



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
LIMA - Sistema de Notificaciones
Electrónicas SINOE

SEDE ALZAMORA VALDEZ,
Secretario CALDERON SANCHEZ
Emerita FAU 20546303951 soft
Fecha: 31/12/2025 10:57:00 Razón:
RESOLUCION JUDICIAL, D. Judicial:
LIMA / LIMA, FIRMA DIGITAL



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

EXPEDIENTE : 02353-2019-0-1801-JR-CI-31
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA
JUEZ : MOSCAIZA TEMOCHE, KAREN MABEL
ESPECIALISTA : CALDERON SANCHEZ EMERITA
DEMANDADO : IGLESIA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO
DEMANDANTE : CLUB ALIANZA LIMA

SENTENCIA

RESOLUCION NÚMERO TREINTA

Lima, veintinueve de diciembre
Del dos mil veinticinco. -

VISTOS; Resulta de autos que por escrito de demanda de folios 169 a 200 subsanada a folios 360 a 378, el **CLUB ALIANZA LIMA** interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra **SUCESIÓN [REDACTED]** **SUCESIÓN [REDACTED]** **VIUDA DE [REDACTED]** e **IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO.**

I.- EXPOSICIÓN DEL CASO:

1.- Petitorio: Interponen demanda a fin que:

- i. ***Pretensión Principal:*** Se declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio larga del inmueble constituido por el **Lote de terreno rustico N° 30**, ubicado frente al Jr. Mendoza Merino, de la lotización parcelación Huerta Mendoza, distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima, cuyos linderos, medidas perimétricas y dominio corren inscritos en la partida electrónica N° [REDACTED] del registro de propiedad inmueble de Lima, por haber ejercido la posesión continua, pacífica, pública y como propietarios sobre dichos inmuebles durante más de 43 años.
- ii. ***Primera Pretensión Accesorias:*** Que, se ordene la cancelación de la inscripción registral de los anteriores propietarios en la partida electrónica N° [REDACTED] del registro de propiedad inmueble de Lima. y consecuentemente se proceda a inscribir la propiedad a favor del Club Alianza Lima.
- iii. ***Segunda Pretensión Accesorias:*** Que, se ordene al demandado cumpla con pagar las costas y costos del proceso.

2.- Antecedentes:

2.1 Fundamentos de hecho de la parte demandante:



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

1. Manifiesta que, hace más de 43 años viene ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietario del inmueble sub examen; precisa que el área materia del presente proceso forma parte de un área destinada al estacionamiento de su estadio, por lo que, colinda con otros bienes que también forman parte del estacionamiento y que también han venido poseyendo de una forma continua, pacífica, pública y como propietario.
2. Que, 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 viene 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. agrega que, debido a problemas económicos, la construcción del Estadio no se inició sino hasta el año 1969; años después, el 06.06.1972, se emitió el Decreto Ley N° 19434, por la cual se le otorgó la propiedad de terreno donde se ubica el estadio; siendo que el Club no sólo ha ocupado esa propiedad, sino además ha ejercido posesión en el área de estacionamiento (explanada).
3. Que, adicionalmente a los 39,475.30 m² inscritos en la partida electrónica N° 43315064 del registro de propiedad inmueble de Lima, tomaron la decisión de destinar un área para el estacionamiento del Estadio, agrega que, por Decreto Supremo N° 131-72-VI del 21 de diciembre de 1972, se aprobó la expropiación del barrio de Mendocita y el área de estacionamiento del estadio; sin embargo, dicho proceso no llegó a culminarse, por lo que, a la fecha titulares registrales sobre dichas áreas que no han ejercido ni ejercen la posesión, ni ninguna clase de titularidad sobre las mismas.
4. Que, la posesión respecto del Lote N° 30 ha sido efectiva, forma parte de un área libre toda estructura, siendo utilizada como parte del estacionamiento del Club; precisa que la posesión la ostentan desde la construcción e inauguración del estadio, lo cual se dio entre 1969 y 1974, y desde dicha época han mantenido la posesión durante 43 años, siendo el único acto perturbatorio que ha sufrido el efectuado por la Iglesia Cristina Mundial El Aposento Alto en el mes de setiembre de 2018, lo cual, conllevó a una denuncia penal en la 29ª Fiscalía Penal de Lima; precisando que recuperaron la posesión con fecha 10.09.2018.
5. Manifiesta que, la posesión ejercida ha sido pública, conforme al Contrato de Arrendamiento de fecha 31 de agosto de 2010, celebrado con la empresa PROMOTORA Y CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CATALUNYA S.A.C., cuyo objeto fue la cesión en uso de 2,500 m² del terreno denominado por las partes como "ubicado junto al Estadio Alejandro Villanueva, ubicado en la explanada (parqueo vehicular), colindante con el Jirón Mendoza y con el inmueble de la Plaza de Toros Sol y Sombra, Distrito de La Victoria" conforme la copia



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

legalizada que se adjunta a la presente. Así como las diversas cartas que les fueron remitidas por diversas instituciones y entidades, tales Organización San José y El Redentor S.A.C., Institución Educativa Isabel La Católica, Institución Educativa Santiago Antúnez de Mayolo, Parroquia San Ricardo Policía Nacional del Perú, Ministerio de Educación, Municipalidad de La Victoria, entre otros; solicitándonos el uso del espacio de la explanada.

2.2 Fundamentos de hecho del demandado Sucesión Julio de Los Santos y Jesús Campos (representados por Curador Procesal):

6. Que, de la postulación de la demanda se puede constatar que la parte demandante cumple en cierta parte con acreditar las exigencias de la usucapion, no ha presentado documental alguna suscrita por autoridad competente que acredite la posesión pública, pacífica y continua, sobre lote de terreno rustico N° 30 ubicado frente al Jr. Mendoza Merino de la Lotización Huerta, Mendoza, del distrito de la Victoria, de la Provincia y departamento de Lima, cuyos linderos y medidas perimétricas y dominio corren inscritas en la Partida Electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima indispensable para analizar su comportamiento como propietario, ósea que su actuar social sobre el inmueble sea de forma pública, pacífica y continua, lo que de hecho podrá acreditarse al interior del proceso con otras pruebas, ateniéndose a lo que resulte probado, como las declaraciones así como a los instrumentos públicos aportados.

