, con respecto a la demandante Elena Maximiliana Fernández Flores, ésta no ha acreditado haber ejercido posesión sobre el bien inmueble sub litis, igualmente, no existen declaraciones testimoniales que referencien posesión de dicha persona sobre el referido bien; razones por las cuales la demanda resulta infundada.

**OCTAVO:** 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 la parte demandante, no apreciándose motivo alguno para la exoneración de estos conceptos, los cuales deberán liquidarse en ejecución de sentencia.



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

Por estas consideraciones con criterio de conciencia y administrando Justicia a nombre del pueblo,

**III. FALLO:**

- i) **Declarando: INFUNDADA LA DEMANDA** de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble interpuesta por Guillermo Quispe Espinoza y Elena Maximiliana Fernández Flores mediante escrito de fojas 57 a 68, subsanada por escrito de fojas 86, contra Jackelin Alarcón Jayo, sucedida procesalmente por Luis Manuel Escribas Cornejo.
- ii) Con costas y costos.