



1° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 00863-2019-0-3204-JR-CI-01

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

JUEZ : SALINAS ZUZUNAGA LUCIA CRISTINA

ESPECIALISTA : JAUREGUI RIOS SHIRLEY

LITIS CONSORTE: MALQUI CORDOVA, CARLA LUCIA

SUCESOR PROCESAL : LUYO CHUNG, DAVID IAN

DEMANDADO : LUYO LUYO, VICENTE DAVID

DEMANDANTE : CORDOVA BARRENECHEA, CARMEN ALICIA

RESOLUCIÓN : VEINTIOCHO

S E N T E N C I A N° 025 - 2024

La Molina, diecisiete de junio

De dos mil veinticuatro

Puesto a Despacho en la fecha. **VISTOS: Partes y materia:** a fojas cien, subsanada a fojas ciento veinte, **Carmen Alicia Córdova Barrenechea**, representada por Manuel Vargas La Fuente, interpone demanda en contra de **Vicente David Luyo Luyo** y de **Ana María Chung Rengifo de Luyo** sobre Prescripción **Adquisitiva de dominio**. -----

Petitorio: La demandante solicita se le declare propietaria, por prescripción adquisitiva, del inmueble identificado como departamento "B", ubicado en el tercer piso del inmueble edificado en el lote 14 de la manzana "K 1", ahora jirón Cuba número 214, departamento 301, urbanización Santa Patricia, distrito de La Molina, inscrito en la partida registral número 11089304 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. -----

Son fundamentos de hecho de la demanda: **1)** Mediante minuta de compraventa de 20 de enero de 1999, adquirí el departamento "B" o 301 ubicado en el jirón Cuba número 214, urbanización Santa Patricia, al mismo tiempo obtuve su posesión. Compraventa celebrada con los propietarios del inmueble. **2)** Las características del inmueble constan en la memoria descriptiva presentada como anexo 1-J. **3)** No se pudo suscribir la escritura





pública de la minuta de compraventa. He ejercido la posesión desde hace 20 años de forma ininterrumpida desde la adquisición del bien. -----

Son fundamentos jurídicos de la demanda: lo dispuesto por: Código Civil: artículos 950, 951 y 952. Código Procesal Civil: artículos 424, 505 y 507. -----

Actividad Procesal: Calificada la demanda, se admite a trámite en la vía de proceso abreviado, por resolución número dos, de fojas ciento treinta. Los demandados son declarados rebeldes, por resolución número once, de fojas doscientos trece. Por resolución número doce, de fojas doscientos cuarenta y cuatro se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida. Por resolución número dieciocho, de fojas doscientos ochenta y nueve, se fija como **punto controvertido:** Establecer si la demandante Carmen Alicia Córdova Barrenechea, se encuentra en posesión continua, pacífica y pública como propietaria durante más de diez años respecto del inmueble constituido por el departamento "B", ubicado en el tercer piso del inmueble edificado sobre el lote catorce de la manzana "K"1, hoy denominado Jirón Cuba Número 214, departamento 301, urbanización Santa Patricia, primera etapa, distrito de La Molina, inscrito en la partida registral número 11089304 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. A fojas trescientos cincuenta y cinco, obra el acta de audiencia de pruebas. Actuados los medios probatorios admitidos, el estado del proceso es el de pronunciar sentencia; y, -----

CONSIDERANDO: -----

Primero.- Del petitorio de demanda: -----

A fojas cien, subsanada a fojas ciento veinte, **Carmen Alicia Córdova Barrenechea**, representada por Manuel Vargas La Fuente, interpone demanda en contra de **Vicente David Luyo Luyo** y de **Ana María Chung Rengifo de Luyo** sobre **Prescripción Adquisitiva de dominio**. Solicita se le declare propietaria, por prescripción adquisitiva, constituido por el departamento "B", ubicado en el tercer piso del inmueble edificado sobre el lote catorce de la manzana "K"1, hoy denominado Jirón Cuba Número 214, departamento 301, urbanización Santa Patricia, primera etapa, distrito de La Molina, inscrito en la partida registral número 11089304 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. -----

