



**Universidad
Norbert Wiener**

**Facultad Derecho y Ciencia Política
Escuela Académico Profesional de Derecho**

Influencia del derecho del usucapiente
frente al tercero adquirente de buena fe
registral en Lima 2022, caso club Alianza
Lima vs Iglesia Cristiana Mundial el
Aposento Alto

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título
profesional Abogado**

Presentado por:

Ninanya Gaspar, Lourdes Stefany

Código ORCID: 0000-0002-1534-1276

Asesor: Oruna Rodríguez, Abel Marcial

Código ORCID: 0000-0001-6380-1014

Línea de investigación: Derecho Civil

Lima-Perú
2022

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01

Yo, **NINANYA GASPAR LOURDES STEFANY**, egresada de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo "INFLUENCIA DEL DERECHO DEL USUCAPIENTE FRENTE AL TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE REGISTRAL EN LIMA 2022, CASO CLUB ALIANZA LIMA VS IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO" Asesorada por el docente: ABEL MARCIAL ORUNA RODRIGUEZ DNI: 07966332 ORCID 0000-0001-6380-1014 tiene un índice de similitud de DIECISEIS (16%) con código verificable oid:14912:205169173 en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



Lourdes Stefany Ninanya Gaspar
DNI N° 48556352



Firma
Abel Marcial Oruna Rodríguez
Nombres y apellidos del docente
DNI: 07966332

Lima, 28 de noviembre de 2022

Índice de contenidos

	Pág.
Carátula	1
Índice de tablas	3
Dedicatoria	4
Agradecimientos	5
Resumen / Palabras claves	6
Abstract / Keywords	6
I.- Introducción	7
II.- Presentación del caso jurídico	8
2.1. Antecedentes	8
2.2. Fundamentos del tema elegido	9
2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia	10
Presentación del caso jurídico	11
III.- Discusión	12
IV.- Conclusiones	13
Referencias	15
Anexos	18
Anexo 1. Matriz de consistencia o apriorística	19
Anexo 2. Resolución Judicial N° 32 que contiene el caso jurídico.	20
Anexo 3. Declaratoria de originalidad del autor	30
Anexo 4. Declaratoria de autenticidad del asesor	31
Anexo 5. Reporte del Informe de similitud.	32

Índice de tablas

	Pág.
Tabla I Matriz de categorización o apriorística	19

Dedicatoria

A mis padres, Hilda Gaspar Soriano y Ernesto Ninanya Barreto, quienes fueron las personas que me acompañaron y apoyaron incondicionalmente a seguir con mis metas.

Agradecimientos

Expreso mi profundo agradecimiento a la Decana de la Facultad Delia Muñoz Muñoz por su inmenso esfuerzo en la titulación de Bachilleres a través del Trabajo de Experiencia Profesional. Asimismo, deseo expresar mi gratitud al profesor Abel Marcial Oruna Rodríguez por su guía, orientación y apoyo a lo largo de la presente investigación, en su calidad de asesor. Finalmente, pero no menor importante, quiero expresar mi agradecimiento a mis hermanos Jacqueline, Edwin, Juan y Christian por alentarme a seguir adelante.

**INFLUENCIA DEL DERECHO DEL USUCAPIENTE FRENTE AL TERCERO
ADQUIRENTE DE BUENA FE REGISTRAL EN LIMA 2022, CASO CLUB
ALIANZA LIMA VS IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO**

**INFLUENCE OF THE RIGHT OF THE USUCAPIENT AGAINST AN ALTERNATE
PURCHASER IN GOOD FAITH OF THE REGISTRY IN LIMA 2022, CASE OF
THE LIMA ALLIANCE CLUB VS THE UPPER ROOM WORLD CHRISTIAN
CHURCH**

Línea de investigación: Derecho Civil
**Lourdes Stefany Ninanya Gaspar, correo: a2022802711@uwiener.edu.pe,
Orcid 0000-0002-1534-1276**
Facultad Derecho y Ciencias Políticas
Universidad Norbert Wiener

Resumen:

La presunción de la buena fe, estipulada en el artículo 2014 del Código Civil no resulta ser de carácter absoluto esto porque nuestro ordenamiento jurídico no regula de manera expresa dicha presunción lo que implica una problemática. Esta investigación tiene como propósito determinar la influencia del derecho del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral. La metodología fue de enfoque cualitativo, recurriendo a conceptos, tesis, revistas, páginas web, repositorios, y la realización de un estudio de caso. El resultado fue la identificación de un caso en el que con un mínimo de diligencia los terceros de buena fe podrían percatarse si el bien que van a adquirir se encuentra bajo la posesión del titular registral o bajo la posesión del usucapiente. Conclusión: se determinó que sí existe la influencia del derecho del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral en el sentido que al no regular nuestro ordenamiento jurídico de manera expresa la presunción de la buena fe de los adquirentes, estos adquieren bienes sin realizar una debida diligencia. Por lo que, consideramos debería incorporarse de manera expresa en el artículo 2014 del Código Civil.

Palabras clave: Usucapición, prescripción adquisitiva, buena fe registral, tercero adquirente.

Abstract:

The presumption of good faith, stipulated in article 2014 of the Civil Code, does not turn out to be of an absolute nature because our legal system does not expressly regulate said presumption, which implies a problem. The purpose of this investigation is to determine the influence of the usucapient's right on the right of the third-party acquirer in good faith of registration. The methodology was of a qualitative approach, resorting to concepts, theses, magazines, web pages, repositories, and the realization of a case study. The result was the identification of a case in which, with a minimum of diligence, third parties in good faith could find out if the asset they are going to acquire is under the possession of the registered owner or under the possession of the usucapient. Conclusion: it was determined that the influence of the usucapiente's right does exist on the right of the third-party acquirer in good faith registration in the sense that by not regulating our legal system expressly the presumption of good faith of the acquirers, they acquire goods without perform due diligence. Therefore, we consider it should be expressly incorporated into article 2014 of the Civil Code.

Keywords: Usucapion, acquisitive prescription, good faith registry, third party acquirer.

I.- Introducción

En España, Verda y Beamonte (2014), manifestó que a propósito de la sentencia del tribunal supremo del 21.01. 2014 se tiene que le dan a la usucapión mayor valor jurídico, ante la inacción del tercero adquirente que obtiene el bien bajo el conocimiento que la posesión la ejerce el usucapiente. Así en Italia, Italia, Angulo (2016) señala que la adquisición por usucapión es oponible a cualquier tercero, incluso si no haya sido trascrita la sentencia de comprobación (Corte de Casación, número 13184 de 1999).

En Colombia, Silva (2019), indicó que la función social de la propiedad tiene un carácter subjetivo y que la posesión hasta la actualidad vulnera el derecho de propiedad y en Chile, Atria (2017) expuso que no existe uniformidad en la aplicación de criterios en las resoluciones judiciales trayendo consigo las controversias expuestas por el autor, situación nada ajena a lo acontecido en nuestro sistema jurídico. Asimismo, en Perú, Aliaga y Mendoza (2017), analizaron la fe pública registral en el Perú no cuenta con un sistema que brinde una protección jurídica absoluta.

