



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

EXPEDIENTE N° : 04534-2019-0-3207-JR-CI-02
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
ESPECIALISTA : ESPINOZA CESPEDez, ZOILA
DEMANDADO : WILBER ANTONIO BECERRA CUEVA
DEMANDANTE : HEYNES DIAZ BUSTAMANTE
JUEZ : OCNER CÓRDOVA LÓPEZ

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO DIEZ

San Juan de Lurigancho, treinta 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 142 a 152, el accionante HAYNES DIAZ BUSTAMANTE interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra el WILBER ANTONIO BECERRA CUEVA.

Petitorio. - Formula como pretensión que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio respecto del bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector II, Manzana I-9, Lote 32, Barrio 1, Grupo residencial I, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que se encuentra inscrito en la Partida registral N° P02098174 de los registros públicos de Lima.

Como pretensión accesoria solicita que se ordene la inscripción de adquisición de la propiedad en la SUNARP a favor del recurrente.

Fundamentos de hecho de la demanda. – Refiere el demandante que desde el mes de febrero de 1995 viene conduciendo el bien inmueble materia de litis a título de propietario, el mismo que se encuentra ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector II, Manzana I-9, Lote 32, Barrio 1, Grupo residencial I, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; siendo que desde esa fecha viene



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

ejerciendo posesión del inmueble en forma continua, pacífica y pública, la que realiza de manera ininterrumpida y se prolonga hasta la actualidad, habiendo transcurrido a la fecha más de 20 años.

Refiere que en el inmueble sub litis vive conjuntamente con sus hijos Eynes Enrique, Edwar Kelvin y Eliel Jaber Díaz Loyola.

Expresa que con fecha 03 de febrero de 1995 los cónyuges Fermín Telada Aquino y Julia Puyay Iglesias le vendieron la propiedad materia de litis, a través de un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble, y fue así como ingresó a la propiedad de buena fe y sin violencia, debiendo precisar que la construcción estaba en casco, paredes y muro sin tarrajear, con techo de calamina, construcción efectuada solo en el primero piso; el recurrente hizo los acabados del primer piso, construyó el segundo piso y la azotea, luego de muchos años, cuando quiso solicitar el saneamiento de la propiedad se enteró que el bien estaba registrado en la SUNARP a nombre de otra persona, es cuando le reclamó a los vendedores, quienes le respondieron que desconocían de dicho hecho; por lo que inició la demanda de prescripción adquisitiva de dominio a fin de que se le reconozca como propietario 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 dos, de fojas 230, 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 escrito que obra de fojas 221 a 229, el demandado contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos; señala principalmente que: i) se le ha requerido constantemente al demandante para que desocupe el inmueble e inclusive se le ha invitado a conciliar; ii) el demandante pretende apropiarse ilícitamente de su propiedad desde que invadió su vivienda construida y tarrajada; iii) es totalmente falso que el demandante haya ingresado a hacer vivienda en el bien inmueble sub litis, el demandante se ha apoderado del predio alegando que era de su propiedad por haberlo adquirido de su anterior propietario no habiendo demostrado quién era su anterior propietario; iv) en el año 2017 la esposa del demandante le ha



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

demandado por el mismo proceso judicial; y que se ha visto en la necesidad de interponerle una demanda de desalojo por ocupación precaria.

Por resolución número tres, de fojas 230, se tiene por contestada la demanda; y mediante resolución número cuatro, de fojas 235 a 236, se resuelve declarar saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes.

Mediante resolución número cinco, de fojas 249 a 250, se fijaron los puntos controvertidos del proceso, se admitieron los medios probatorios de las partes y se dispuso señalar fecha para la audiencia de pruebas, la misma que se realizó de manera virtual tal como se observa de la transcripción del acta que obra de fojas 271 a 294; y habiéndose llevado a cabo el informe oral correspondiente con los abogados de las partes, la causa quedó expedita para ser sentenciada.

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 sub litis de manera continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; 2) Determinar si el demandante tiene derecho a que se le declare propietario por prescripción adquisitiva del bien inmueble sub litis; 3) Determinar si el demandado ha interrumpido la posesión pacífica del demandante.

