



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
LIMA - Sistema de Notificaciones
Electrónicas SINOE

SEDE ALZAMORA VALDEZ,
Secretario: INARES PEREZ Linda
Rashell FAU 20546303951 soft
Fecha: 20/07/2025 08:51:50, Razón:
RESOLUCIÓN
JUDICIAL D. Judicial LIMA /
LIMA FIRMA DIGITAL



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO**

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

5° JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

EXPEDIENTE : 02211-2019-0-1801-JR-CI-32
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA
JUEZ : RAMOS AVILA JULIO CESAR
ESPECIALISTA : LINARES PEREZ LINDA RASHELL
TERCERO : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA
DEMANDADO : ROSARIO [REDACTED],
DEMANDANTE : CLUB ALIANZA LIMA ,

SENTENCIA N° 110 - 2025-5° JCT

RESOLUCION NÚMERO TREINTA Y OCHO

Lima, veintiuno de julio
del dos mil veinticinco. -

VISTOS: Resulta de autos que por escrito de demanda de folios 133 a 156 subsanada a folios 168 a 174, el **CLUB ALIANZA LIMA** interpone demanda de **PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO** contra **ROSARIO [REDACTED]**

I.- EXPOSICIÓN DEL CASO:

1.- Petitorio: Interponen demanda a fin que:

PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Se declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio, por haber ejercido la posesión continua, pacífica y publica por más de 43 años del inmueble constituido por: Lote de Terreno Rústico N° 1 (antes lote N° 34) de la Mz. 72. Urb. Fundo Matute, distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA:

Que se ordene la cancelación de la inscripción registral de los anteriores propietarios en las partidas electrónicas N° [REDACTED] del registro de propiedad inmueble de Lima y consecuentemente se proceda a inscribir la propiedad a favor del Club Alianza Lima.

SEGUNDA PRETENCION ACCESORIA:

Que se ordene a la demandada cumpla con pagar las costas y costos del proceso.

2.- Antecedentes:

2.1 Fundamentos de hecho de la parte demandante:

1. Sostiene que, hace más de 43 años viene ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietario del inmueble constituido por el Lote de Terreno Rústico N° 1 (antes lote N° 34) de la Mc. 72, Urb. Fundo Matute, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, con un área de 566.18



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO**

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

m2, cuyos linderos, medidas perimétricas y dominio corren inscritos en la Partida Electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el bien materia de prescripción forma parte del área destinada al estacionamiento de su estadio; por lo que, colinda con otros bienes de los cuales han venido ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietarios.

2. Precisa que, el día 15 de febrero de 1951, con ocasión de la conmemoración del aniversario N° 50 de la fundación de su Club Deportivo, la Presidencia del Perú, bajo el mandato del General Odría, otorgó bajo usufructo, el terreno de aproximadamente 52,707.55 m2 que vienen ocupando, el mismo que incluye el área en el que se edificó el Estadio de su club, el área de estacionamientos y el área destinada a canchas de entrenamiento o de ensayo.
3. Señala que, por Decreto Supremo N° 131-72-VI del 21 de diciembre de 1972, se aprobó la expropiación por necesidad y utilidad pública por renovación urbana del barrio de Mendocita, las vías públicas (Calle San Cristóbal, Sebastián Barranca, Unanue, etc.) y el Estacionamiento de nuestro estadio, el área de prescripción (Lote N° 1 de 566.18 m2 inscrito en la Partida N° [REDACTED] forma parte del área inicialmente expropiada con ocasión de ser destinada al Estacionamiento del Estadio Alejandro Villanueva; sin embargo, el proceso de expropiación, no llegó a culminarse, por lo que a la fecha existen titulares registrales sobre dichas áreas que no han ejercido ni ejercen la posesión ni ninguna clase de titularidad sobre las mismas.
4. Indica que, los recibos de pago de los impuestos prediales no constituyen requisitos de admisibilidad y/o procedencia de la demanda de prescripción y que no tienen esos documentos debido que la municipalidad de La Victoria, se ha negado de manera injustificada a registrarlos como contribuyentes y además que es de conocimiento público que su Club desde hace más de 43 años ejerce la posesión continua, pacífica y pública, como propietario sobre el inmueble materia de litis y los demás lotes que integran su explanada o área de estacionamiento.