En cuanto al caso bajo estudio, este se centra en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por el Club Alianza Lima contra la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto. El Club sostuvo que hace más de 43 años viene ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietario de diversos Lotes inscritos en la P.E. N° 46258746 del Registro de Propiedad de Lima y que la demandada no habría adquirido dichos predios de buena fe.

En ese sentido, establecemos como diagnóstico en esta investigación que la presunción de la buena fe, estipulada en el artículo 2014 del Código Civil no resulta ser de carácter absoluto, es por ello necesario contar con un procedimiento que permita constatar esta buena fe. En ese sentido, el presente estudio de caso jurídico reviste de vital importancia dado que, lo que se busca es aportar una solución práctica al conflicto del usucapiente, frente al tercero de buena fe registral. Adicionalmente, la Justificación de esta investigación es teórica, metodológica y práctica por cuanto enfatiza la importancia del contexto, la función y el significado de los actos humanos, (Hernández Sampieri, 2010).

Al respecto planteamos como problema general de investigación: ¿Cómo influye el derecho del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral?, y como problemas específicos: ¿Cómo influye la *continuidad de la posesión* del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral? ¿Cómo influye la *posesión pacífica* del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral? ¿Cómo influye la *posesión pública* del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena

fe registral? ¿Cómo influye la *posesión como propietario* del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral?

Como objetivo general de esta investigación tenemos: Determinar la influencia del derecho del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral; y como objetivos específicos: determinar la influencia de la *continuidad de la posesión* del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral, determinar la influencia de la *posesión pacífica* del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral, determinar la influencia de la *posesión pública* del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral, determinar la influencia de la *posesión como propietario* del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral, en el caso Club Alianza Lima vs Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto.

II.- Presentación del caso jurídico

2.1.- Antecedentes

En cuanto a investigaciones de tesis internacionales, en Chile (Rojas, 2014), concluyó señalando que el derecho de dominio en Chile se caracteriza por ser un derecho perpetuo, señala además que el derecho adherido a la cosa sólo se pierde o deja de ser tal cuando la cosa se destruye.

En argentina, Jiménez (2016) indicó que analiza la falta de seguridad jurídica de quienes no ostentan el título sobre el inmueble que pretenden adquirir, e identificar los fundamentos y la finalidad del instituto de la prescripción adquisitiva, se llegó a la conclusión, que el ordenamiento jurídico argentino contiene un conjunto sistematizado de normas en el que mediante la comprensión de estas es posible abordar la solución a esta situación problemática.

En cuanto a investigaciones de tesis nacionales, Angulo (2016). concluyó manifestando que la usucapión se produce cuando entran en conflicto dos derechos contradictorios, el de un último adquirente confiado en la información registral y que sustenta su derecho en la transmisión producida a su favor por el titular registral y su actuar es de buena fe; el segundo derecho en conflicto es el del usucapiente que ha cumplido los requisitos legales para adquirir por prescripción, pero que obviamente no ha inscrito su derecho.

Por otro lado, Parvina (2017), tuvo como objetivo principal determinar la influencia de la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Adquisición de un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio siendo su conclusión que para adquirir un Bien

mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, se debe requerir contar con una Buena Fe de tipo Objetivo.

2.2.- Fundamento del tema elegido

Para sustentar nuestra primera categoría denominada derecho del usucapiente recurrimos a la Teoría de Savigny (La subjetivista) y Ihering (Objetivista), que han aportado e influido con mayor y menor injerencia en la elaboración de la teoría general de la posesión, en los diferentes ordenamientos jurídicos sobre la materia, como el nuestro. (González, 2013).

Savigny sostiene que la posesión tiene dos elementos: el corpus y el animus. El primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el animus es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad de otro. Ihering descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria. Y en cuanto al corpus, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario, es decir, la usa o la disfruta". (Avendaño, 2017).

Es importante mencionar que, para que se logre configurar la usucapición se tiene que cumplir los caracteres principales que son esenciales para la manifestación de esta, estos han sido interpretados en las subcategorías *continuidad de la posesión*, *posesión pacífica*, *posesión pública* y *posesión como propietario*:

En cuanto a la primera subcategoría *continuidad de la posesión*, (Hernández Gil, 1980) señala que el requisito de la continuidad de la posesión está determinado básicamente por el ejercicio de los actos posesorios que se tenga sobre el bien. En relación con la segunda subcategoría *posesión pacífica*, tenemos que está es toda situación que se ejerza sobre el bien sin haberse mantenido por el uso de la fuerza, así (Albadalejo, 2004) señala que, aunque la posesión sea obtenida violentamente, pasa a ser posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas. En lo que respecta a la tercera subcategoría *posesión pública* (Calegari De Grosso, 2006) afirma encontrarse de acuerdo con Vélez Sarfield en cuanto la publicidad no está en relación con el número de testigos que pueden presenciar la posesión, sino por la facilidad con la que cada uno de ellos pudo conocerlo. Por último y no menos importante, respecto a la cuarta subcategoría *posesión como propietario* (Hernández Gil, 1987) señala que, la posesión a nombre de propietario tiene un doble significado, el primero corresponde al comportamiento del poseedor como propietario de la cosa y el segundo es que el dueño se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión.

Para sustentar nuestra segunda categoría denominada *derecho del tercero adquirente de buena fe registral*, recurrimos a la Teoría de la Seguridad Registral de García Aliaga (2007), que señala que en un sistema registral en el que se pretende dar una seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, puede resultar un poco sorprendente y en contra del funcionamiento y finalidad del Registro de la Propiedad el uso de la prescripción tal y como se reconoce en el Código Civil, siendo las subcategorías propuestas las siguientes:

Para Gonzales (2016) la primera subcategoría denominada *seguridad jurídica* señala que el asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos. En cuanto a la segunda subcategoría denominada principio de la buena fe pública registral, Barea (2015) señala que o, la buena fe del adquirente se presume y, consecuentemente, habría que probar la mala fe.

2.3.- Aporte y desarrollo de la experiencia

Para el desarrollo del caso de estudio se aplicó la metodología cualitativa, la cual según Martínez (1998) consiste en hacer énfasis en los datos, la riqueza interpretativa, contextualización en relación con determinada situación, el esparcimiento, narraciones y circunstancias intrínsecas. Esta metodología enfatiza la importancia del contexto, la función y el significado de los actos humanos. En tal sentido, se revisó y analizó información documental relacionadas al tema de estudio. Esta investigación también se basó en un caso de estudio la cual según Yin (1994) citado por Comet (2016) es una investigación empírica que estudia un fenómeno contemporáneo dentro de su contexto de la vida real. Por otro lado, Monge (2010) señala que el caso de estudio se beneficia del desarrollo previo de proposiciones teóricas que guían la recolección y el análisis de datos.