2.3 Trámite del proceso:

7. La demanda fue admitida a trámite por resolución N° 02 de fecha 26.08.2019, disponiéndose la notificación a la parte demandada.
8. Se aprecia de folios 477 a 478 que obran las publicaciones correspondientes a los edictos judiciales.
9. Por resolución N° 07 de fecha 01.09.2021, se declaró improcedente la incorporación al proceso de la Municipalidad de La Victoria. Decisión apelada, por auto de vista de fecha 18.01.2024 la 3era Sala Civil de Lima incorpora al proceso a la Municipalidad de La Victoria en calidad de coadyuvante del demandado.
10. Por resolución N° 19 de fecha 16.5.2024, se dispone la incorporación al proceso en calidad de litisconsorte necesario pasivo a Iglesia Mundial el Aposento Alto.
11. Por resolución N° 22 de fecha 22.01.2025, se tuvo por contestada la demandada por parte del demandado Sucesión [REDACTED] y [REDACTED] (representados por Curador Procesal); asimismo, se rechaza el escrito



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

de contestación de la demanda formulado por Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto.

12. Por resolución N° 25 de fecha 07.10.2025, se resolvió declarar SANEADO EL PROCESO y la existencia de una relación jurídica procesal válida.
13. Por resolución N° 27 de fecha 31.10.2025, se fijaron los puntos controvertidos, se llevó a cabo además el saneamiento probatorio, admitiéndose los medios probatorios pertinentes.
14. Conforme al acta de fecha 25.11.2025 se llevó a cabo la audiencia de pruebas, actuándose las declaraciones de los testigos y los respectivos informes orales.
15. Por resolución N° 29 de fecha 02.12.2025, se integra a la resolución N° 22 la declaración de rebeldía del litisconsorte Iglesia Aposento Alto sin que ello afecte el estado del proceso. Por lo que corresponde emitir pronunciamiento, el que se emite conforme a los siguientes términos:

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

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



a quien contradice alegando hechos nuevos, tal como lo señala el artículo 196º del Código Procesal Civil; asimismo el artículo 188º 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. Al expedir sentencia el juez debe pronunciarse sobre la cuestión controvertida en forma expresa, precisa, motivada y oportuna, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo que establece el Artículo 50º Inciso 6 concordante con el Artículo 122º del Código Procesal Civil.
6. Cuestiones probatorias: Son instrumentos procesales por los cuales se persigue restar o quitar eficacia probatoria a un medio probatorio, con la finalidad que este no sea valorado por el Juzgador al momento de resolver la litis de fondo.
7. **Tacha:** *"es aquel acto procesal por el cual las partes, alegando la nulidad o falsedad de la prueba documental, cuestionan su validez o eficacia, a fin de que sea excluida de su actuación o valoración probatoria."*²
8. Es de este modo que la tacha de documentos busca atacar la eficacia probatoria del documento mismo, mas no al acto jurídico contenido en él, ello con la finalidad de que el documento no sea tenido en cuenta para probar la materia controvertida. Es por ello que se ha establecido jurisprudencialmente la casación N° 5031-2008-Lima, donde se precisa lo siguiente:

"(...) 4.3 La tacha prosperará si se basa solo en la nulidad o falsedad del documento tachado y se ofrezca medios probatorios de actuación inmediata (...). 4.4. Además, debe tenerse presente que 'La desestimación de una tacha trae como única consecuencia que el medio probatorio cuestionado pueda ser valorado por el juzgador en virtud de que es válido, y, por ello, eficaz como tal dentro del proceso; en modo alguno convierte automáticamente a este medio probatorio a prueba, puesto que dicho resultado sólo puede ser producto de la valorización del juzgador utilizando su apreciación razonada (...)'"
9. **Oposición:** Al respecto, debe tenerse en cuenta que *"la oposición al medio de prueba, al igual que la tacha, es una cuestión probatoria con la que se faculta a las partes oponerse a los medios probatorios ofrecidos por la contraparte con el*

² Alberto Hinostroza Minguez; "La prueba en el proceso civil"; "Gaceta Jurídica"; tercera edición.-



*objeto de que dichas pruebas no sean actuadas o, si lo son, evitar que se les asigne eficacia probatoria al momento de resolverse la controversia*¹³. Asimismo, el artículo 300 del Código Procesal Civil establece que se puede formular oposición a la actuación de una declaración de parte, a una exhibición, a una pericia, a una inspección judicial, así como a la actuación de un medio probatorio atípico.

10. Con respecto a la tacha formulada contra los testigos

[REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED] La litisconsorte necesario pasiva IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL DEL APOSENTO ALTO formula tacha contra los mencionados testigos, alegando que los propios testigos han declarado ser dependientes del Club Alianza Lima (demandante) y conforme lo dispuesto a los artículos 224º, inc 3 y al art. 229º inc 4 del Código Procesal Civil, al resultar los testigos dependientes del club Alianza Lima y al depender su estabilidad laboral necesariamente de la declaración testimonial, con lo cual quiere decir que está parcializada, contraviniendo la norma previamente citada. Indicando que la norma establece de manera taxativa expresa que se prohíbe necesariamente declarar como testigo las personas que tienen interés directo en el presente proceso y estos son trabajadores de la demandante.

11. La parte demandante absuelve en los tres casos, señalando que la tacha es extemporánea, ya que no es en que, en la audiencia, la litisconsorte pasiva haya tomado conocimiento de que existe un vínculo laboral entre los testigos y la demandante. Puesto que en el escrito de demanda fue ofrecido como medio probatorio y admitida las declaraciones juradas en físico de los testigos y en las cuales señalan que empezaron a trabajar en cierto año en el club Alianza Lima. Y de lo cual el argumento de la litisconsorte necesaria que no tuvo conocimiento sería falso, puesto que desde el momento en que ella fue notificada con el escrito de demanda, debió formular su tacha oportunamente. Así pues, con respecto a que por ser trabajadores están prohibidos, el artículo 229º del Código Procesal Civil señala que tienen que tener un interés. Refiriendo que los testigos en su declaración lo único que van a hacer es declarar sobre quién para ellos ostenta la posesión, no teniendo un interés y que ello no los perjudica ni beneficia si el demandante CLUB ALIANZA LIMA gana o pierda este proceso, ya que tales testigos están declarando bajo juramento y ya lo han señalado, teniendo conocimiento, porque no sería la

³ VELASQUEZ, Begonia, "Código Procesal Civil comentado", comentario al artículo 300, tomo II, Gaceta Jurídica, 2016, p. 750.



primera vez que declaran. Puesto que en otros procesos de prescripciones que también han iniciado contra la litisconsorte necesaria pasiva han declarado y se los ha admitido, no siendo el primer acto o el primer momento donde se tiene conocimiento de su calidad de trabajadores, reiterando en que se tenga en cuenta su declaración, valorándose al momento de sentenciar.