2.2 Fundamentos de hecho de la parte demandada Rosario [REDACTED]

[REDACTED] representada por su curadora procesal [REDACTED]

1. Que, el demandante no ha probado con documentos idóneos los actos que conllevan a determinar el “animus domini”, el cual exige la existencia de ese elemento subjetivo que equivale a la intención de poseer como propietario, más aún si se tiene en cuenta que la simple posesión del bien aunado al transcurso del tiempo, no da derecho a adquirirlo en propiedad, sino que para ello se requiere que el ejercicio den propiedad sea a nombre propio en calidad de propietario.
2. Señala que, la propia accionante en su escrito N° 2, al subsanar la inadmisibilidad decretada, indica expresamente que no paga impuesto predial porque la Municipalidad ha negado el pago del citado concepto; sin embargo, olvida que de acuerdo al artículo 1251 del Código Civil, ante la supuesta negativa de la Municipalidad de La Victoria a recibirle el pago de los tributos,



PODER JUDICIAL DEL PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO
Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

debió cumplir con consignar el monto de la prestación debida, lo que no ha ocurrido; por lo que, al no haber presentado el pago del Impuesto Predial ni acreditado haber efectuado la consignación judicial en su oportunidad, por lo que su alegada condición de propietaria del bien no se encuentra debidamente demostrada.

2.3 Trámite del proceso:

1. Por resolución N° 02 de fecha 03.10.2019, se admitió a trámite la demanda en la vía del proceso abreviado.
2. Por resolución N° 20 de fecha 10.05.2022, se tuvo por contestada la demanda por la curadora procesal Gladys [REDACTED] de la demandada Rosario [REDACTED].
3. Por resolución de Vista N° 05, expedida por la Tercer a Sala Civil de Lima, se dispuso admitir la intervención del tercero Municipalidad de la Victoria en calidad de coadyuvante.
4. Por resolución N° 29 de fecha 03.06.2024, se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida.
5. Por resolución N° 31 se fijaron los puntos controvertidos, así como se realizó la calificación y admisión de los medios probatorios.
6. Por resolución N° 31 de fecha 16.10.2024, se programa la audiencia de pruebas para el día 17.12.2024, para actuar los medios de prueba y sus alegatos correspondientes, comunicando que el proceso quedó expedido para sentenciar.

II.- CONSIDERANDO:

1. **El derecho a la tutela jurisdiccional** importa una decisión judicial con relevancia jurídica, sobre un conflicto intersubjetivo de intereses, obteniéndose una respuesta motivada, razonable y justa; siendo definida como el derecho procesal, de contenido complejo que reúne en sí, entre otros derechos: a) *El derecho a acceder a los tribunales de justicia*; b) *El derecho a obtener una sentencia fundada en derecho*; c) *El derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales*, y d) *El derecho al recurso*.
2. **La finalidad del proceso:** Que, “el proceso civil tiene una finalidad concreta (o inmediata) que consiste en resolver un conflicto de intereses o una incertidumbre jurídica. Ambas con relevancia jurídica, siendo estas dos categorías jurídicas fenómenos de la realidad social y a su vez presupuestos materiales de la jurisdicción civil. La incertidumbre es entendida como ciertos derechos o relaciones jurídicas intersubjetivas que requieren de pronunciamiento judicial en tanto este cuestionada la certeza de sus efectos en el mundo de la relación intersubjetiva; (...)”¹;
3. **Finalidad y carga de la prueba:** Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos alegados por las partes, de tal modo que produzcan en el juzgador certeza y convicción sobre la realidad de los hechos acontecidos y a la luz de estos proceda con la resolución de los puntos controvertidos, debiendo de fundamentar debidamente sus decisiones. En este sentido la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien

¹ Casación N° 2121-99-Lima, El Peruano, 17-09-2000



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

contradice alegando hechos nuevos, tal como lo señala el artículo 196° del Código Procesal Civil; asimismo el artículo 188° del Código Adjetivo señala que *“los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.”*

4. La finalidad del proceso es dilucidar un conflicto de intereses o despejar una incertidumbre jurídica, buscando como fin abstracto la paz social en Justicia, de conformidad con el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

5. Puntos Controvertidos:

1. Determinar si el bien inmueble cuya prescripción solicita el demandante, se encuentra debidamente identificado e individualizado
2. Determinar si la parte demandante viene poseyendo forma continua, pacífica y pública como propietaria durante más de 10 años, el bien inmueble ubicado en Lote de terreno Rustico N° 1 (antes lote N° 34) de la Mz. 72, Urb. Fundo Matute, distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
3. Determinar si corresponde declarar o no a la demandante, como propietaria del bien inmueble antes citado.
4. De establecerse positivamente el punto que antecede, determinar si corresponde ordenar la cancelación de la inscripción registral de los anteriores propietarios de la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima
5. Determinar si corresponde disponer la inscripción del derecho de propiedad de la demandante en la partida registral señalada precedentemente.
6. Determinar si corresponde ordenar el pago de las costas y costos del proceso a la parte vencida.