Segundo.- Del inmueble materia de la prescripción adquisitiva: -----

2.1 De la copia literal de la partida número 11089304 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de fojas sesenta y siete, se verifica que corresponde al inmueble denominado Jirón Cuba número 214, departamento 301, urbanización Santa Patricia I Etapa, distrito de La Molina. Como propietarios figuran los aquí demandados, Vicente David Luyo Luyo y Ana María Chung Rengifo de Luyo. Predio, antes identificado como Manzana K-1, lote 14, según





certificado de nomenclatura otorgado por Municipalidad Distrital de La Molina, presentado a fojas setenta y seis. -----

2.3 El área del inmueble es de 85,61 m² con los linderos y medidas perimétricas que se consignan en la partida registral. -----

Tercero.- De la prescripción adquisitiva: El artículo novecientos cincuenta del Código Civil establece: *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.* Por lo que, es del caso analizar su cumplimiento. ----

3.1 De la posesión pacífica: esto requiere que la posesión ejercida por la demandante se ha adquirido y mantenido, exenta de violencia. No existe, en autos, requerimiento judicial para su desocupación o entrega del bien. En consecuencia, su posesión es pacífica. -----

3.2 De la posesión pública: la esencia de la posesión pública es que el poseedor no tema que los demás, incluido el propietario, conozcan de su posesión. Por ello, no duda en realizar actos que sean de conocimiento público. Con relación a ello, la demandante demuestra su posesión pública, con los siguientes medios probatorios: -----

3.2.1 Del servicio energía eléctrica: La demandante Carmen Alicia Córdova Barrenechea es titular del servicio de energía eléctrica, con suministro número 814795, concedido a su nombre, desde el año 2002. Así, se verifica del documento dirigido a su nombre, por Luz del Sur, presentado a fojas cincuenta y dos. Corroborándose, que los recibos por consumo de energía eléctrica están a nombre de Carmen Alicia Córdova Barrenechea, de fojas cincuenta y cinco a cincuenta y siete. -----

3.2.2 Del servicio de agua: la demandante Carmen Alicia Córdova Barrenechea, es titular de suministro número 4163186-2 por el servicio de agua y desagüe, conforme se verifica de los recibos de fojas sesenta y cuatro a sesenta y seis. -----

3.2.3 Del pago de impuestos: A fojas seis, obra la constancia expedida por la Sub gerencia de Determinación y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de La Molina, en la que se consigna: *“...deja constancia que de la revisión efectuada en la Base de Datos del Sistema Predial (SIGMUN) de esta Administración Municipal, se verifica que **CÓRDOVA BARRENECHEA CARMEN ALICIA** identificada con DNI N° 078012000 y Código de contribuyente N° 00+980091 se encuentra inscrita en condición de PROPIETARIO ÚNICO al 100% respecto al predio ubicado en **JR. CUBA N° 214 DPTO B MZ. K1 LT 14 URB. SANTA PATRICIA I ETAPA – LA MOLINA**”.* (Resaltado original). Se agrega que se encuentra registrada desde el año 1999 a la fecha (02 de noviembre de 2017). -----

3.3 De la posesión continua: este requisito implica que la posesión no haya sido interrumpida por terceros o por orden judicial. La dificultad de probar cada día o período de





posesión se supera con la presunción de posesión continua contenida en el artículo novecientos quince del Código Civil, según la cual, *si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.* -----

3.3.1 En el caso concreto, de los documentos analizados en el numeral 3.2. se desprende que la demandante ha ejercido la posesión de forma continua, por más de diez años. Así, ha efectuado la declaración y pago de sus impuestos a la Municipalidad de La Molina desde el año dos mil dos (2002), según constancia de registro de contribuyente, expedida por la municipalidad de La Molina, descrita líneas arriba. -----

3.3.2 Por su parte, el demandado Vicente David Luyo Luyo, acepta haber vendido a la demandante, el inmueble materia de proceso, es así que afirma: *“...todo comenzó con la compraventa celebrada con la demandante CARMEN ALICIA CORDOVA BARRENECHEA DEL INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS...”*. Alega falta de pago del saldo del precio pactado. Afirmaciones que constituyen declaración asimilada¹ del demandado.-----