El caso de estudio me permitió mejorar mis conocimientos en cuanto a la importancia del cumplimiento de los requisitos de la usucapión en la contraposición de dos derechos, que ambos sujetos alegan tener el mejor derecho, siendo el primero alega la usucapión porque cumple con los requisitos y el periodo de tiempo exigidos por la ley, faltándole solo una sentencia declarativa para inscribir su derecho y el otro la fe pública registral que actúa de buena fe y de acuerdo lo que aparece en los registros. Esta es la disyuntiva que se presenta en nuestra sociedad en casos del día a día.

En cuanto a mi participación en el caso, tuve a cargo junto con un equipo de trabajo del estudio donde laboro la redacción de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto. Esta demanda se centró en la posesión continua, pacífica, pública y como propietario que viene ejerciendo el Club Alianza Lima sobre los Lotes N° 23, N° 24 y N° 29 inscritos en la P.E. N° 46258746 del Registro de

Propiedad de Lima. La demanda fue admitida a trámite mediante resolución N° 02 del 24 de agosto de 2018. Expediente 7489-2018 tramitado ante el 14° Juzgado Civil de Lima.

La Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto, contestó la demanda a través de su representante, solicitando que se declare infundada o improcedente, pues sostiene que, es propietaria de los inmuebles constituidos por los lotes N° 23, 24 y 29 de la Parcelación Huerta Mendoza, La Victoria.

En base a lo señalado por el Club Alianza Lima y por la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto, el juez del 14° Juzgado Civil de Lima fija los siguientes puntos controvertidos: (i) Determinar si el Club Alianza Lima cumple con los requisitos de Ley para la prescripción adquisitiva de dominio de los inmuebles en conflicto. (ii) Determinar si corresponde declarar judicialmente al club demandante como propietario de los 3 inmuebles antes citados. (iii) Determinar si corresponde la inscripción de dicho derecho de propiedad en las partidas electrónicas de cada uno de estos inmuebles. (iii) Determinar si corresponde el pago de costas y costos del proceso.

Presentación del reporte de caso jurídico.

En cuanto al caso bajo estudio, este se centra en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por el Club Alianza Lima contra la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto. El Club Alianza Lima sostiene que hace más de 43 años viene ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietario de los Lotes N° 23, N° 24 y N° 29 inscritos en la P.E. N° 46258746 del Registro de Propiedad de Lima y que la demandada no habría adquirido dichos predios de buena fe, toda vez que, con un mínimo de diligencia se pudieron percatar que la posesión de dichos predios venía siendo ejercida por el Club.

En el caso en concreto, la demandada no había aportado al proceso ningún medio de prueba que acredite que, los anteriores titulares registrales hubieran tenido la posesión de los lotes N° 23, 24 y 29, luego de concluido el usufructo y/o el proceso de expropiación; de modo tal que, no está probado que la posesión del Club Alianza Lima respecto a dichos lotes se haya visto interrumpida, después de la adjudicación del Estadio el 29 de marzo de 1973 ni mucho menos que la Iglesia haya adquirido registralmente los lotes de buena fe en tanto es de público conocimiento que dichos lotes son de propiedad del Club Alianza Lima. Razón por la cual, mediante Res. N° 32 del 05 de enero de 2021 resolvió acertadamente declarar fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

III.- Discusión

En relación al objetivo general de esta investigación la posición teórica de González (2013) referida a la primera categoría denominada derecho del usucapiente manifiesta que para que se logre configurar este derecho se tiene que cumplir los caracteres principales que son esenciales para la manifestación de esta, *continuidad de la posesión*, *posesión pacífica*, *posesión pública* y *posesión como propietario*, esta categoría tiene incidencia en la segunda categoría denominada derecho del tercero adquirente de buena fe registral sustentada en la teoría de García (2007) por cuanto lo que evidencia en el caso de estudio es que el Club ejerce la posesión sobre los bienes inmuebles por lo menos desde el 29.03.1973; fecha en la que adjudicó la propiedad del Estadio hoy conocido como “Alejandro Villanueva”, pues estos lotes forman parte de la explanada de dicho estadio.

De acuerdo a lo establecido en el primer objetivo específico de esta investigación, en relación a la primera categoría derecho del usucapiente y en especial a la primera subcategoría *continuidad de la posesión*; esta se sustenta en la posición de Hernández (1980), lo que se corrobora con lo identificado en el caso de estudio en el sentido que el Club no ha sido despojado o suspendido en ningún momento durante los más de 43 años de los lotes que pretende prescribir y que se relaciona con la posición de Gonzales (2017). Por lo indicado, podemos expresar que lo desarrollado en el caso de estudio cumple adecuadamente con las doctrinas postuladas.

De acuerdo a lo establecido en el segundo objetivo específico de esta investigación, en relación a la primera categoría derecho del usucapiente y en especial a la segunda subcategoría *posesión pacífica*; esta se sustenta en la posición de Albadalejo (2004), lo que se corrobora con lo identificado en el caso de estudio en el sentido que el Club ha venido poseyendo de manera pacífica porque no ha realizado ningún acto para hacerse de la posesión ni mucho menos los titulares registrales le han requerido la entrega de los lotes y que se relaciona con la posición de la Corte Suprema de Justicia del Perú (2019) en el Cas. N° 2434-2014-Cusco, del 03.09.2015. Por lo indicado, podemos expresar que lo desarrollado en el caso de estudio cumple adecuadamente con las doctrinas postuladas.

Por otro lado, en relación a lo establecido en el tercer objetivo específico de esta investigación, en relación a la primera categoría derecho del usucapiente y en especial a la tercera subcategoría *posesión pública*; esta se sustenta en la posición de Calegari De Grosso (2006), lo que se corrobora con lo identificado en el caso de estudio en el sentido que el Club ha venido poseyendo de manera pública pues es de público conocimiento que tanto el estadio como su explanada son de propiedad del Club. Por lo indicado, podemos

expresar que lo desarrollado en el caso de estudio cumple adecuadamente con las doctrinas postuladas.

Asimismo, en relación a lo establecido en el cuarto objetivo específico de esta investigación, en relación a la primera categoría derecho del usucapiente y en especial a la tercera subcategoría posesión como propietario; esta se sustenta en la posición de Hernández Gil (1987), lo que se corrobora con lo identificado en el caso de estudio en el sentido que el Club ha venido actuando como propietario, tanto es así que diversas instituciones le han solicitado la explanada para realizar diversos eventos. Por lo indicado, podemos expresar que lo desarrollado en el caso de estudio cumple adecuadamente con las doctrinas postuladas.