III. ANÁLISIS DEL CASO:

6. De acuerdo con los criterios señalados, y tras la valoración y análisis de los medios probatorios actuados en el proceso, en concordancia con la normativa y jurisprudencia invocada, se advierte que la pretensión de la parte demandante, Club Alianza Lima, tiene como objetivo que se le reconozca la propiedad del inmueble correspondiente al Lote Terreno Rústico N° 1 (antes lote N° 34) de la Mz. 72, Urb. Fundo Matute, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N.º [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. La parte actora sostiene que dicho terreno, cuenta con un área de 566.18 m².
7. En ese sentido, corresponde al Juzgador pronunciarse sobre la pretensión planteada, evaluando no solo el petitorio y los hechos alegados en la demanda, sino también determinando si efectivamente le asiste o no el derecho al demandante. Ello, a fin de brindar una verdadera tutela jurisdiccional efectiva, dentro de los límites establecidos por el principio de congruencia procesal, en virtud del cual la decisión judicial no puede exceder el petitorio ni basarse en hechos distintos a los expuestos



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

por las partes, conforme lo dispone el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

8. **Con respecto a la pretensión principal – prescripción:** Que, se debe tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil el mismo que indica “*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.*” Y el Artículo 898° del Código Civil que señala: Artículo 898° “*El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien*”.

9. De la prescripción adquisitiva de dominio se puede señalar lo siguiente:

9.1. La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición de dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo en un concepto de dueño, durante un tiempo determinado y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir la propiedad. Constituyendo la misma una forma legítima de adquirir la propiedad, oponible a quién se haya registrado como propietario.

9.2. *El artículo 950° del Código Civil, prescribe lo siguiente: “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”. La jurisprudencia ha definido “La institución de la prescripción, es la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo convirtiendo un hecho en derecho, como es la posesión en propiedad”. CAS. Nro. 264-98- Huánuco, El Peruano, 04-01-200, pág. 4504.*

9.3. *En cuanto a los presupuestos de la prescripción adquisitiva, Gunther Gonzáles Barrón define:*

- i. *Posesión pública como hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, la cual sólo existe cuando el hecho se manifiesta socialmente, pues quien pretende el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, no puede tener conductas equívocas o fundarse en meras tolerancias del verdadero poseedor.*
- ii. *Posesión pacífica como la posesión sin el vicio de la violencia, por lo que la posesión no conduce a la usucapión si la adquisición se encuentra viciada por la violencia, salvo que el vicio haya cesado; pero posesión pacífica no significa posesión “incontrovertida”, ya que la usucapión presupone que exista contradicción entre el poseedor “ad usucapionem” y el titular del derecho subjetivo.*
- iii. *Posesión continua, esto es, la continuidad del hecho posesorio que es la clave de la apariencia legitimadora, significa mantener en forma ininterrumpida el control del bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre éste; y*
- iv. *Posesión en concepto de dueño lo cual implica que la determinación de si el poseedor actúa como propietario o no, requiere el conocimiento de la*



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

“causa posesoria” o “animus domini”, que no lo tienen los poseedores cuya causa posesoria no sea en concepto de dueño, como es el caso de los arrendatarios, comodatarios, depositarios, los servidores de la posesión, los detentadores esporádicos o tolerados del bien, etc.