12. En tal sentido, conforme al art. 301º del Código Procesal Civil, corresponde precisar que el artículo 224º del Código Procesal Civil no establece en su contenido prohibición alguna, sino el protocolo de actuación, las generales de Ley que se preguntan al testigo tienen por objeto que el Juzgador aprecie además de las respuestas a las preguntas, el perfil del testigo y su relación con los hechos respecto de los cuales absuelve con su declaración, en otras palabras la calidad de dependiente (vínculo laboral) entre el testigo y alguna de las partes no puede ser entendida como una prohibición o restricción, por el contrario, es una característica del testigo que debe apreciar el Juzgador al momento de valorar su declaración, a fin establecer la veracidad o improbabilidad de su dicho.
13. Sin perjuicio de lo expuesto, corresponde destacar que en aplicación del inciso 2 del artículo 491º del Código Procesal Civil existe un plazo perentorio de tres días hábiles para formular tacha, contabilizada desde el emplazamiento, corresponde destacar que las cuestiones probatorias se formulan contra el ofrecimiento de los medios probatorios y al momento de actuar el mismo. En este orden de ideas **corresponde desestimar las tachas contra testigos formuladas.**

14. **Puntos Controvertidos:**

- i. Pretensión principal: *Determinar si la demandante CLUB ALIANZA LIMA, ha tenido la posesión pacífica, continua y pública del inmueble constituido por el lote de Terreno Rústico N°30, ubicado frente al Jr. Mendoza Merino de la Lotización parcelación Huerta Mendoza del Distrito de La Victoria -Provincia y Departamento de Lima, cuyos linderos, medidas perimétricas corren inscritos en la Partida Electrónica N°4 [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.*
- ii. Como pretensión accesorio, *se ordene la cancelación de la inscripción registral de los anteriores propietarios en la Partida Electrónica N°4 [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y consecuentemente se proceda inscribir la propiedad a su favor.*



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

- iii. *Determinar si procede declarar propietaria por prescripción adquisitiva de dominio a la demandante CLUB ALIANZA LIMA, ha tenido la posesión pacífica, continua y pública del inmueble antes descrito.*

15. Prescripción Adquisitiva de Dominio: La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquisición del derecho de propiedad mediante la posesión de un bien durante un tiempo. Así, el artículo 950 del Código Civil prescribe ***"La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años."***
16. Jurisprudencia. Se 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)"*⁴.
17. Requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Se requiere en cuanto a la posesión del bien inmueble, que sea: continua, pública, pacífica y como propietario:
- a) La posesión continua: La doctrina señala que es *aquella que no tiene interrupciones. Se debe de poseer durante todo el plazo de prescripción. La prescripción se interrumpe cuando se pierde la posesión o cuando es privado de ella. Asimismo, la prueba de la posesión durante todo el plazo de prescripción es casi imposible. Ante ello, existe la presunción de continuidad, en virtud de la cual si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio*⁵. No se necesita, empero, que el poseedor haya estado en permanente contacto con el bien y basta que se haya comportado como lo hace un dueño cuidadoso y diligente, que realiza sobre el bien diversos actos de goce de acuerdo con su particular naturaleza⁶.
- b) La posesión pública: *Es aquella que se ejerce como lo haría el propietario, es decir, que el poseedor se comporte respecto del bien como lo haría usualmente el propietario. Del mismo modo, quien posee no debe temer que su posesión sea conocida, debe de actuar con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo. No adquirirá quien subrepticamente se introduce en un inmueble y*

⁴ Casación N° 1709-2009, Lima, publicada 30 de junio del 2010.

⁵ AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco, *Derechos Reales*, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, 2017, Lima, pp. 11-173

⁶ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. *Derechos Reales*. Tomo III. Lima: Normas Legales.



permanece oculto en una habitación del mismo con la intención de que el propietario no lo descubra⁷.

c) La posesión pacífica: Es aquella exenta de violencia. La violencia puede ser física o moral. La interposición de una demanda contra el poseedor tampoco hace que su posesión deje de ser pacífica. Asimismo, cuando se cuestiona judicialmente la posesión del poseedor, se interrumpe su posesión, pero ello no implica que deje de ser pacífica.

d) La posesión como propietario: Debe de existir un *animus domini*. Este es un elemento subjetivo de la doctrina posesoria de Savigny, el cual es la actitud y comportamiento como propietario. Por consiguiente, quedarían excluidos aquellos poseedores que gocen de la llamada posesión inmediata como son los arrendatarios, usufructuarios, usuarios, comodatarios, anticresistas, retenedores y depositarios⁸. Como consecuencia podemos afirmar que para que el poseedor pueda adquirir por prescripción no solo debe ejercer uno de los atributos de la propiedad, sino comportarse como si tuviera todos ellos⁹.

18. Precedente Judicial. Por su parte, en el II Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el 22 de agosto de 2009, que trató precisamente sobre el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, expresó en su fundamento 43, lo siguiente: *"En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)".* Cabe señalar que, conforme a la Casación N° 838-2019 Ventanilla, se establece los efectos que la declaración de prescripción adquisitiva produciría: *"Asimismo, se debe indicar que los efectos que produce la usucapión, son los siguientes: (i) Crea seguridad jurídica a los derechos patrimoniales; (ii) Convierte la posesión (hecho) en propiedad (derecho); y, (iii) Condena el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio de éste".*

19. Naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva: A nivel doctrinario Ghunter Hernán Gonzales Barrón, explica a nivel ontológico que más allá de ser un modo de adquisición, se debería entender como prueba de la propiedad: *"uno*

⁷ BULLARD GONZÁLES, Alfredo (1987). "La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble". En Themis, Segunda Época, n. 7, pp. 76-80.

⁸ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III. Lima: Normas Legales.

⁹ BULLARD GONZÁLES, Alfredo (1987). "La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble". En Themis, Segunda Época, n. 7, pp. 76-80.

de los problemas fundamentales del Derecho privado práctico se haya en lograr que el propietario pueda contar con una adecuada prueba de su derecho (título). En buena cuenta, lo que se busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad que permita responder con finalidad a las siguientes preguntas: a) ¿Quién es el propietario del bien?, b) ¿Qué títulos puede exhibir el propietario como prueba eficaz?, c) ¿Qué otros derechos concurren con el propietario respecto al mismo bien?. Desde muy antiguo se advirtió que el tema era sumamente complejo, pues la adquisición a título derivativo implica siempre una investigación preliminar respecto al poder de disposición invocado por el enajenante, y ante lo cual, el adquirente se halla obligado a exigir que aquel pruebe su derecho, es decir, qué es propietario. En efecto, cuando el adquirente recibe a título derivativo un bien, la validez de su adquisición depende de la adquisición de su causante, y así sucesivamente hasta el propietario original (cit. Messineo). La dificultad que entraña probar la legalidad de toda la cadena de transmisiones sucesivas hasta llegar al propietario actual, se llamó en el Derecho romano como <<prueba diabólica>> (probatio diabolica), lo que aludía a una prueba muy difícil o imposible de alcanzar (cit. Nicolliello). (...) Ante la dificultad de la prueba diabólica, el ordenamiento jurídico establece un mecanismo dogmático de prueba de propiedad: la usucapión. La verdadera función de la usucapión no es facilitarle las cosas al usurpador, sino servir de prueba definitiva de la propiedad a favor del adquirente a título derivativo (...) la usucapión nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad, con lo cual se evitan indefinidas controversias respecto a las transmisiones sucesivas del bien, y se logra dotar de una relativa seguridad a la atribución y circulación de la riqueza. Si la usucapión se identifica como medio de prueba de la propiedad, entonces ambas figuras vienen a identificarse; por lo tanto, el ser propietario da lo mismo que haber cumplido los requisitos de la usucapión. De esta manera, la función primaria de la usucapión (prueba) lleva directamente a convertir a esta en el modo por excelencia de adquisición de la propiedad (...)»¹⁰.