IV.- Conclusiones

Primera. Hemos determinado que sí existe influencia del derecho del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral, caso Club Alianza Lima vs Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto, en virtud de la teoría de Savigny y Ihering y la posición de Avendaño (2017), lo que ha permitido corroborar el objetivo general de esta investigación porque la presunción de la buena fe del artículo 2014 del Código Civil no resulta ser de carácter absoluto ya que con un mínimo de diligencia la Iglesia se pudo percatar que el Club venía ejerciendo la posesión de los lotes.

Segunda. Hemos determinado que sí existe impacto de la *continuidad de la posesión* del usucapiente en el *derecho del adquirente de buena fe registral*; en virtud la teoría de Savigny y Ihering y la posición de Gonzales (2017), lo que ha permitido corroborar el primer objetivo de esta investigación porque la presunción de la buena fe del artículo 2014 del Código Civil no resulta ser de carácter absoluto ya que con un mínimo de diligencia la Iglesia se pudo percatar que el Club venía ejerciendo la posesión continua de los lotes.

Tercera. Hemos determinado que sí existe impacto de la *posesión pacífica* del usucapiente en el *derecho del adquirente de buena fe registral*; en virtud de la teoría de teoría de Savigny y Ihering y la posición de Albadalejo (2014), lo que ha permitido corroborar el segundo objetivo de esta investigación porque la presunción de la buena fe del artículo 2014 del Código Civil no resulta ser de carácter absoluto ya que con un mínimo de diligencia la Iglesia se pudo percatar que el Club venía ejerciendo la posesión pacífica de los lotes.

Cuarta. Hemos determinado que sí existe impacto de la *posesión pública* del usucapiente en el *derecho del adquirente de buena fe registral*; en virtud de la teoría de teoría de Savigny y Ihering y la posición de Calegari De Grosso (2006), lo que ha permitido

corroborar el tercer objetivo de esta investigación porque la presunción de la buena fe del artículo 2014 del Código Civil no resulta ser de carácter absoluto ya que con un mínimo de diligencia la Iglesia se pudo percatar que el Club venía ejerciendo la posesión pública de los lotes.

Quinta. Hemos determinado que sí existe impacto de la *posesión como propietario* del usucapiente en el *derecho del adquirente de buena fe registral*; en virtud de la teoría de teoría de Savigny y Ihering y la posición de Hernández (1987), lo que ha permitido corroborar el cuarto objetivo de esta investigación porque la presunción de la buena fe del artículo 2014 del Código Civil no resulta ser de carácter absoluto ya que con un mínimo de diligencia la Iglesia se pudo percatar que el Club venía ejerciendo la posesión como propietario de los lotes.

Sexta: Finalmente, debemos indicar que tuvimos algunas limitaciones como acceso a bibliografía especializada en otros idiomas, que no nos permitió ahondar más en el tema, por lo que puesto que es un problema de realidad nacional el que la presunción de la buena fe del artículo 2014 del Código Civil no resulte ser de carácter absoluto, es por ello de vital importancia contar con un procedimiento que permita constatar esta buena fe con el fin de evitar controversias y darle seguridad al registro.

Referencias

- Albadalejo, M. (2004). La usucapión. Madrid: Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y bienes muebles.
- Aliaga, L. M. (2017). El Principio de fe pública registral y el fraude inmobiliario en el derecho peruano. <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>
- Anaya, C. (2017). La interpretación jurídica de Posesión Precaria y los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12848/664>
- Angulo, T. (2016). La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente. (tesis de pregrado). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo. https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1814/1/RE_DERECHOPRESCRIPCION.ADQUISITIVA.PROPIEDAD.FRENTE.ULTIMO.ADQUIRENTE_TESIS.pdf
- Atria, F. (2017). El sistema de acciones reales, parte especial: acción reivindicatoria, publiciana y del art. 915. Revista Lus et Praxis, 1-66. http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-00122017000200147&lng=en&nrm=iso&tlng=en
- Avendaño, J. &. (2017). Derechos reales. Fondo Editorial de la PUCP. Obtenido de <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=naDNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=>
- Barea Medrano, E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. Revista Ciencia y Cultura, 19(35), 9-32. Obtenido de: http://www.scielo.org.bo/scielo.php?pid=S207733232015000200002&script=sci_arttext
- Calegari De Grosso, L. (2006). Usucapión (segunda ed.). Santa Fe: Rubinzal – Culzoni.
- Comet, Cornelio (2016). Los estudios de casos como enfoque metodológico. Revista de investigación en Ciencias Sociales y Humanidades, diciembre, 2016, Vol. 3 Nro.2.
- Corte Suprema de Justicia del Perú. (20 de noviembre de 2019). Legis.pe. Obtenido de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2017/04/Casaci%3%B3n-2434-2014-CuscoPacificidad-de-la-posesi%3%B3n-no-se-afecta-por-la-remisi%3%B3n-de-cartas-notarialeso-el-inicio-de-procesos-judiciales-Legis.pe.pdf>
- Chávez, F. (2016). Improcedencia de la pretensión reconvenzional de prescripción adquisitiva de dominio en un proceso de reivindicación por aplicación de normas de naturaleza procesal Chiclayo – 2014. (tesis de pregrado). Universidad Señor de Sipán, Chiclayo. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/4660>

- Esteban, N. (2018). Tipos de investigación. 5. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/250080756.pdf>
- García, C. (2000). "Principio de Seguridad Jurídica en Materia Tributaria". Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales, Madrid-España.
- Gonzales, G, "Los Derechos Reales y su Inscripción Registral", Editorial Gaceta Jurídica S.A, Primera Edición febrero 2013, P 130.
- Gonzales, G, "La usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral, el inexistente problema de la usucapión contra tabulas". https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1814/1/RE_DERECHOPRESCRIPCION.ADQUISITIVA.PROPIEDAD.FRENTE.ULTIMO.ADQUIRENTE_TESIS.pdf
- Gonzales, G. (2017). La Usucapión Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio (cuarta edición ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Hernández Gil, A. (1987). La posesión como institución jurídica y social. Obras Completas, Tomo II. La posesión (Vol. II). Madrid: Espasa Calpe.
- Jiménez, P. (2016). La Prescripción Adquisitiva y la falta de seguridad jurídica del poseedor. (tesis de pregrado). Universidad Siglo XXI, Córdoba. <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/13667/JIMENEZ%20Pablo%20Benjamin.pdf?sequence=1>
- Llanos, D., & Vásquez, A. (2019). La Interpretación judicial del Artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N.º 295, respecto a las Teorías Declarativa y Constitutiva en el Perú. (tesis de pregrado). Universidad Tecnológica del Perú, Lima. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/2050>
- Martínez, M. (1998). La investigación cualitativa etnográfica en educación. Bogota: círculo de lectura alternativa. Educere.
- MIRANDA, Marcelo. "El sistema Torrens y la transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios en Australia". EN: Revista de Derecho Notarial, Número 116, Madrid, abril-junio 1982, Ps.. 177-178.
- Monge, E. (2010) El estudio de Casoa como Metodología de Investigación y su importancia en la dirección y Administración de Empresas. Revista Nacional de administración, 1(2):31-54 Julio – Diciembre.
- Rozas, E. (2015). La muerte de la buena fe registral. *THEMIS: Revista de Derecho*. *THEMIS-Revista de Derecho* (67), 2-12. Obtenido de <file:///Users/lourdesninanya/Downloads/Downloads/DialnetLaMuerteDeLaBuenaFeRegistral-5279061.pdf>