- 9.4. Usucapión Ordinaria:** Que, de conformidad con el artículo 950 numeral 2 del Código Civil, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión ordinaria cuando la posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario por el plazo de cinco años, se le suma el justo título y la buena fe (...) La usucapión ordinaria acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que el justo título y la buena fe presente en este caso rodean al poseedor de una mayor apariencia de legitimidad.
- 9.5. Prescripción extraordinaria (10 años):** La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión constituye una forma de adquisición de la propiedad con la finalidad de consolidar la posesión y la propiedad de una persona; resultando una de las razones jurídicas de la prescripción suplir la ausencia de la prueba de la propiedad, toda vez, que conforme lo sostiene Savigny, en muchos casos, no en todos, la usucapión no significa cambio de propiedad; sino que sanciona una modificación ya antigua y cuya prueba no existe, de modo que la prescripción no hace entonces otra cosa que suplir la falta de prueba (citado por el profesor Arturo Valencia Zea en su obra Derecho Civil - Tomo 11 Derechos Reales - Novena Edición, Editorial Temis, Pagina trescientos siete)²
- 9.6.** Que, el artículo 950° del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años; al respecto conviene precisar que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición de la propiedad de un bien por la posesión continuada durante el tiempo y con los requisitos definidos por ley, siendo que la acción de prescripción es de naturaleza declarativa cuando el que se viene conduciendo como propietario de un bien deja de serlo para convertirse en propietario, el dominio ha cambiado de titular y esta se produce el día en que fatalmente se cumplió el plazo de prescripción, la propiedad dejó de corresponder al propietario anterior, con la demanda de prescripción, se pide pues el título para acreditar el dominio; es decir, se limita a declarar el derecho del prescribiente; no lo constituye, puesto que el prescribiente ya es propietario.
- 9.7.** Que, en suma, la usucapión exige que el poseedor posea el bien durante el tiempo requerido y que el propietario o titular del derecho no lo reclame durante todo ese lapso, de modo que si el poseedor no propietario pierde la posesión o el propietario no poseedor reclama el bien, entonces queda interrumpida la usucapión; por lo que, si se vuelve a iniciar la posesión, será una posesión nueva y distinta, no una posesión empalmada con aquella otra concluida.³

² CAS. N° 43-2002 CAJAMARCA del 18-05-2004, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 01-12-2014.

³ Art. 953° del Código Civil: “Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

9.8. Que, de este modo tenemos que el tercer elemento de la usucapión lo constituye la inactividad del titular, cuya conducta improductiva y negligente merece una sanción en el ordenamiento por su desidia por no ejercer física ni jurídicamente la posesión de su inmueble por haber denotado falta de interés⁴, cual es la extinción de dominio cuando ello va unido a la posesión de un tercero.

10. La jurisprudencia ha establecido que: “La prescripción es un medio de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión ejercida sobre dicho bien. En ese sentido, debe tenerse en cuenta los siguientes términos: **Pacífica** (es decir, que no necesita vías de hecho para poder mantenerse en la posesión del bien. No debe ser violenta), **continua** (es decir la vinculación de hecho se da sin vacíos por lo que hay una continuidad en el tiempo) y **pública** (es decir, se conoce a plenitud cuál es la relación del bien con una determinada persona, por ende, no debe ser furtiva)”.

“(…) **Sexto:** Que, el artículo 950 del Código Civil prescribe 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 media justo título y buena fe”. Este numeral regula la institución de la prescripción adquisitiva de dominio – llamada también usucapio – la cual constituye una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por la ley, esto es, no se trata de una simple tenencia o posesión la que convierte al poseedor en propietario, sino es necesario se cumpla con los otros elementos del supuesto normativo señalado.

Séptimo: Que, en el caso de autos, la prescribiente invoca **la usucapión larga**, al referir que su posesión data de mil novecientos ochenta y ocho, por lo que corresponde el análisis de la primera parte del numeral 950 antes citado, del cual se aprecia los siguientes elementos tales como:

- i) **posesión continua**, entendida como aquella posesión que se ejerce de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, esto es mediante actos perturbatorios o desposesorios del bien;
- ii) **posesión pacífica**, que significa que la misma no haya sido adquirida o se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación;
- iii) **posesión pública**, quiere decir que dicha posesión se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien; y, i
- iv) finalmente, **que la aludida posesión sea a título de propietario**, esto es, que se posea el bien con **animus domini** sin reconocer la propiedad en otra persona o poseedor mediato.

Octavo: Que, de lo anteriormente expuesto fluye que tales elementos han sido analizados por el Juez al resolver la controversia, concluyendo que la posesión de la actora ha sido continua, pacífica y pública y a título de propietaria, y si bien se emplaza a la propietaria registral, cuyo derecho se adquiere en el año dos mil

⁴ Expediente N° 1707-2009, Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Los Derechos Reales en la Jurisprudencia, ob.cit, pág. 290



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

cuatro, ello en nada enerva los presupuestos que regula la norma acotada, que sólo establece cuales son los requisitos para acceder a la usucapión, los que se han reseñado precedentemente, razón por la que esta Sala Suprema llegó a la conclusión de que efectivamente se ha interpretado erróneamente el numeral 950° del Código Civil al considerar una exigencia no prevista en la ley, como es la incidencia del tracto sucesivo que se ha producido entre los propietarios del inmueble sub materia”. Así mismo, “No se cumple con el requisito de la posesión pacífica para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio si es que han existido diversos procesos judiciales seguidos entre las partes”. Casación N° 556- 2003. Ucayali – Fecha: 21/04/2003. (...)”.