20. Finalidad de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión. Constituye (por excelencia) una forma de adquisición de la propiedad, cuya finalidad es: *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 (o parafraseando al autor Gonzales Barrón, <<la prescripción es prueba de 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)¹¹. Estos acercamientos al concepto, nos recuerda que la controversia en las pretensiones que persiguen la declaración de prescripción adquisitiva se delimita con la verificación de los requisitos establecidos en el 950º del Código Civil, no formando parte del debate analizar ni contraponer los títulos que alegan ambas partes justifican su propiedad con respecto al bien.

¹⁰ GONZALES BARRON Ghunter Hernan. Derechos Reales. Jurista Editores EIRL. Lima siembre 2005, Pág. 660-663.

¹¹ Varios autores, Derecho Civil - Tomo 11 Derechos Reales - Novena Edición, Editorial Temis, Pág. 307.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

21. Jurisprudencia. Conforme a lo analizado por la Corte Suprema en a Casación N° 2917-2009 Lima Norte: "(...) *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 recién se adquiere en el año dos mil cuatro, ello en nada enerva los presupuestos que regula la norma acotada, que sólo establece cuáles 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 de tracto sucesivo que se ha producido entre los propietarios del inmueble submateria(...)*". (Subrayado y resaltado nuestro).
22. Identificación del bien inmueble objeto de prescripción adquisitiva. Se aprecia de la teoría del caso planteada se señaló que el bien inmueble objeto de prescripción correspondía al inscrito en la Partida Electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (obrante de folios 05 a 08, con copia actualizada de folios 434 a 440) descrito como *Lote de Terreno de Cultivo 30, parcelación de la Huerta Mendoza ubicada en la Antigua Portada de Santa Catalina*, apareciendo como titulares registrales en el año 1932 conforme al asiento "-1-" doña [REDACTED] y don [REDACTED] posteriormente, en el año 2020, en el asiento C00001 se inscribe la titularidad registral a favor de la sucesión intestada [REDACTED] viuda de [REDACTED] integrada por [REDACTED] y [REDACTED]
23. Conforme al propio asiento "-1-" el lote 30 sub examen consta de un área de 1,159 metros cuadrados, precisando una medidas de 19 metros lineales por 61 metros lineales, confrontada dicha información con la memoria descriptiva de folios 72 y 73, se aprecia que en esta se establece coincidentemente las medidas de 19 ML x 61 ML, sin embargo, se precisa un área distinta a la inscrita de 1,155.28 basado en coordenadas UTM; al respecto, la diferencia descrita no enerva la pretensión planteada, toda vez que la primera medida data de la década del 30', época en la cual la medición no se efectuaba con coordenadas, apreciándose que el terreno consiste en un polígono irregular¹², cuyos ángulos internos no son de 90° grados exactos (cada uno) lo que provoca al momento de calcularse el área total de como resultado un numero distinto a la multiplicación del ancho por el largo (intuyéndose que en el 1932 se calculó el área haciendo uso únicamente de dicha operación aritmética).
24. Por otro lado, se tiene conforme al plano de ubicación de folios 71 y 78, y la propia descripción del asiento que el lote limitaba por el frente con el Jirón Mendoza Merino, por los lados con los lotes 29 y 31 y por el fondo con el Estadio Alianza Lima, no apreciándose de las vistas fotográficas que cada lote se haya individualizado por medio de hitos o cerco alguno, al contrario los lotes

¹² Entiéndase polígono regular con ángulos internos iguales, e irregular con ángulos internos distintos



en su conjunto han sido demarcados como estacionamientos y lozas deportivas, debiendo destacarse el hecho que el estacionamiento con el estadio de manera conjunta se encuentra cercado por un muro que colinda en todos sus lados con la vía pública; tomando en cuenta las circunstancias descritas del bien objeto de usucapión, **resulta evidente que el bien objeto de prescripción se encuentra debidamente identificado en cuanto a su ubicación y titularidad registral.**

25. **Clases de Prescripción Adquisitiva.** Los artículos 950 y 951 del Código Civil distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente: (i) la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y, (ii) el tiempo, pero este no es igual para ambas clases ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan 10 años y para bienes muebles, 4 años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan 5 años y para bienes muebles, 2 años. La prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y cómo propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión (útil) vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los referidos artículos. Para en el caso en concreto, tenemos que la parte demandante solicitó la prescripción larga, no apreciándose que alegue la existencia de justo título alguno.
26. **Con respecto al cómputo del plazo prescriptorio (inicio - continuidad):** La parte demandante alega que el 15 de febrero de 1951 con ocasión de la conmemoración del aniversario número 50 de la fundación del Club Alianza Lima la Presidencia del Perú otorgó bajo usufructo respecto del terreno de aproximadamente 52,707.55 m², área que incluía el estadio, estacionamientos, canchas de entrenamiento, etc.
27. Precisa que la construcción del estado se inició en el año 1963, en el año 1972 por Decreto Ley N° 19434 se le otorgo en propiedad el terreno correspondiente al estadio, conforme al asiento "C2" de la ficha N° [REDACTED] y la partida electrónica N° [REDACTED] del registro de propiedad inmueble (ver folio 09); agrega que, su club no solo ha venido ostentando la propiedad del Estadio sino que ha venido ejerciendo la posesión del área de estacionamientos.
28. El lote objeto de prescripción forma parte del estacionamiento, la cual inicialmente fue expropiada, sin que dicho trámite se haya finalizado, en la actualidad los titulares registrales no ejercen la posesión del bien.
29. Con respecto al ingreso a la posesión, esta se habría producido "43 años" antes del inicio del presente proceso, esto es, aproximadamente en el año 1976 habría entrado en posesión del inmueble objeto de prescripción; sin embargo como la propia parte precisa esta se produjo como consecuencia de un procedimiento expropiación, situación que más adelante analizaremos para establecer el periodo para la contabilización del plazo.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