- Sánchez Calera y Sánchez – Calero Arribas, Francisco Javier y Blanca (colocar año), Manual de Derecho Inmobiliario Registral, op. cit., p.185. Obtenido de http://www.derechohuelva.com/images/tfg_final.pdf
- Parvina.H, L. (2017). “La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015”. Lima, Perú: UIGV. obtenido de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1623>
- Rojas, M. (2014). La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional. (tesis de post grado). Universidad de Concepción, Concepción. http://repositorio.udec.cl/xmlui/bitstream/handle/11594/1661/Tesis_La_Prescripcion_Aquisitiva_y_el_Derecho.Image.Marked.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Hernández Sampieri, R. (2010). Metodología de la investigación. metodología de la investigación, 152.
- Silva-Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. Eleuthera(20). <https://revistasojs.ucaldas.edu.co/index.php/eleuthera/article/view/3017> }
- Tinti Pedro León (2011). El Proceso de Usucapión. (5ª ED. Ampliada y actualizada) Córdoba, Editorial Alveroni. http://catalogosuba.sisbi.uba.ar/vufind/Record/http_www_derecho_uba_ar_monografias_58570
- Varsi, E. (2018). Tratado de derechos reales: posesión y propiedad (Vol. 2). Fondo Editorial Universidad de Lima. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12724/10164>
- Verda y Beamonte, J. (2014). Algunas reflexiones sobre la usucapión “secundum” y “contra tabulas”: a propósito de la sentencia del tribunal supremo (pleno), de 21 de enero de 2014. Actualidad Jurídica Iberoamericana, 139-148. Recuperado el 2 de octubre de 2021, de <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edsbas&AN=edsbas.8E8713C7&lang=es&site=eds-live>. Acceso em: 25 out. 2021

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia o apriorística

Tabla I
Matriz de categorización apriorística

Ámbito temático	Problem general	Problemas específicos	Objetivo general	Objetivos específicos	Categoría	Subcategoría	Técnica	Instrumento
Perú	¿Cómo influye el derecho del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral? caso Club Alianza Lima vs Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto?	¿Cómo influye la continuidad de la posesión del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral?	Determinar la influencia del derecho del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral, caso Club Alianza Lima vs Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto	Determinar influencia de continuidad de posesión usucapiente en derecho del tercero adquirente de buena fe registral.	Derecho del usucapiente	Continuidad de posesión	Revisión document	Fichas electrónicas
		¿Cómo influye la posesión pacífica usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral?		Determinar influencia de posesión pacífica del usucapiente el derecho del tercero adquirente de buena fe registral.		Posesión pacífica		
		¿Cómo influye la posesión pública del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral?		Determinar influencia de posesión pública usucapiente en derecho del tercero adquirente de buena fe registral.	Posesión pública			
		¿Cómo influye la posesión como propietario del usucapiente en el derecho del tercero adquirente de buena fe registral?		Determinar influencia de posesión como propietario usucapiente en derecho del tercero adquirente de buena fe registral.	Posesión como propietario			
					Adquiriente de buena fe registral	Principio de Buena fe pública registral		

Fuente: Elaboración propia (2022)

Anexo 2. Documento que contiene el caso jurídico.

- Resolución N° 32 del 05 de enero de 2021 que contiene la sentencia expedida 14° Juzgado Civil de Lima - Expediente 7489-2018 en el cual se resuelve declarar fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. interpuesta por el Club Alianza Lima contra la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto.

 Poder Judicial del Perú		Validez desconocida SEDE ALZAMORA VALDEZ JUECES MIGUEL DELGADO OLIVARI / HECTOR MENDOZA MERINO JURADO DE FEES Fecha: 2021/02/11 12:17:43 PM LIMA / LIMA FIRMA DIGITAL	
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA JUZGADO CIVIL TRANSITORIO N° 14 Alzamora Valdez, sito en la esquina de Av. Abancay S/N - Cercado de Lima.			
Validez desconocida SEDE ALZAMORA VALDEZ Secretario FERNANDEZ MERINO Jefe Cesante FALU 2019291234 S/N Fecha: 2021/02/11 12:44:49 PM RESOLUCIÓN JUDICIAL D. JUDICIAL D. JUSTICIA LIMA / LIMA FIRMA DIGITAL	PECEDIENTE : EZ PECILISTA : MANDANTE : MANDADO :	7489-2089-0-1801-JR-CI-33 HÉCTOR MIGUEL DELGADO OLIVARI CRISTHIAN FERNANDEZ MERINO CLUB ALIANZA LIMA IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO	

SENTENCIA

RESOLUCIÓN N° 32
Lima, 5 de enero de 2021

VISTOS: La demanda interpuesta por CLUB ALIANZA LIMA contra IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO sobre obligación de hacer.

ANTECEDENTES

Demanda

El 21 de mayo de 2018, CLUB ALIANZA LIMA interpone demanda contra IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO con la pretensión de que se lo declare propietario por prescripción adquisitiva de los siguientes inmuebles: Lote N° 23 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 867), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46258770 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; Lote N° 24 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 889), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46258746 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y, Lote de Terreno Rústico N° 29, Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46665368 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Accesoriamente, solicita que se ordene la cancelación de los asientos registrales de los anteriores propietarios y se proceda a inscribir la propiedad a su favor; más costas y costos del proceso.

Sostiene que, hace más de 43 años viene ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietario de los predios 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 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. Refiere que, en el año 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. Precisa que, por Decreto Supremo N° 131-72-VI del 21 de diciembre de 1972, se aprobó la expropiación del barrio de Mendoza y el área de estacionamiento del estadio; sin embargo, dicho proceso no llegó a culminarse, existiendo a la fecha titulares registrales sobre dichas áreas que no han ejercido ni ejercen la posesión, ni ninguna clase de titularidad sobre las mismas. Asimismo, señala que, durante su posesión han arrendado la explanada a otras empresas y entidades; siendo que, la demandada ha tenido conocimiento de que el Club es el legítimo propietario, ya que, en el año 2013, el Presidente de la demandada es calidad de presidente de la Iglesia Predicadora de la Ley Divina "Los Guerreros de Dios", solicitó una reunión con el fin de alquilar el estadio, conjuntamente con las oficinas y cocheras todos los domingos (páginas 188-216).

Admisión y Contestación de la demanda

La demanda fue admitida a trámite mediante resolución N° 02 del 24 de agosto de 2018, en la vía del proceso abreviado, disponiéndose el emplazamiento de la demandada (página 335-336).

IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO, contestó la demanda a través de su representante, solicitando que se declare infundada o improcedente, pues sostiene que, es propietaria de los inmuebles constituidos por los lotes N° 23, 24 y 29 de la Parcelación Huerta Mendoza, La Victoria; los cuales adquirió bajo el principio de buena fe registral con fechas 23 de septiembre de 2016, 7 de julio de 2016 y 2 de junio de 2016, respectivamente. Indica que, no es cierto que la demandante tenga propiedad de dichos bienes y que cuando esta afirma que la expropiación no llegó a culminarse, reconoce que existían antiguos propietarios y que estos podían realizar contratos de compraventa de tales lotes en cualquier momento, como así lo hicieron al vendérselos a su representada. Agrega que, no es cierto que la demandante haya cumplido con los requisitos legales, porque no han adjuntado los comprobantes de pago de tributos y no han precisado quienes son los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes, tampoco se ha acompañado copia literal de los asientos respectivos de los últimos 10 años; asimismo, la accionante refiere que su posesión no ha sido suspendida ni despojada durante 43 años, pero con fecha 10 de septiembre de 2018, su representada tomó posesión de los lotes como consta de todas las plataformas de comunicación a nivel nacional. Finalmente señala que, el 8 de agosto de 2017, remitió carta notarial al gerente general del Club Alianza Lima, poniéndole en conocimiento su adquisición de los lotes y solicitándole que los desocupen; luego, el 29 de septiembre de 2017, le reiteraron su intención de tomar posesión de manera pacífica (páginas 404-413).

Trámite del Proceso

Por resolución N° 11 del 16 de diciembre de 2019, se dispuso además adecuar el proceso al sistema de litigación oral por audiencias (páginas 446-447); por lo que se convocó a AUDIENCIA PRELIMINAR el 27 de enero de 2020, donde declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar formulada por la emplazada y saneado el proceso; se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes (páginas 460-461).

Con fecha 3 de septiembre de 2020, se ha llevado a cabo la audiencia de pruebas, en la que se actuaron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte accionante, la declaración de la representante de la demandante y se escucharon los alegatos de los abogados de ambas partes; por lo que, concluido el trámite procesal, corresponde expedir sentencia.

CONSIDERANDO

1. Toda persona (natural o jurídica) tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso, según lo dispone el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.
2. El proceso judicial es el instrumento mediante el cual se ejercita el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Su resultado, está en función a la actividad probatoria desplegada por las partes que en él intervienen, tal como dispone el artículo 196 del Código Procesal

Admisión y Contestación de la demanda

La demanda fue admitida a trámite mediante resolución N° 02 del 24 de agosto de 2018, en la vía del proceso abreviado, disponiéndose el emplazamiento de la demandada (página 335-336).

IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO, contestó la demanda a través de su representante, solicitando que se declare infundada o improcedente, pues sostiene que, es propietaria de los inmuebles constituidos por los lotes N° 23, 24 y 29 de la Parcelación Huerta Mendoza, La Victoria; los cuales adquirió bajo el principio de buena fe registral con fechas 23 de septiembre de 2016, 7 de julio de 2016 y 2 de junio de 2016, respectivamente. Indica que, no es cierto que la demandante tenga propiedad de dichos bienes y que cuando esta afirma que la expropiación no llegó a culminarse, reconoce que existían antiguos propietarios y que estos podían realizar contratos de compraventa de tales lotes en cualquier momento, como así lo hicieron al vendérselos a su representada. Agrega que, no es cierto que la demandante haya cumplido con los requisitos legales, porque no han adjuntado los comprobantes de pago de tributos y no han precisado quienes son los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes, tampoco se ha acompañado copia literal de los asientos respectivos de los últimos 10 años; asimismo, la accionante refiere que su posesión no ha sido suspendida ni despojada durante 43 años, pero con fecha 10 de septiembre de 2018, su representada tomó posesión de los lotes como consta de todas las plataformas de comunicación a nivel nacional. Finalmente señala que, el 8 de agosto de 2017, remitió carta notarial al gerente general del Club Alianza Lima, poniéndole en conocimiento su adquisición de los lotes y solicitándole que los desocupen; luego, el 29 de septiembre de 2017, le reiteraron su intención de tomar posesión de manera pacífica (páginas 404-413).

Trámite del Proceso

Por resolución N° 11 del 16 de diciembre de 2019, se dispuso además adecuar el proceso al sistema de litigación oral por audiencias (páginas 446-447); por lo que se convocó a AUDIENCIA PRELIMINAR el 27 de enero de 2020, donde declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar formulada por la emplazada y saneado el proceso; se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes (páginas 460-461).

Con fecha 3 de septiembre de 2020, se ha llevado a cabo la audiencia de pruebas, en la que se actuaron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte accionante, la declaración de la representante de la demandante y se escucharon los alegatos de los abogados de ambas partes; por lo que, concluido el trámite procesal, corresponde expedir sentencia.

CONSIDERANDO

1. Toda persona (natural o jurídica) tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso, según lo dispone el artículo 1 del Título Preliminar del Código Procesal Civil.
2. El proceso judicial es el instrumento mediante el cual se ejercita el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Su resultado, está en función a la actividad probatoria desplegada por las partes que en él intervienen, tal como dispone el artículo 196 del Código Procesal

Civil, al establecer que corresponde a la parte demandante probar los hechos que configuran la pretensión y a su contraparte, probar los hechos que la contradicen.

3. La decisión del Juez, obedece a la convicción que le han generado los medios probatorios respecto a los puntos controvertidos y los hechos expuestos por las partes, conforme prevé el artículo 188 del Código Adjetivo.

TACHA DE DOCUMENTOS

4. De conformidad con los artículos 242° y 243° del Código Procesal Civil, la tacha de documentos es una cuestión probatoria que se encuentra orientada a restar eficacia probatoria, a los documentos presentados por las partes y prospera, cuando está probada la falsedad de los mismos o cuando es manifiesta la ausencia de la formalidad que la ley prescribe bajo sanción de nulidad.
5. Por escrito del 10 de octubre de 2018, la representante de la demandada dedujo tacha contra la Partida Electrónica N° 433150604 y el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones de fecha 23 de febrero de 2016, ofrecidos como prueba por la parte demandante; argumentando que: la partida electrónica está referida a un área de 39 475.30 m2, mas no de los lotes de la zona de estacionamiento y en consecuencia trata sobre hechos no controvertidos; mientras que, el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones, consigna como dirección la Av. Isabel La Católica N° 821, la misma que abarca una extensión de sólo 39 475.30 m2, que difiere del área de 51 834.30 m2, sin haber referido que dentro de esta área están comprendidos los lotes que son materia de litigio, de los cuales su representada es propietaria. Durante la AUDIENCIA PRELIMINAR, el abogado de la parte emplazada indicó además que, la Municipalidad Distrital de la Victoria, ha otorgado el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones, contraviniendo normas expresas, porque debió conocer quién es el dueño del inmueble; pero lo otorgó de manera muy ligera y por tanto no tiene ninguna validez (video Audiencia Preliminar minuto 55:00).
6. Los argumentos invocados por la parte emplazada en el escrito de fecha 10 de octubre de 2018 y los mencionados por su defensa técnica durante la audiencia preliminar, no están orientados a atacar los documentos tachados por razón de nulidad o falsedad; lo que se intenta cuestionar en sí, es su contenido; por lo que, la tacha planteada no puede prosperar, pues el juicio de valoración corresponde al Juzgador, quien debe compulsar todos los medios de prueba a fin de adoptar la solución del caso. Si bien respecto al Certificado de Inspección Técnica, el abogado de la demandada alegó adicionalmente durante la audiencia preliminar que éste documento fue expedido contraviniendo normas expresas; lo cierto es que ni siquiera indicó cuál es la norma que ha sido transgredida con su expedición, de modo tal que pueda inferirse sobre su nulidad; por lo que, las cuestiones probatorias deducidas por la parte emplazada devienen en improcedentes.