11. En ese contexto, para determinar la Prescripción Adquisitiva de Dominio mediante el cual se pretende adquirir por usucapión el bien inmueble sublitis en favor del **CLUB ALIANZA LIMA**, se exige la concurrencia de los presupuestos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, la posesión **continua, pacífica y pública** como propietario durante diez años, lo que deben concurrir copulativamente a fin de poder declarar como propietario al demandante, sobre quien recae la carga de la prueba de conformidad con lo previsto por el artículo 196 del Código Procesal Civil.
12. **Respecto a la posesión continua:** Significa que la posesión se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, ante ello la demandante sostiene en su escrito de demanda que ha tomado posesión del Lote Terreno Rústico N° 1 (antes lote N° 34) de la Mz. 72, Urb. Fundo Matute, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; por más, de **43 años** y 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 vendría 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.
13. Ahora bien, respecto Lote de Terreno Rústico N° 1 (antes lote N°34) de la Mz. 72, Urb. Fundo Matute, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, *inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; se tiene lo siguiente:*
 1. Copia literal de la partida N° [REDACTED] de folios 05, señala lo siguiente:
 - b) **Descripción del inmueble:** Predio constituido por el lote de terreno rustico N° 34 ubicada frente a la Avenida Isabel La Católica, de la Lotización Parcelación Huerta Mendoza, del distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima.
 - c) **Títulos de dominio: ANTERIORES AL TRASLADO. -**



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO**

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

1. Independizado de fojas 473 del tomo 983 por venta otorgada por su anterior propietario la Compañía de Inversiones Lima S.A, Compañía de Inversiones Sa Francisco SA, a favor de Rosario [REDACTED] por el precio de ciento setentun mil ciento veinte soles oro, que consta de Escritura Pública del treinta de enero de mil novecientos setenta ante el Notario de Lima [REDACTED] El título se presentó a las 9:22 del 07-03-1970 número 2200 del tomo 160 del diario Lima

14. En ese sentido, en cuanto a las pruebas fehacientes de la posesión de la actora sobre el lote que se pretende prescribir; es decir, que deben referirse a la posesión ejercida como propietario de manera continua, pacífica y pública, que a la fecha ostentan sobre el Lote de Terreno Rústico N° 1 (antes lote N°34) de la Mz. 72, Urb. Fundo Matute, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, para acreditar su pretensión el demandante (**Club Alianza Lima**) ha presentado los siguientes medios probatorios:

- ✓ Copia certificada de las partidas electrónicas N° [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- ✓ Copia certificada de la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, con la cual acreditan su derecho de propiedad respecto del predio en el que se erigió el Estadio Alejandro Villanueva, respecto al cual los inmuebles materia de litis sirven de estacionamiento.
- ✓ Copia Certificada de las Partidas Electrónicas N° [REDACTED] y N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, con las cuales acreditamos que, el Lote N° 1 materia de prescripción colinda con el Lote N° 32 y Lote N° 2 y que, pese a ser de propiedad de nuestro Club, a la fecha figuran inscritos a nombre de los titulares registrales.
- ✓ El Testimonio de Escritura Pública de Adjudicación en propiedad de fecha 29 de marzo de 1973, otorgada ante notario público de Lima, doctor [REDACTED] con la cual acreditan las condiciones en que se inició la posesión de los terrenos objeto de prescripción.
- ✓ Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones de Detalle N° 000789-2016, por la cual acreditan que, para el desarrollo de sus actividades, siempre se ha tomado en consideración la totalidad de los terrenos en posesión, lo cual incluye el predio (lote N° 1) que es materia de prescripción.
- ✓ Contrato de arrendamiento de fecha 31 de agosto de 2010 suscrito con la empresa Promotora y Constructora Inmobiliaria Catalunya SAC mediante el cual acreditan la posesión efectiva y con capacidad de disposición que mantiene el Club sobre los predios cuya prescripción solicitan.
- ✓ Aerofotografías obtenidas de la Dirección de Aerofotografía Nacional correspondientes a los años 1974, 1976, 1985, 1990, 1993, 1997 y 2006, con la cuales acreditan la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante más de 43 años de los predios cuya prescripción solicitan.
- ✓ Fotografías obtenidas de la Agencia Espacial del Perú Conida correspondientes a los años 2013 y 2016, con las cuales acreditan la posesión continua, pacífica,



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO**

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

pública y como propietario durante más de 43 años de los predios cuya prescripción solicitan.