30. Por otro lado, en cuanto a la **"prueba de la posesión"** se aprecia de lo actuado en autos el mérito probatorio de los siguientes documentales:

- Copia certificada de la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (folios 09 a 34), con la cual acreditan su derecho de propiedad respecto del predio en el que se erigió el Estadio Alejandro Villanueva (con área de 39,475.30 m2), respecto al cual los inmuebles materia de litis sirven de estacionamiento.
- El Testimonio de Escritura Pública de Adjudicación en propiedad de fecha 29 de marzo de 1973 (folios 35 a 46), 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 (ve folio 47), 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 Lote de terreno rústico número 30, que es materia de prescripción.
- Resolución de sub gerencia de defensa civil N° 001271-2016-SGDC-GDU/MLV de fecha 23.02.2016 (ver folio 48), por lo cual acreditan que la Municipalidad de Lima certifica que las instalaciones deportivas cumple con las normas de seguridad en edificaciones; corresponde anotar que tanto en el certificado como en la resolución citadas se considera al estadio y a los estacionamientos como una sola "unidad", al precisarse que la inspección se efectuado sobre el área total de 51,834.30 m2, la cual resulta superior al área de 39,475.30 m2 inscrita a favor del demandante
- Contrato de arrendamiento de fecha 31 de agosto de 2010 suscrito con la empresa Promotora y Constructora Inmobiliaria Catalunya SAC (ver folio 49 a 52), mediante el cual acreditan la posesión efectiva y con capacidad de disposición que mantiene el Club sobre el predio cuya prescripción solicita.
- Aerofotografías obtenidas de la Dirección de Aerofotografía Nacional correspondientes a los años 1974, 1976, 1985, 1990, 1993, 1997 y 2006; las fotografías obtenidas de la Agencia Espacial del Perú Conida correspondientes a los años 2013 y 2016 y de Google Earth correspondiente a los años 2000 al 2016 (ver folio 53 a 64), con la cuales acreditan la posesión continua durante más de 43 años del predio cuya prescripción solicita.
- La Resolución de la subgerencia de obras privadas, catastro y control urbano de la Municipalidad distrital de La Victoria N° 085-2018-SGOPCYCU-GDU/MDLV del 16 de febrero de 2018 (ver folio 65 a 69), 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° 30, con los cuales se acreditan las características de ubicación y localización del predio materia de litis.
- Declaraciones juradas con firmas legalizadas de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (ver folios 79 a 84); con los cuales se acredita que el Club ha



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

venido ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante más de 43 años del lote número 30.

- Acta de presencia y constatación de hechos del 22 de marzo de 2018 (ver folio 92 a 96), realizada por el notario público de Lima [REDACTED] con la cual acreditan que el Club se encuentra en posesión del bien.

31. De los medios probatorios antes detallados, podemos concluir que el **Club Alianza Lima** resulta ser propietaria con derecho inscrito de un área de 39,475 m², área que no comprende el estacionamiento donde está incluido el lote N° 30 de la Parcelación Zona Huerta Mendoza¹³; sin embargo, podemos advertir que el área que el club venía poseyendo resultaba de mayor extensión, toda vez que la propia Municipalidad y el Notario han advertido que el área total que ocupa y mantiene bajo su disposición el Club es de 51,834.30 m².

32. A efectos de evitar futuras confusiones, corresponde precisar que el presente es un escenario atípico de *usucapión* dado que las pruebas no están referidas únicamente al área objeto de Litis (lote 30), sino a un conjunto de predios cuyas prescripciones se vienen dilucidando en distintos procesos, estos lotes no se encuentran demarcados, ni cercados, sino que en su conjunto son utilizados como estacionamiento del Estadio; el estadio y su área de estacionamiento no se encuentran aislados, ni cuentan con ingresos distintos, por el contrario, a través del estacionamiento resulta posible acceder al propio estadio; corresponde destacar que tanto el estadio como el estacionamiento cuentan con un único muro perimétrico que limita con la vía pública, en otras palabras, y tal como se desprende la inspección municipal y notarial, se aprecia todas las instalaciones como una única unidad.

33. Con respecto al cerco perimétrico se presenta en autos el "ensayo de comprensión en núcleos de diamantita de concreto emitido por General Services SRL" de fecha junio de 2023 de folios 766 a 806, que concluye lo siguiente:

A. MADUREZ DEL CONCRETO:

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)

34. Ahora bien, con dicho medio probatorio, se acreditaría la antigüedad del cerco perimétrico, construido por el Club Alianza Lima aproximadamente en el año 1975-1976, ello implica que **está probada la posesión del bien sub Litis**

¹³ Mediante **ADJUDICACIÓN GRATUITA K.24087** de fecha 29 de marzo de 1973 de folios 59 a 71, señala lo siguiente: "(...) **TERCERO:** en cumplimiento de estos dispositivos, por la presente escritura el estado dona al Club Alianza Lima, libre de todo gravamen, el terreno ubicado en la esquina de las calles: Abtao e Isabel La Católica, con un área de 39475 M2 y 38DM2 dentro de los siguientes linderos: al frente, la calle Abtao, con 270M y 90 cm, por la izquierda entrando, la calle Isabel la Católica, con 168M, por la derecha, una perpendicular al frente con 107M y 2Cm y por el fondo una línea quebrada que partiendo de Isabel la Católica avanza 11M y continua con 270M a encontrar el extremo del lindero de la derecha, colindando con propiedades particulares.(...)".

toda vez que el predio de su propiedad y el sub Litis comparten un cerco perimétrico.

35. En esa línea, se encuentra acreditado tanto el **inicio y la forma de ingreso a la posesión** del bien sub Litis; sin embargo, ello no implica que el plazo prescriptorio deba contabilizarse desde el año 1975-1976, dado que corresponde analizar en qué calidad el club poseía dicha área de estacionamiento (de la que forma parte el lote 30), para lo cual corresponde evaluar el *animus domini*.
36. **Con respecto al animus domini:** resulta ser un elemento subjetivo que se requiere para ser declarado propietario por usucapión, el mismo que debe cumplirse de manera copulativa con la posesión pacífica, continua y pública, conforme al artículo 950 del Código Civil, no obstante, el *animus domini* resulta de especial relevancia, pues el prescribiente debe tener la convicción de creerse propietario, esto en complemento a lo escrito en doctrina a tenor de lo siguiente: "*(...) cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es pues esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de posesión. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño 10 de la misma (...), tampoco coincide el concepto de dueño con el animus domini, mientras tal animus se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño (...)*"¹⁴.
37. A efectos de tener mayor entendimiento sobre el requisito esencial de posesión como propietario, se debe tener en cuenta la jurisprudencia nacional, señala: "*el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión. Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como el possessio ad usucapionem, por lo que, no podrán adquirir por prescripción los poseedores que lo hacen en nombre de otro, 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. Siendo entonces la finalidad del proceso de prescripción adquisitiva determinar si el acto ha ejercido actos posesorios en calidad de propietario durante el plazo establecido, con las demás características antes señaladas, el razonamiento judicial debe estar orientado a verificar si tales situaciones se han producido, en base a una adecuada valoración de los medios probatorios aportados al proceso.*"¹⁵

¹⁴ Díez Picazo, Luis y Antonio Gullón, sistema de derecho civil, volumen III, derecho de las cosas y derecho inmobiliario registral, reimpresión de la 6ª edición, Madrid, 1998, pp. 150.