ANÁLISIS DE FONDO

7. En el presente caso, CLUB ALIANZA LIMA interpone demanda contra IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO con la pretensión de que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de los siguientes inmuebles:

- Lote N° 23 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 867), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N°46258770 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;
- Lote N° 24 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 889), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N°46258746 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y,
- Lote de Terreno Rústico N° 29, Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46665368 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Accesoriamente, solicita que se ordene la cancelación de los asientos registrales de los anteriores propietarios y se proceda a inscribir la propiedad a su favor; más costas y costos del proceso.

8. En base a tal pretensión, durante la AUDIENCIA PRELIMINAR, se han fijado los siguientes puntos controvertidos:
 - Determinar si el Club Alianza Lima cumple con los requisitos de Ley para la prescripción adquisitiva de dominio, esto es, posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, respecto a los Lotes N° 23 del Jr. Mendoza Merino N° 867, inscrito en la partida electrónica N°46258770; Lote N° 24 del Jr. Mendoza Merino N° 889, inscrito en la partida electrónica N° 46258746; y, el Lote de Terreno Rústico N°29, inscrito en la partida electrónica N°46665368 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ubicados en el Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima.
 - Determinar si corresponde declarar judicialmente al club demandante como propietario de los 3 inmuebles antes citados.
 - Determinar si corresponde la inscripción de dicho derecho de propiedad en las partidas electrónicas de cada uno de estos inmuebles.
 - Determinar si corresponde el pago de costas y costos del proceso.

PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO: RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LEY SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

9. 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.
10. El artículo 950° del Código Civil, prevé 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 median justo título y buena fe".
11. Como puede verse, nuestro ordenamiento civil, ha dispuesto que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años (denominada usucapión extraordinaria) en tanto que, si media justo título y buena fe, dicho lapso se reduce a 5 años (usucapión ordinaria).
12. Para el caso de autos nos interesa analizar la usucapión bajo la exigencia de la posesión por el período de 10 años, puesto que, es ésta la que ha sido invocada por el demandante en su demanda y en virtud de la cual se ha corrido traslado de la demanda a la parte emplazada.

13. Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen a este derecho, que nace de modo originario:
 - 13.1. **La continuidad de la posesión**, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que, se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa sin contradictorio alguno, durante el tiempo exigido por ley.
 - 13.2. **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.
 - 13.3. **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 éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad.
 - 13.4. **La posesión como propietario**, puesto que se entienda que el poseedor debe comportarse y conducirse como propietario del bien inmueble objeto de usucapión.
14. Los 3 lotes que son materia del petitorio, se encuentran debidamente inscritos en el Registro de Predios de Lima: el lote 23, en la partida electrónica N° 46258770; el lote 24, en la partida electrónica N° 46258746 y el lote N° 29, en la partida electrónica N° 46665368. De dichas partidas aparece que, el titular registral de todos ellos es actualmente la demandada Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto, por haberlos adquirido, en el caso de los Lotes N° 23 y 24, por escritura pública del 18 de junio de 2016, de su anterior propietario Julio Picino Saquicuray Pérez y en el caso del lote N° 29, por escritura pública del 5 de mayo de 2016, de sus anteriores propietarios José Eulogio Fajardo Tello y su cónyuge Gladys Bertha Yzola Nesteres (páginas 8-30).
15. Conforme con los Planos de Ubicación y Memorias Descriptivas anexados a la demanda, debidamente visados por la Municipalidad Distrital de La Victoria y que no han sido materia de tacha por la parte emplazada; se verifica que los precitados Lotes N° 23, 24 y N° 29, materia del petitorio, son colindantes por el fondo, con el área ocupada por el Estadio del Club Alianza Lima (páginas 108-128).
16. Dicha colindancia, entre el área del Estadio del Club Alianza Lima y los lotes N° 23, 24 y 29, puede corroborarse también de la cláusula tercera del testimonio de escritura pública de fecha 29 de marzo de 1973, por la cual el Estado Peruano adjudicó al Club Alianza Lima el área de terreno de 39 475.30 m2, ubicada entre las calles Isabel La Católica, Abtao, Unanue y Mendoza, en el Distrito de La Victoria; pues en dicha cláusula, consta que, el área de terreno adjudicada a la parte demandante, colinda con el fondo con propiedades particulares (páginas 59-71).