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



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

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.**

TERCERO: Ahora bien, entre los medios probatorios presentados por el accionante se observan los siguientes:

- i) Copia del documento “contrato privado de compra venta de una propiedad inmueble” de fecha **03 de febrero de 1995**, obrante a fojas 06. De este documento puede verse que el ahora demandante adquirió el bien inmueble sub litis a título oneroso de las personas de Fermín Telada Aquino y Julia Pujay Iglesias, personas que actuaron como propietarios vendedores.
- ii) Declaración Jurada de Autoevaluación PU Predial Urbano 1994 correspondiente al bien inmueble sub litis expedido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, en donde se verifica que es el demandante quien aparece como contribuyente del citado bien inmueble; documento que fue presentado por el accionante ante la referida municipalidad con fecha **01 de julio de 1996**; este documento obra a fojas 16.
- iii) Reporte de pagos emitidos por la Empresa EDELNOR S.A. obrante de fojas 54 a 56 en donde se observa que es el demandante quien aparece como usuario del servicio en el bien inmueble sub litis. Asimismo, puede verse que reporta un pago por consumo permanente y continuo de energía eléctrica en el bien inmueble sub litis desde el **20 de enero de 2002 hasta el 29 de mayo de 2015**.
- iv) Original de la boleta de venta N° 000368 de fecha **15 de noviembre de 2008**, expedida por la empresa Colectro S.A.C. en donde se consigna el nombre del demandante y como su domicilio el bien inmueble sub litis; documento obrante a fojas 128. Asimismo, obra a fojas 129 una Boleta de Venta N° 016781 de fecha **06 de diciembre de 2008**, expedida por la empresa Hiraoka en donde se consigna el nombre del demandante y como su domicilio el bien inmueble sub litis.



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

- v) Recibo de Caja emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho por concepto de recojo de basura y serenazgo en donde se tiene como contribuyente del bien inmueble sub litis al ahora demandante; el mismo que tiene como fecha de cancelación **13 de junio de 2011**; documento que obra a fojas 38.
- vi) Fotocopia de los documentos nacionales de identidad de dos menores, hijos del accionante, en donde se observa que éstos tienen como domicilio el bien inmueble sub litis; documentos que tienen como fecha de inscripción el **20 de octubre de 2011** y 09 de agosto **de 2012**, obrantes a fojas 126 y 127 respectivamente.
- vii) Constancia N° 002-2015-APR-MZI/MC de fecha **03/06/2015**, obrante de fojas 14 a 15, mediante el cual los miembros de las Asociación de Propietarios residentes de la Ciudad Mariscal Cáceres, Mz. I Sector II, distrito de San Juan de Lurigancho, dan fe que el ahora demandante y su esposa son moradores de la Manzana en el predio ubicado en la Mz. I-19 Lote 32 y dan testimonio que viven en el mencionado domicilio desde 1995 en forma pacífica en compañía de sus siete hijos.
- viii) Recibo de Caja emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho por concepto de recojo de basura y serenazgo en donde se tiene como contribuyente del bien inmueble sub litis al ahora demandante; el mismo que tiene como fecha de cancelación **30 de mayo de 2015**; documento que obra a fojas 39; y también otros recibos de caja que obran a fojas 40 de fecha **29 de diciembre de 2015** pagados ante la misma municipalidad.
- ix) Constancia de posesión N° CPP-0036-2016-SGPUC-GDU/MDSJL de fecha **11 de mayo de 2016**, corriente a fojas 13. De este documento se verifica que la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, otorga dicha constancia tanto al demandante como a la persona de Gladys Niceta Loyola Soto, quien fue cónyuge del demandante. Declaraciones Juradas de autoevaluación correspondientes al bien inmueble sub litis en donde aparece como contribuyente el ahora demandante, expedidas con fecha **17 de octubre de 2016** y que obran de fojas 17 a 37.
- x) Boleta de venta electrónica emitida por la empresa Movistar a nombre del demandante con fecha **28 de agosto de 2017**; en donde se observa que es el



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

inmueble sub litis que se ha consignado como domicilio del demandante; documento que obra a fojas 124.