3.4 De la posesión como propietaria: para que un poseedor pueda acceder a la propiedad mediante prescripción adquisitiva, debe comportarse como propietario, lo que la doctrina denomina como *Animus domini*, el que no reconoce otro propietario o poseedor mediató del bien. Entonces, el poseedor requiere del ejercicio de **todos** los atributos de la propiedad y no solo de uno o algunos de estos. -----

3.4.1 El pago de impuestos prediales, así como la solicitud para la provisión de servicios públicos, como el suministro de energía eléctrica, la instalación de servicio de cable, constituyen actos de posesión pública y a título de propietaria. -----

3.5 Del justo título: al respecto de la documental aportada por la demandante, en particular la copia literal de la ficha registral del bien sub materia, se evidencia que los demandados eran propietarios del bien que han transferido a la demandante, con un área de 85,61 m². El demandado reconoce la transferencia a favor de la demandante, aun cuando alega la falta de pago de US\$ 5 000,00 como saldo del precio pactado. Alegación que, en modo alguno, afecta el justo título, con el que la demandante posee el inmueble; quien por lo tanto, requiere una posesión de cinco años, para ser declarada propietaria por prescripción adquisitiva de dominio. -----

Cuarto.- De la valoración y determinación: -----

4.1 El artículo novecientos cincuenta del Código Civil establece: *la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario*

¹ Código Procesal Civil, artículo 221: - Las afirmaciones contenidas en actuaciones judiciales o escritos de las partes, se tienen como declaración de éstas, aunque el proceso sea declarado nulo, siempre que la razón del vicio no las afecte de manera directa.





durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. En concordancia, el artículo novecientos quince del Código Civil prescribe: si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. -----

4.2 El inmueble materia de la prescripción demandada, identificado como departamento “B”, ubicado en el tercer piso del inmueble edificado sobre el lote catorce de la manzana “K”1, hoy denominado Jirón Cuba Número 214, departamento 301, urbanización Santa Patricia, primera etapa, distrito de La Molina, inscrito en la partida registral número 11089304 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, que tiene una extensión de 85,61 metros cuadrados, con los siguientes linderos y medidas: **Por el frente norte**, con una línea quebrada de tres tramos que de izquierda a derecha miden, el 1ro. 3,30 ml, 2do. 1,55 ml, y el 3ro. 5,20 ml. con los aires delanteros. **Por la derecha**, con una línea recta de 11,61 ml. con propiedad de terceros. **Por la izquierda**, con una línea recta de cinco tramos: el 1ro. 5,70 ml, el 2do. 1.10 ml, el 3ro. 1.00 ml, el 4to. 1,10 ml y el 5to. 3,85 ml. colindando el 1er y 5to. Tramo con propiedad de terceros y del 2do. Al 4to. con el ducto. **Por el fondo** con una línea quebrada de tres tramos que de izquierda a derecha mide: el 1er. 3,55 ml, el 2do. 0,50 ml. y el 3ro. 4,58 ml, colindando los tres tramos con aires posteriores. De lo precisado, se verifica que el predio materia de proceso está debidamente identificado y determinado, tanto en su área de extensión, como en sus límites y linderos. -----

4.3 Con relación al justo título que, en la presente se atribuye a la demandante, resulta pertinente señalar que la Corte Suprema ha establecido que, *el justo título es el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo; por lo tanto, quien detenta tal instrumento, puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos, la prescripción adquisitiva a su favor, prevista en el segundo párrafo de la norma citada*². Posición reiterada en las Casaciones 2564-2004-La Libertad, 2872-2005-Junín y 2448-2006-Lima; entre otros. -----

4.4 Realizada una valoración conjunta de los medios probatorios aportados, se determina que la demandante Carmen Alicia Córdova Barrenechea ha ejercido la posesión continua, pacífica y pública como propietaria del inmueble materia de proceso. Posesión ejercida por más de diez años, resultando exigible el plazo de cinco años, por mediar justo título para la posesión. Siendo así, la demandante acredita con medios probatorios, los hechos que ha