¹⁵ Casación N.º 7164-2012-La Libertad, emitido por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.



38. Conforme a ello, cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, en el presente, caso se aprecia que el tercero coadyuvante Municipalidad de la Victoria, plantea que el Club Alianza Lima no ha poseído con animus domini el sub Litis sino como administrador de la zona de estacionamiento.
39. Obra de folios 409 a 411, copia del Decreto Supremo N° 131-72-VI de fecha 21 de diciembre de 1972, el cual mediante su artículo 1º declaró de necesidad y utilidad pública la Renovación Urbana del Barrio de Mendocita con la apertura total de las calles "San Cristóbal", "Sebastián Barranca", "Unanue", "obrero" y " Humboldt" y la construcción de la zona de La Victoria, provincia y departamento de Lima, autorizándose la expropiación de un área de una área de 40, 950 m2 , conformada por 09 (IX) lotes; precisándose en su artículo 5º *"Facultase al Concejo Distrital de La Victoria a recuperar los gastos de la expropiación y ejecución del proyecto en cuanto al área destinada a Zona de Estacionamiento colindante al Estadio Deportivo Club "Alianza Lima", cobrando el derecho de Estacionamiento en ella. Asimismo, el Club "Alianza, Lima" deberá cubrir los gastos de expropiación de una área equivalente a la prevista originalmente como zona de estacionamiento para el Estadio Deportivo, destinada actualmente como campo de entrenamiento"*.
40. Obra de folios 505 a 506, copia de la Resolución Ministerial N° 2683-74/VI-1100 de fecha 8 de octubre de 1974 señala lo siguiente:

"(...) SE RESUELVE:

1º.- Apruébase la propuesta formulada por el Club Alianza Lima para la construcción de la Zona de Estacionamiento de su Estadio Deportivo, en el Distrito de La Victoria, de acuerdo con las siguientes estipulaciones:

- a) El Club Alianza Lima construirá la Zona de Estacionamiento y las canchas deportivas en el área de 23,427.50 m2., expropiadas por el Concejo Distrital de La Victoria y colindante con su Estadio Deportivo, a un costo de S/8'464,370.00 y en el plazo máximo de un año.*
- b) El producto de los derechos de estacionamiento deducidos - los gastos de administración, será aplicado por el Club Alianza Lima a la amortización de los préstamos que se le otorguen para la construcción de la Zona de Estacionamiento; y cancelada esta obligación, los saldos disponibles serán entregados- al Concejo Distrital de La Victoria, hasta cubrir los costos de expropiación del área ocupada por la Zona de Estacionamiento*
- c) En los días que no haya competencias deportivas, los es colares y los deportistas de la zona, tendrán el libre uso de las canchas deportivas construidas en la Zona de Estacionamiento.*
- d) El Estado, a través del Ministerio de Vivienda, tendrá - derecho a intervenir en el control de los ingresos por concepto de estacionamiento de la zona.*
- e) El Club Alianza Lima gozará el derecho de administración de la Zona de Estacionamiento **por un periodo de veinticinco (25) años,***



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

pero si antes de ese lapso quedara cancelado el préstamo concedido para construcción, el Estado podrá asumir su administración, sin obligación de abonar suma alguna.

2º.- El Club Alianza Lima queda obligada a pagar el costo de la expropiación del inmueble ubicado en el Jirón Isabel La Católica N. 825/857(...)"

41. Obra de folios 507 a 509, copia del acuerdo de entrega y recepción de lote de fecha 27.12.1999 y el acta notarial entrega; mediante la cual aparentemente el Club Alianza Lima hace entrega física de la Zona de Estacionamiento y las canchas deportivas por un área de 23,427.50 m² a la Municipalidad de La Victoria.
42. Tomando en cuenta la fecha de ingreso a la posesión alegada por el demandante (1974), el artículo 873 del Código Civil de 1936, aplicable a la fecha del supuesto inicio del periodo prescriptorio que a la letra dispone; *"no son adquiribles por prescripción los bienes de una sociedad por los socios; ni los bienes depositados, retenidos, arrendados o dados en administración o mandato por quienes los detiene por estos actos"*.
43. De lo anterior, corresponde efectuar alguna precisiones, por un lado, no está acreditado en autos que la expropiación descrita se haya producido, toda vez que de la partida registral N° [REDACTED] correspondiente al inmueble sub Litis no existe anotación preventiva ni definitiva alguna; por otro lado, resulta evidente que el Club demandante hasta el 27.12.1999 fungió como administrador de la Zona de Estacionamiento y las canchas deportivas, por lo que reconocía que sus derechos emanaban de la Municipalidad de La Victoria; *en contraposición a ello*, no se aprecia que desde fines del año 1999 en adelante la Municipalidad mencionada haya ejercido la posesión del bien, situación que se aprecia de la inspección notarial y la inspección municipal antes citadas.
44. Corresponde destacar de la inspección notarial que este no aprecia presencia del personal municipal en la "Zona de Estacionamiento y las canchas deportivas", tampoco aprecia que dicha zona se haya delimitada y separada del Estadio, u otro signo que haga apreciar que el bien se encuentra en posesión de la municipalidad; aunado a ello, tanto en el certificado de seguridad y la resolución administrativa (ambos documentos emitidos por la municipalidad) reconocen tácitamente al Club como poseedor del bien, al punto de exigirle el cumplimiento de los requisitos necesarios para el otorgamiento del certificado; en este orden de ideas, tenemos que la Municipalidad de La Victoria alega poseer la "Zona de Estacionamiento y las canchas deportivas" desde fines del año 1999; sin embargo, los documentos no acreditan que se encuentre en posesión del bien con posterioridad a dicha fecha; por el contrario, se aprecia que es el Club demandante quien ejerce la posesión del bien, incluso dispone del mismo, ante terceros y la propia municipalidad conforme a las cartas obrantes en autos de folios 97 a 110.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