- xi) Recibos por consumo de Gas emitidos por la empresa CALIDDA a nombre del demandante en el bien inmueble sub litis de fechas **11 de diciembre de 2018** obrante a fojas 94; **26 de diciembre de 2018** obrante a fojas 95; 11 de octubre de 2018 obrante a fojas 96 y 97; 14 de **setiembre de 2018** obrante a fojas 98 y 99; 14 de **agosto de 2018** obrante a fojas 100 y 101.

- xii) Recibos de Caja obrantes a foja 41 a 46, todos con fecha de cancelación a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el **18 de julio de 2019** y tienen como contribuyente al ahora demandante.

- xiii) Hoja de Resumen Impuesto Predial -HR y arbitrios municipales -PU correspondientes al bien inmueble sub litis; donde se observa que es el demandante quien aparece como contribuyente, documentos expedidos por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho con fecha **20 de setiembre de 2019** y que obran de fojas 48 a 51.

- xiv) Recibos por consumo de Gas emitidos por la empresa CALIDDA a nombre del demandante en el bien inmueble sub litis; recibos emitidos con fecha 11 de **setiembre de 2019** obrante a fojas 86 y 87; con fecha 11 de **agosto de 2019** obrante a fojas 88; con fecha 25 de **julio de 2019** obrante a fojas 89; 11 de **junio de 2019** obrante a fojas 90; 26 de **junio de 2019** obrante a fojas 91; 10 de **mayo de 2019** obrante a fojas 92; 10 de **febrero de 2019** obrante a fojas 93;

CUARTO: Con los medios probatorios descritos en el considerando que antecede se determina que el demandante acredita ejercicio de la posesión del bien inmueble sub litis desde el **03 de febrero de 1995**, fecha del contrato privado de compraventa del bien inmueble sub litis que obra a fojas 6 y 7. Lo que acredita una posesión continua de más de 24 años a la fecha de presentación de la demanda.

QUINTO: Ejercicio de posesión continua. Este requisito se encuentra acreditado, con los medios probatorios indicados en el considerando tercero. El demandante ha acreditado documentalmente ejercicio de posesión continua en el año 1995, 1996, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014,



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

2015, 2016, 2017, 2018 y 2019. Si bien no hay documento relacionado a los años 1997 a 1999, sin embargo, debe tenerse presente lo que establece en el artículo 915° del Código Civil: *“Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”*.

No existe prueba en contrario que determine que el demandante no poseyó el bien inmueble sub litis en el año 1997, 1998 y 1999. Además, hay que tener en consideración las declaraciones testimoniales actuadas en audiencia de pruebas, cuya acta obra de fojas 271 a 74, en donde los testigos señalan que conocen al demandante y que siempre ha vivido en el inmueble sub litis con su familia, testimoniales que corroboran los medios probatorios descritos.

SEXTO: 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 el demandante siempre ha ejercido la posesión de manera pacífica desde el año 1995 hasta la presentación de la demanda. No se ha acreditado la existencia uso de la fuerza o amenaza en la adquisición de la posesión o en el mantenimiento de esta.

Cabe precisar, que el demandado ha presentado como pruebas copia de una carta notarial remitida al demandante con fecha **09 de setiembre de 2017** en donde le exige la desocupación y entrega del inmueble sub litis (documento que en copia obra a fojas 181) asimismo, ha presentado una copia de un acta de conciliación de fecha **06 de mayo de 2015** en donde el demandado invitó al demandante a un centro de



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

conciliación extrajudicial teniendo como controversia la reivindicación del bien inmueble sub litis.

Sin embargo, estos documentos no constituyen perturbación de la pacificidad en la posesión, sino más bien deben ser considerado como actos que interrupción de la prescripción. Debiendo precisarse, sin embargo, que la interrupción en todo caso se ha producido después de que el demandante ha poseído por más de diez años de posesión continua y pacífica sobre el bien inmueble sub litis. Pues el demandante se encuentra en posesión desde el año 1995; y la interrupción se habría producido con la invitación a conciliar de fecha 06 de mayo de 2015.