- ✓ Fotografías obtenidas de Google Earth correspondiente a los años 2000 al 2016, con las cuales acreditan la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante más de 43 años de los predios cuya prescripción solicitan.
- ✓ La Resolución de la subgerencia de obras privadas, catastro y control urbano de la Municipalidad distrital de La Victoria N° 083-2018-SGOPCYCU-GDU/MDLV del 16 de febrero de 2018, por la cual se aprobó la visación del Plano Perimétrico, Plano de Ubicación y Localización y Memoria Descriptiva correspondientes al Lote de Terreno Rústico N° 1. con los cuales se acreditan las características de ubicación y localización del predio materia de litis.
- ✓ Certificado de Búsqueda Catastral expedido por SUNARP, de fecha 12 de diciembre de 2018, con el cual se acreditan las características de ubicación y localización del predio materia de litis, conforme al plano perimétrico, plano de ubicación y localización y memoria descriptiva correspondientes al Lote N° 1.
- ✓ Informe Técnico efectuado por el ingeniero civil (CIP N° 53365) y Verificador Catastral (VCP N° 0088) [REDACTED] del 22 de noviembre de 2017, mediante el cual acreditan la individualización registral de los predios cuya prescripción solicitan.
- ✓ Declaraciones juradas con firmas legalizadas de [REDACTED] y [REDACTED] con los cuales se acredita que el Club ha venido ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante más de 43 años de los lotes número 1.
- ✓ Declaraciones testimoniales de [REDACTED] y [REDACTED] con los cuales se acredita que el Club ha venido ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante más de 43 años sobre los bienes objeto de prescripción adquisitiva.
- ✓ Acta de presencia y constatación de hechos del 22 de marzo de 2018, realizada por el notario público de Lima [REDACTED] con la cual acreditan que el Club ha ejercido la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante más de 43 años sobre los bienes objeto de prescripción adquisitiva.
- ✓ Cartas remitidas en distintas fechas por diversa entidades e instituciones públicas, solicitándoles el uso y/o alquiler de la explanada del Estadio, con las cuales acreditarían la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante más de 43 años sobre los bienes objeto de prescripción adquisitiva.

15. De los medios probatorios antes señalados, y de la revisión de cada documento antes señalado solo tendrían relevancia por su fecha de emisión sobre el inicio de la posesión del lote N° 01, con el “Testimonio de Escritura Pública de Adjudicación en propiedad de fecha 29 de marzo de 1973, que otorgada ante notario público de Lima” y las Aerofotografías obtenidas de la Dirección de Aerofotografía Nacional correspondientes a los años 1974, 1976, 1985, 1990, 1993, 1997 y 2006; sin embargo, en tal testimonio y documentales se acredita que en el año 1973 se dona al



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

Club Alianza Lima, el área de 39,475 metros cuadrados y 38 decímetros cuadrados, ubicado en la esquina de las calles Abtao e Isabel La Católica, en el distrito de La Victoria, que corre inscrito en la Ficha 17741 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

15.1. En este orden de ideas, y a efectos de contabilizar el plazo prescriptorio se fija como fecha de inicio de la posesión del lote N° 1 el **29 de marzo de 1973** del área de 39 475.18 m2.

15.2. Por otro lado, si bien se presenta los Planos visados y Memorias Descriptivas del referido Lotes materia de la demanda, se encontrarían dentro de un cerco perimétrico, el cual la parte demandante presenta como medio probatorio el ensayo de comprensión en núcleos de diamantita de concreto emitido por General Services SRL de fecha junio de 2023 de folios 529 a 553, que concluye lo siguiente:

A. MADUREZ DEL CONCRETO: (fs.542)

De acuerdo a lo que se indica y lo calculado según la fórmula de madurez del concreto el promedio de edad del concreto de las 5 muestras obtenidas:

MADUREZ DE CONCRETO PROMEDIO DE ANTIGÜEDAD: 46.7 años – (edad promedio 1975 a 1976)

15.3. Ahora bien, con dicho medio probatorio, se acreditaría la antigüedad del cerco perimétrico, construido por el Club Alianza Lima cuando ostentaba la administración del estacionamiento, cerco que posterior a la “intervención” descrita continúa existiendo hasta la actualidad, por lo que, después del cambio de condición descrito, se verifica que la posesión de dicha parte ha sido continua, verificándose dicho requisito para usucapión.

15.4. Asimismo, se advierte que en el Expediente obra la Resolución de la Subgerencia de Obras privadas, catastro y control urbano de la Municipalidad Distrital de la Victoria obrante a fojas 64 a 67, contiene en el punto 4, lo siguiente:

“[...] 4. Inspección Ocular: El Lote N° 34, no se encuentra cercado independientemente, sino que forma parte de la Playa de Estacionamiento del Estadio”, por lo que en este punto queda acreditado el punto 15.3.