45. Estando a ello, una primera hipótesis a la que podemos arribar, sería que durante el plazo que se mantuvo vigente la administración mencionada (hasta el 27.12.1999), no resultaría posible contabilizar el plazo prescriptorio; por lo que podríamos concluir que la prescripción debería contabilizarse desde el año 2000, fecha en la cual, supuestamente concluyo la administración con la entrega del bien a favor de Municipalidad, pero al no realizarse efectivamente la misma, la percepción del club habría variado.
46. Autorizada doctrina considera que "el poseedor en nombre ajeno"¹⁶ puede convertirse en "poseedor en concepto de propietario" (modificación de estado posesorio) si se configura la llamada "interversión". Dicha figura presentada según el Profesor Gonzales Barrón ante dos supuestos o hipótesis: la oposición frente ante el causante de la posesión¹⁷ o por título conferido ante tercero¹⁸.
47. En el presente caso, debemos tomar en cuenta que al ser el Club una persona jurídica no tendría el elemento psicológico propio del animus domini, sin embargo, la intensión puede apreciarse a través de la conducta de quienes lo representan¹⁹ y la conducta de los terceros ante esta; por lo tanto al no haber prosperado la expropiación y terminado el periodo de administración de 25 años, no habiéndose producido la entrega efectiva del bien a la Municipalidad, advirtiéndose por el contrario de los medios de prueba que se acreditaría la posesión del demandante; por lo que corresponde evaluar si se ha producido la intersión.
48. Conforme a un criterio expuesto en el expediente N° 00141-2017-0-2601-JR-CI-01 por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior De Justicia De Tumbes, se expone presupuestos para verificar que no encontramos ante un supuesto de "interversión", criterio que compartimos y bajo el cual procedemos con el respectivo análisis:

49. Presupuestos de la intersión:

- i. *Ser tenedor, servidor, ocupante, poseedor u otro tipo de poseedor de un determinado bien:* Conforme a lo actuado en autos se aprecia que el demandante tuvo calidad de administrador desde el año 1974 hasta el 27.12.1999.
- ii. *Realizar actos posesorios claros y concretos, no solo uno:* Para el uso del estadio para los eventos deportivos propios del Club (nacionales, internacionales, amistosos, recreativos, etc), se hace uso razonable y habitual de la "Zona de Estacionamiento y las canchas deportivas".

¹⁶ Para el Profesor Gunther Gonzales Barrón el termino es "el poseedor en concepto diferente al propietario"; DERECHOS REALES, página 296.

¹⁷ No bastando un cambio psicológico ene animus domini sino la existencia de actos notorios, concluyentes e inequívocos que impliquen despojo frente al titular.

¹⁸ Si un tercero otorga un título disiento al de poseedor en nombre ajeno.

¹⁹ Casación 11026-2014, Piura; "Del contenido normativo de los artículos 950 del Código Civil y 78 del Código Civil no se desprende prohibición o condicionamiento alguno para que una persona jurídica, como lo es la demandante, pueda adquirir la propiedad del bien a través de un proceso de prescripción adquisitiva como lo persigue mediante el presente proceso".



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

- iii. *Generar publicidad de los actos de posesión que se ejerce, que puedan ser conocidos por el propietario y/o poseedor del bien y los terceros.* Se aprecia de las cartas dirigidas al club obrante de folios 97 a 110.
 - iv. *Desconocer y/o rechazar al anterior propietario y/o anterior poseedor y/o terceros, impidiéndoles disponer, usar y/o disfrutar del predio.* Se aprecia de las cartas antes citadas, de la resolución de certificación de seguridad de folios 43, del certificado de inspección de folios 47 y de la inspección notarial de folios 92 a 96; cabe destacar que, el club para ninguna gestión, acto de disposición, alquiler (ver folio 491 a 494) ha solicitado autorización de la municipalidad, desconocemos de esta forma cualquier derecho que esta podría pretender respecto del bien.
 - v. *Posesión efectiva del predio.* La cual se ha verificado conforme a las pruebas valoradas antes mencionadas.
 - vi. *Posesión para disponer, usar y disfrutar del predio.* La cual se ha verificado conforme a las pruebas valoradas antes mencionados.
 - vii. *Posesión con animus domini.* La cual se ha verificado conforme a las pruebas valoradas antes mencionados.
 - viii. *Haber transformado su causa posesoria por acto unilateral o con intermediación de un tercero, de ser el caso.* Se verifica al no haber surtido efecto real alguna la aparente entrega del bien a favor de la municipalidad.
50. En este orden de ideas, a efectos de contabilizar el plazo prescriptorio se fija como fecha de inicio de la posesión de lote 30 sub litis el **28 de diciembre del año 1999**, verificándose como hecho notorio, concluyente e inequívoco, que el Club Alianza Lima dejó de reconocer en la Municipalidad derecho alguno; por lo que vía intervención cambia su condición de posesionario.
51. Adicionalmente a lo antes expuesto y analizado; con respecto al ***animus domini***, las Casaciones N°s 1279-2015 Lima y 3105-2019 Ica establecen que el pago de autoevaluó no acreditan el animus domini, por otro lado la Casación N° 619-2018 Huánuco señala que el pago de los servicios de agua y luz a nombre propio si lo acreditan; al respecto, las especiales características del bien, se aprecia que el pago de servicio no se limita al lote sub litis, sino a todo el complejo, apreciándose los recibos obrantes de folios 224 a 259. Con lo cual se aprecia la **intensión clara de adquirir (o apropiarse) de una propiedad, verificándose con lo analizado dicho requisito.**
52. **Posesión continua** (prescripción larga de 10 años): Para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría, es decir, lo que usualmente hace un propietario es decir un comportamiento que implique el goce sobre el bien. El artículo 904 del C.C. va más allá, establece que se conserva la posesión aun cuando en su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera. En ese sentido, el artículo 915 del Código Civil libera a la persona que pretenda ser declarada propietario de un bien en virtud a la prescripción adquisitiva de probar a cada instante que ha estado en posesión del bien, estableciendo una presunción iuris tantum de



continuidad²⁰. Efectivamente, el poseedor deberá probar su posesión al décimo año y haber poseído anteriormente, presumiéndose que poseyó en el tiempo intermedio, conforme al "ensayo de comprensión en núcleos de diamantita de concreto emitido por General Services SRL" de fecha junio de 2023 de folios 766 a 806, a la inspección notarial y demás pruebas aportadas arriba citadas, se aprecia que el Club **desde el 28.12.1999 hasta el 28.12.2009** no habría perdido en ningún momento la posesión de la "Zona de Estacionamiento y las canchas deportivas", cabe mencionar que la desposesión o perturbación de la posesión cometida por parte de aparentes miembros de la Iglesia Aposento Alto (ver folios 145 a 158), no interrumpe la contabilización del plazo dado que esta **data año 2018** fecha posterior al periodo citado; con lo cual **podemos concluir que la parte demandante ha ejercido la posesión manera continua [conforme lo señala el artículo 915° del Código Civil] y en exceso por el plazo de más de 10 años, más aún si en los autos del proceso, la parte demandada no ha logrado desvirtuar tal situación de hecho.**