² Casación 3323-2013 Lima. Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Transitoria.





afirmado en la demanda; por lo que estos se tienen por verdaderos, resultando fundada³ su demanda. -----

4.5 En conclusión, por todo lo expuesto, la demandante cumple con los requisitos para la adquisición por prescripción corta y ha acreditado con medios probatorios, los hechos afirmados en su demanda, por lo que esta debe ser declarada fundada. En mérito a tal decisión, se declara a la demandante Carmen Alicia Córdova Barrenechea, **propietaria** del departamento “B”, ubicado en el tercer piso del inmueble denominado lote catorce de la manzana “K”1, hoy denominado Jirón Cuba Número 214, departamento 301, urbanización Santa Patricia, primera etapa, distrito de La Molina, inscrito en la partida registral número 11089304 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con una extensión de 85,61 metros cuadrados. -----

Quinto.- De la inscripción de la sentencia: -----

La sentencia que declara al demandante, propietario por prescripción adquisitiva, es pertinente que ésta conste en el registro público. A tal propósito, corresponde disponer se proceda a la inscripción de ésta, en la partida registral número 11089304 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. -----

Sexto.- De las costas y costos: -----

De conformidad con lo previsto por el artículo cuatrocientos doce del Código Procesal Civil, la imposición de la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración. En tal sentido, considerando la casi nula actividad procesal de los demandados, procede exonerarlos del pago de costos y costas del proceso. -----

Sétimo.- De las reglas de revisión: -----

La Resolución Administrativa número 002-2014-CE-PJ de fecha siete de enero de dos mil catorce, ante las nulidades declaradas por los órganos que conocen del proceso en segunda instancia, ha instado a los jueces Especializados, Mixtos y Superiores de la República a tomar en cuenta las siguientes reglas: -----

- a) *Como regla general, si el órgano jurisdiccional competente para resolver el medio impugnatorio considera que existen errores de hecho o de derecho en la motivación de la resolución impugnada, deberá revocar y resolver el fondo del asunto jurídico, reservando solo para situaciones excepcionales su anulación. Los defectos meramente*

³ Código Procesal Civil, artículo 200: si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada.





formales del proceso o la motivación insuficiente o indebida de la resolución impugnada, deben ser subsanados o corregido por el órgano revisor. -----

- b) Como **excepción**, el órgano jurisdiccional competente para resolver el medio impugnatorio solo podrá anular la resolución impugnada, cuando se trate de vicios insubsanables que impidan un pronunciamiento válido sobre el fondo del asunto jurídico, que signifiquen un agravio real y concreto, lo cual corresponde ser invocado por la parte afectada y deberá estar acreditado en autos. -----

Contenido que, este despacho, considera debe ser de conocimiento de todos los involucrados en el trámite de un proceso judicial. -----

Por tales fundamentos, ejerciendo la potestad de impartir justicia: **FALLO:** -----

1) Declarando **FUNDADA** la demanda de **Prescripción Adquisitiva de Dominio** interpuesta por **Carmen Alicia Córdova Barrenechea** en contra de **Vicente David Luyo Luyo** y de **Ana María Chung Rengifo de Luyo**. -----

2) En consecuencia, **DECLARO** a Carmen Alicia Córdova Barrenechea **propietaria** del departamento “B”, ubicado en el tercer piso del inmueble denominado lote catorce de la manzana “K”1, hoy denominado Jirón Cuba Número 214, departamento 301, urbanización Santa Patricia, primera etapa, distrito de La Molina, inscrito en la partida registral número 11089304 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con una extensión de 85,61 metros cuadrados. -----

3) **DISPONGO**, firme que sea la presente y a solicitud de parte, **EXPÍDASE** los partes judiciales pertinentes para la inscripción de la sentencia, en la partida registral del inmueble, previo pago del arancel correspondiente. -----

4) **EXONERO** a los demandados, del pago de costas y costos del proceso. Y por esta mi Sentencia así lo pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho del Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla del Distrito Judicial de Lima Este. Descárguese y Notifíquese.