Por tanto, se cumple con el requisito del presupuesto de la posesión pacífica sobre el bien inmueble sub litis.

SÉPTIMO: 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. 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 consolida¹.

En el presente caso se advierte que la posesión ejercida por el demandante sobre el bien inmueble sub litis ha sido siempre pública, conocida por todos los vecinos del lugar que luego han declarado como testigos de la posesión; el referido demandante ha sido reconocido por los testigos, vecinos del lugar, quienes en audiencia de pruebas han declarado conocer al demandante como la persona que siempre ha vivido en el inmueble con su familia.

También se acredita el ejercicio de la posesión pública sobre el bien inmueble sub litis, con los pagos realizados por el demandante por concepto del consumo del servicio de agua potable ante Sedapal, los pagos de arbitrios e impuestos municipales y el pago

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

por concepto de energía eléctrica ante EDELNOR S.A. Incluso su documento nacional de identidad tiene consignado como su domicilio el bien inmueble sub litis, tal como se observa de la fotocopia que obra a fojas 1.

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

OCTAVO: 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.

El demandante ejerció posesión sobre el bien inmueble sub litis a nombre propio como si fuera propietario, no a nombre de otro; no existe una relación jurídica entre el demandante y el demandado titular registrales con respecto a la posesión.

Por tanto, el demandante, cumplió con el requisito de ejercer la posesión como propietario, máxime sí en tal condición han contratado con SEDAPAL a efectos de que le brinde en el inmueble los servicios de agua potable y desagüe y acredita haber realizado pagos de impuestos municipales que afectan al inmueble desde el 19 de agosto de 1999 ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho y pagos ante la empresa de EDELNOR por consumo de energía eléctrica en el bien inmueble sub litis.

Asimismo, ha realizado acabados y construcciones en el bien inmueble sub litis, tal como se observa de la fotografía que obra a fojas 90.

NOVENO: 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. Si bien ha presentado fotocopia de un estado de cuenta corriente – resumen parcial correspondiente al bien inmueble sub litis en donde aparece su nombre; sin embargo, dicho documento ha sido expedido por la municipalidad con fecha 27 de enero de 2020



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

cuando ya el demandante había cumplido en exceso los diez años de posesión continua, pacífica y pública como propietario; lo mismo sucede con los recibos de luz que aparecen emitidos desde el mes de setiembre de 2017 hacia adelante, tal como se evidencia de fojas 60 a 75.

Cabe precisar, que cualquier documento público o privado que se presente después de que el demandante ha cumplido (y en exceso) los diez años de posesión continua, pacífica y pública como propietario, no pueden dejar sin efecto el tiempo transcurrido ni los requisitos ya cumplidos en exceso (posesión continua, pacífica y pública como propietario por diez años); puesto que la sentencia de prescripción adquisitiva solo es declarativa del derecho, en concordancia con lo previsto en el artículo 952° del Código Civil que establece que: *“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”*.

DÉCIMO: Estando a los fundamentos que anteceden corresponde concluir que el demandante ha cumplido en exceso con los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil para que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble sub litis; por tanto, la demanda resulta fundada en todos sus extremos.

Hay que tener presente que, para inscribir el inmueble sub litis a favor de la demandante, se debe cursar partes al registro de propiedad inmueble de Lima de conformidad con lo establecido 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 PRIMERO: 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 demandada, no apreciándose motivo alguno para la exoneración de estos conceptos, los cuales deberán liquidarse en ejecución de sentencia.

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



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

III. FALLO:

- i) **Declarando: FUNDADA LA DEMANDA** de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, de fojas 142 a 152; en consecuencia, **DECLARO que el demandante HAYNES DIAZ BUSTAMANTE** ha adquirido por Prescripción Adquisitiva de dominio **LA PROPIEDAD** del bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, sector II, Mz. I-9 Lote 32, Barrio 1, Grupo Residencial I, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito con Código P02098174 del registro de propiedad inmueble de Lima.
- 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 del antiguos dueño.
- iii) Con costas y costos.