53. **Posesión pacífica.** La posesión debe ser exenta de violencia física y moral, *"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."* (Segundo Pleno Casatorio Civil en el literal b del fundamento 44). Cabe destacar que la existencia de procesos judiciales previos entre las partes o con terceros no afecta a la posesión pacífica *"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"* (Casación 2434-2014, Cusco)
54. En el caso de autos, no se aprecia que se haya iniciado proceso alguno con respecto al inmueble sub examen, asimismo, de la partida registral N° [REDACTED] no se aprecia anotación de la demanda alguna que haga ver la existencia de causa pendiente. Por tanto, dentro del periodo objeto de análisis (entre 12.1999 y 12.2009), ha cumplido con el requisito legal de posesión pacífica superior a diez (10) años. En ese tenor, lo ha mencionado la Sala Civil

²⁰ Casación 1094-2019, Del Santa.

10.2. Del contexto referido por la instancia de mérito, se deduce que el demandante si habría acreditado la fecha de origen de posesión del bien (dos mil cinco), e incluso que actualmente viene poseyendo el inmueble sub litis, lo cual no ha sido negado por la demandada, empero, el cuestionamiento estaría referido a que durante dicho periodo el demandante habría dejado de poseer el bien por un lapso mayor de un año, al haberse evidenciado espacios de tiempo que no han sido probados; sin embargo, en aplicación de la presunción de continuidad de la posesión prevista en el artículo 915 del Código Civil, se cumpliría el requisito de ejercer la posesión del bien materia de prescripción adquisitiva de manera continua, pues como se indicó en el quinto considerando de la presente resolución, al haberse evidenciado el inicio y actual posesión, se presume que existió una continuidad en la posesión, máxime si los meses o años que la parte demandada supone que no se ha acreditado fehacientemente, no ha demostrado la existencia del abandono del bien o la pérdida de posesión por intervención de un tercero, conforme lo prevé el artículo 953 del Código Civil.

10.3. Bajo dicho contexto, el requisito de continuidad se habría cumplido al haber transcurrido el plazo señalado por la ley, no siendo relevante el hecho de acreditar mes a mes, año a año la posesión, ya que resulta aplicable la presunción de continuidad de posesión (artículo 915 del Código Civil), como así lo señalaron las instancias de mérito.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

Transitoria, en la Casación N° 2153-2014-Huanuco²¹ "*NOVENO. - Respecto al requisito de pacificidad a que se hace referencia, Cuadros Villena considera que "si la posesión no ha sido pacífica y ha sido objeto de reclamaciones de hechos o a través de procedimientos judiciales o administrativos, no serviría para la prescripción"; **sin embargo, debe entenderse que el requisito de pacificidad debe darse dentro del plazo previsto por ley, siendo en el presente caso el plazo fijado por ley, es de diez años para el caso de autos.**"* (el énfasis y subrayado es nuestro). **Por ende, se considera cumplido este requisito.**

55. **Posesión pública.** Exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho. El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Lo contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, que carece de eficacia posesoria.
56. En el caso concreto, se tiene las declaraciones testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas (folios 1236 a 1243) por parte de los testigos [REDACTED] y [REDACTED] quienes han corroborado de manera concordante la versión ofrecida por la parte actora respecto del tiempo, modo y calidad de la posesión ejercida; **con lo cual está plenamente acreditado que la posesión de estos ha sido pública y es conocida por todos sus vecinos, no habiendo prueba que desvirtúe tal situación.**
57. En ese mismo sentido, la Sala Civil Transitoria en la Casación N° 3736-2017-Lima²² (de fecha 07 de junio de 2019) ha referido que "*(...) la posesión pública, será 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 eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida (...).*" (el énfasis y subrayado es nuestro).
58. Conforme a lo analizado la demandante cumple con los presupuestos para acceder a la declaración de propiedad vía prescripción adquisitiva señalados en el artículo 950 del Código Civil, así como los requisitos establecidos en el artículo 505° del Código Procesal Civil, esto es, si se acreditó los planos visados, testigos, además de probar la posesión pacífica, continua, pública y con *animus*

²¹ Casación N° 2153-2014-Huanuco (expedida con fecha 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República). Consultado en: <https://lpderecho.pe/se-afecta-posesion-pacifica-si-el-bien-inmueble-materia-de-prescripcion-es-objeto-de-procesos-judiciales-casacion-2153-2014-huanuco/>

²² Casación N° 3736-2017-Lima (expedido por la Sala Civil Transitoria, de fecha 07 de junio de 2019), en el proceso seguido por [REDACTED] y [REDACTED] contra las sucesiones de [REDACTED] sobre prescripción adquisitiva de dominio. Consultado en: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/06/Casacion-3736-2017-Lima-LPDerecho.pdf>



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 4º JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

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

domini, siendo suficientes elementos razonables que permiten estimar la demanda, debiendo en ese sentido declararse fundada su demanda.

59. **Costas y costos:** Que, corresponde exonerar a Municipalidad de La Victoria de su pago estando a su calidad de entidad del Estado, exonerar a la Iglesia Aposento Alto al encontrarse rebelde, exonerar a las sucesiones demandadas al encontrarse representados por curador procesal.

DECISIÓN:

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

FALLA:

- 1) **INFUNDADAS** las tachas contra testigos.
- 2) Declarar **FUNDADA LA DEMANDA** de Prescripción Adquisitiva de Dominio interpuesta por **CLUB ALIANZA LIMA** contra **SUCESIÓN [REDACTED]** **SUCESIÓN [REDACTED]** **VIUDA DE [REDACTED]** e **IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO**; en consecuencia: se declara a la demandante propietaria por Prescripción Adquisitiva del inmueble: **Lote de terreno rustico N° 30**, ubicado frente al Jr. Mendoza Merino, de la lotización parcelación Huerta Mendoza, distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima, cuyos linderos, medidas perimétricas y dominio corren inscritos en la partida electrónica N° 46681002 del registro de propiedad inmueble de Lima.
- 3) **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 y la cancelación del derecho inscrito a favor de las Sucesión [REDACTED] y [REDACTED] viuda de [REDACTED]
- 4) Sin costas y ni costos.

Notificándose.