16. **Respecto a la posesión pacífica:** La misma deberá de ser entendida como aquella posesión sobre la cual no se ha generado conflicto alguno, exenta de toda violencia o coacción, ante ello, tomando en cuenta como fecha de inicio el **29 de marzo del año 1973**, han pasado más de diez años (pues no ha mediado violencia alguna en su adquisición, ni durante su ejercicio), no habiéndose acreditado incidente alguno que



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

nos haga pensar lo contrario, tampoco se ha demostrado la existencia de algún conflicto con el derecho reclamado por otra persona o con requerimiento alguno que haga cesar la pacificidad del poseedor demandante, ante ello es de tener en cuenta que **al requisito de la pacificidad**, el Pleno Casatorio estableció en el numeral 44, literal b): “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”.

16.1. *En ese sentido, el requisito de pacificidad no se perturba por el inicio o existencia de procesos judiciales en torno al bien materia de prescripción, ya que, “ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza”⁵, y por ende, tales actos, no perjudican la pacificidad; sino que son actos de interrupción de la prescripción, y que afectan realmente al requisito de la continuidad de la posesión, puesto que, cuando se exige la restitución de la posesión en algún proceso se genera una interrupción de la prescripción, más no se afecta la pacificidad.*

16.2. En esa línea argumentativa, también la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, ha expedido sendas sentencias de casación, **estableciendo que la existencia de procesos judiciales no perturba la pacificidad de la posesión**, como por ejemplo la Casación N° 2434-2014-Cusco, que señala su fundamento 4.3.: “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 debe ser entendidos”. Por otro lado, es relevante lo establecido la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, al resolver la Casación N° 3868-2014-Lima, al señalar que: “la pacificidad en la prescripción adquisitiva de dominio 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”.

16.3. En ese contexto, la parte demandante señala que el único acto perturbatorio que ha sufrido fue realizado por la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto el 10 de setiembre de 2018; sin embargo el Club logró recuperar la posesión del bien al día siguiente; aunado a ello, la parte demandada representada por su curadora procesal no contradice lo expuesto por la parte demandante respecto a lo referido en cuanto a la posesión pacífica, y a su vez no se ha demostrado en el presente caso de autos que exista un proceso judicial respecto al lote que se pretende prescribir.

⁵ Gonzales Barón ha indicado: “Los actos tales como la puesta en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimiento e incluso la interposición de una acción reivindicatoria no tienen relación con el carácter de pacificidad”. La prueba de la prescripción adquisitiva. En: http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/La_prueba_en%20la%20usucapion.pdf

PODER JUDICIAL DEL PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

17. Respecto a la posesión pública: *i) La posesión debe ser ejercida por el accionante, con título de propietario de forma pública, no en forma clandestina, es decir de conocimiento de la sociedad, en este caso representado por los colindantes, ante ello es de tener en cuenta que el artículo 505° del Código Procesal Civil, establece que en los procesos de Prescripción Adquisitiva se deberá cumplir, adicionalmente a los requisitos de los artículos 424° y 425° los siguientes requisitos: “ (...) 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(...)”.*

17.1. Ahora bien, el demandante **Club Alianza Lima** propone la declaración de los 3 testigos ofrecidos por el demandante durante la Audiencia de Pruebas de fecha 17 de diciembre del 2024, según acta obrante a fojas 695 a 701:

- [REDACTED] refiere que es trabajadora del Club Alianza Lima desde que ingresó a trabajar el 01 de enero de 1987, que la demandante ha mantenido la posesión continua y que la explanada occidente siempre ha sido del Club Alianza Lima y que no conoce a la parte demandada [REDACTED] y no sabe quién es.
- [REDACTED] refiere que desde julio de 1974 empezó a trabajar en el Club Alianza Lima, que la explanada siempre ha sido de Alianza Lima; asimismo, señala que desde que empezó a trabajar no conoce a nadie que haya vivido ahí.
- [REDACTED] refiere que Alianza Lima posee de manera pacífica desde el 01 de setiembre de 1997 y que siempre supo que es de posesión de Alianza Lima, que se ingresa por Isabel La Católica, asimismo, que todo el terreno lo ocupa Alianza Lima, que no conoce a la parte demandada.

De los antes señalado se puede acreditar las pruebas testimoniales presentadas por el demandante respecto al Lote de Terreno Rústico N° 1 (antes lote N° 34) de la Mz. 72. Urb. Fundo Matute, distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima, aunado al hecho de la verificación de la antigüedad del muro antes desarrollada.

18. Respecto al animus domini: En ese sentido, la **CASACIÓN N° 5762-2018 DEL SANTA**⁶, plantea que no basta con ser mero poseedor, sino que se requiere que su comportamiento sea como propietario (*animus domini*), elemento subjetivo que no forma parte de dicha presunción, de manera que el artículo bajo comentario no exime al demandante de acreditar dicho elemento subjetivo para adquirir el bien por prescripción adquisitiva. Al respecto, cabe acotar que mediante la figura de la “intervención” ha cambiado la condición de poseedor en nombre ajeno, a poseedor

⁶ https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Casacion-5762-2018-Del-Santa-LPDerecho_.pdf



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO**

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

con animus dominio, fungiendo como propietario del bien que conduce y que físicamente forma parte del Estadio de Alianza Lima; cabe resaltar que el cerco perimétrico no solo engloba el área de estacionamiento (donde se ubican los lotes objeto de prescripción) sino todo el perímetro del complejo, esto es, el estadio, el estacionamiento, el área de entrenamiento, etc; por lo que, se identifica como un todo, que se encontrado en conducción de la parte demandante.

19. En el presente proceso, se advierte que la parte demandante, se ha comportado como propietaria del lote de terreno N° 1 (antes N° 34) puesto que diversas entidades educativas, recreativas, han solicitado al Club Alianza Lima el uso del espacio de la explanada, conforme se aprecia de fojas 89 a 105, entre ellos la misma Municipalidad de La Victoria, solicitando el uso de la Explanada para fines culturales.
20. Por otro lado, respecto a que la parte demandante no ha acreditado el pago de impuestos a la Municipalidad de La Victoria, no es razón suficiente para desestimar la pretensión del presente proceso, dado que, en cuanto al pago de impuestos municipales no constituye requisito legal para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio.
21. Que, en ese orden de ideas, se concluye señalando que en el presente caso se ha probado la concurrencia de la totalidad de los requisitos de la prescripción adquisitiva solicitada toda vez que se ha demostrado el requisito de **pacificidad, continuo y público**, por más de diez años por parte del demandante, en conformidad con lo dispuesto por el art. 950° del Código Civil, sobre el Lote de Terreno Rústico N° 1 (antes lote N°34) de la Mz. 72, Urb. Fundo Matute, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por lo que la demanda resulta amparable al acreditarse la posesión por más de **10 años**.
22. 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 del lote N° 1 (antes lote N° 34) descrito 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.
23. Por otro lado, respecto de la intervención de la coadyuvante Municipalidad de La Victoria en el presente proceso, tenemos que dicho coadyuvante no mantiene una relación jurídica sustancial con la demandada; mas aún, si no aparece como propietaria del bien en los Registros Públicos, y como ya se ha visto en el considerando 19. de la presente resolución, que Alianza Lima ha suscrito contrato de arrendamientos con dicha Municipalidad para efectos de recreación, por lo que su participación no resultaría afectada con el resultado del presente proceso.

24. COSTAS Y COSTOS

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".



**PODER JUDICIAL DEL PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUINTO JUZGADO CIVIL
TRANSITORIO**

Sede Alzamora Valdez Esq. Abancay y Colmena S/N Cercado de Lima

25. 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.

26. VALORACIÓN DE LA PRUEBA

Las pruebas actuadas y no glosadas en la presente sentencia no enervan los considerandos expuestos precedentemente, así como las conclusiones arribadas por el Juez, en razón que en la presente resolución se expresan las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión, conforme lo señala el artículo 197° del Código Procesal Civil. En ese sentido; por las consideraciones y dispositivos legales glosados.

DECISIÓN:

Por estos fundamentos, el magistrado del Quinto Juzgado Civil Transitorio de Lima, impartiendo justicia a nombre de la Nación.

FALLA:

- **FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA** de Prescripción Adquisitiva de Dominio interpuesta por **CLUB ALIANZA LIMA** contra **ROSARIO [REDACTED]** en consecuencia: SE DECLARA a la demandante propietaria por Prescripción Adquisitiva del siguiente inmueble: Terreno Rústico N° 1 (antes lote N°34) de la Mz. 72, Urb. Fundo Matute, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] 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 la partida electrónica correspondiente al lote antes mencionado.
- **IMPROCEDENTE** respecto de la coadyuvante Municipalidad de La Victoria.
- Con costas y costos

Interviniendo la Especialista Legal que da cuenta por disposición superior.

Notifíquese.-