17. La colindancia en mención no ha sido cuestionada por la entidad emplazada; por el contrario, en los términos de lo expresado por su abogado durante la audiencia preliminar, el área correspondiente a los lotes N° 23, 24 y 29, forma parte de lo que se conoce como "explanada" del Estadio, la misma que fue materia de un usufructo por 25 años a favor del Club Alianza Lima y también de un proceso de expropiación por parte del Estado en el mes de diciembre de 1972, que no prosperó por la falta de pago de justiprecio (video Audiencia Preliminar minuto 24:00).
18. Consecuentemente, tomando el dicho de la defensa técnica de la demandada, como declaración asimilada a tenor de lo dispuesto en el artículo 221° del Código Procesal Civil; se convalida lo afirmado en el texto de la demanda, respecto a que, el Club Alianza Lima, ocupa desde hace más de 43 años, el terreno de 52 707.55 m2, otorgados inicialmente bajo usufructo, la cual incluye el área en la que se edificó el Estadio de su club, el área de estacionamientos y el área destinada a canchas de entrenamiento o de ensayo; siendo lógico que la posesión del área de la explanada se haya materializado, con la adjudicación del Estadio el 29 de marzo de 1973.
19. Si bien el abogado de la demandada indicó también en audiencia preliminar que, luego del usufructo y ante la falta de pago del justiprecio por la expropiación, la propiedad de los predios se revirtió a sus titulares registrales; lo cierto es que, no ha aportado al proceso ningún medio de prueba que acredite que, los anteriores titulares registrales hubieran tenido la posesión de los lotes N° 23, 24 y 29, luego de concluido el usufructo y/o el proceso de expropiación al que hace mención; de modo tal que, no está probado que la posesión de la demandante respecto a dichos lotes se haya visto interrumpida, después de la adjudicación del Estadio el 29 de marzo de 1973.
20. Lo antes expuesto, puede corroborarse con la declaración de los 3 testigos ofrecidos por el demandante durante la Audiencia de Pruebas:
 - 20.1. ROSA CÁRDENAS MEDINA, ha referido ser trabajadora del Club Alianza Lima desde el año 1987, manifestando que el área de los lotes N° 23, 25 y 29, que conforman la explanada, siempre ha sido parte del Club y que la demandada nunca ha tenido posesión de la explanada; también ha referido que desconoce a los señores Julio Picino Saquicuray Pérez y la sociedad conyugal conformada por José Eulogio Fajardo Tello y Gladys Bertha Yzola Nesteres, ya que la explanada siempre ha sido parte del club (video Audiencia de Pruebas minuto 32:00).
 - 20.2. FERNANDO CÁRDENAS GUÍA, ha referido ser trabajador del Club Alianza Lima desde hace 47 años, manifestando que la demandante es poseedora de los lotes N° 23, 25 y 29; asimismo, desconoce que la demandada y Julio Picino Saquicuray Pérez y la sociedad conyugal conformada por José Eulogio Fajardo Tello y Gladys Bertha Yzola Nesteres, hayan sido poseedores de dichos lotes (video Audiencia de Pruebas minuto 42:43).
 - 20.3. BALDO LORENZO TENORIO CARRANZA, ha referido ser trabajador del Club Alianza Lima durante los años 1974 a 1983 y desde 1990 hasta la fecha; precisando que desde el año 1974, el Club Alianza Lima ya estaba en posesión de la explanada y que no conoce a los señores Julio Picino Saquicuray Pérez y la sociedad conyugal conformada por José Eulogio Fajardo Tello y Gladys Bertha Yzola Nesteres, tampoco los reconoce a estos ni a la demandada como poseedores de parte de la explanada; pues esta siempre estuvo en posesión de Alianza Lima (video audiencia de pruebas minuto 52:20).

- 20.4. JUANA UBALDINA ROSAS REYES, ha referido ser trabajadora del Club Alianza Lima desde hace 23 años; precisando que durante todo este tiempo reconoce al Club Alianza Lima como propietario de toda la explanada del Estadio Alianza Lima; asimismo que, no conoce a los señores Julio Picino Saquicuray Pérez y la sociedad conyugal conformada por José Eulogio Fajardo Tello y Gladys Bertha Yzola Nesteres, tampoco los reconoce a estos ni a la demandada como poseedores de parte de la explanada; pues esta siempre estuvo en posesión de Alianza Lima (vídeo audiencia de pruebas minuto 1:05:20).
21. Además, la demandante ha presentado copias de las tomas fotográficas obtenidas de la Dirección de Aerofotografía Nacional de los años 1974, 1976, 1985, 1990, 1993, 1997 y 2006, anexadas a la demanda; las cuales no han sido cuestionadas respecto a la data consignada ni su contenido, conservando así su valor probatorio y compulsándolos con todos los medios probatorios antes mencionados, permiten corroborar que el área de los lotes de terreno descritos en la demanda, siempre ha formado parte de la explanada del Estadio Alianza Lima, desde el momento de su adjudicación y no ha sido poseída por persona distinta al Club demandante.
22. Por consiguiente, de toda la prueba aportada al proceso, se puede inferir que el **CLUB ALIANZA LIMA, ejerce la posesión sobre los bienes inmuebles que son materia de la demanda, por lo menos desde el 29 de marzo de 1973**; fecha en la que adjudicó la propiedad del Estadio hoy conocido como "Alejandro Villanueva", pues estos lotes forman parte de la explanada de dicho estadio; por tanto, hasta el 28 de marzo de 1983, ya había cumplido con todos los requisitos exigidos por el artículo 950° del Código Civil para convertirse en propietario por prescripción adquisitiva de tales inmuebles; esto es, ejercía dicha posesión en forma continua, pacífica y pública como propietario durante más de 10 años; en tanto, la parte emplazada no ha aportado ningún medio de prueba que acredite que la posesión de la demandante, se haya realizado en términos distintos a los exigidos por el precitado dispositivo legal.
23. Resulta carente de sustento que, la demandada cuestione la posesión pacífica de la demandante o la suspensión de dicha posesión, amparada en el evento ocurrido el día 10 de septiembre de 2018, mencionado en su escrito de contestación de demanda; tampoco, sustentan la interrupción de la posesión las cartas notariales cursadas por la emplazada con fechas 8 de agosto y 29 de septiembre de 2017, pues todos estos eventos han ocurrido cuando la demandante ya había cumplido con los requisitos de Ley para adquirir la propiedad de los lotes N° 23, 24 y 29 por prescripción adquisitiva de dominio.
24. Cabe señalar que, durante la audiencia de pruebas, el abogado de la parte emplazada ha preguntado a los testigos, respecto a los alquileres que la demandante ha venido realizando a favor de terceros sobre parte de la explanada. Dichos alquileres no fueron negados por los testigos e incluso se pueden verificar con las cartas de solicitud de alquiler dirigidas al Club Alianza por diversas entidades e instituciones públicas (páginas 153-173); sin embargo, el hecho de que la demandante, haya procedido a alquilar la explanada en determinados lapsos de tiempo, no supone la pérdida de su posesión, ni mucho menos la interrupción de la misma. En todo caso, la ejecución de tales alquileres sólo pone de manifiesto que la demandante, se ha comportado como la verdadera propietaria de los lotes de terreno que conforman dicha explanada, entre ellos, de los lotes N° 23, 24 y 29, siendo precisamente, en virtud a tal condición, que los cede para la realización de eventos deportivos o institucionales. Sobre el particular, de la prueba aportada al proceso se ha podido verificar que, incluso el señor Nicanor Alberto Santana Leiva, actual Presidente del Consejo Directivo de la demandada (páginas 474-515), remitió una carta a la administración del Club Alianza Lima con fecha 13 de junio de 2013,

por la cual en su condición de Presidente de la Iglesia Predicadora de la Ley Divina, solicitó una audiencia a fin de alquilar el Estadio Alianza Lima, oficinas y cochera todos los días domingo (pagina 173); lo que en buena cuenta, pone de manifiesto que, dicho representante también ha reconocido al Club Alianza Lima como propietario de la explanada del Estadio, incluidos lotes N° 23, 24 y 29, antes de la interposición de la demanda y de haberse convertido en titular registral de estos lotes de terreno.

25. Por otro lado, lo alegado por la emplazada respecto a que la demandante no ha acreditado el pago de impuestos a la Municipalidad de La Victoria; no puede ser motivo para desestimar la pretensión incoada, en tanto que, el pago de impuestos municipales no constituye requisito legal para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, conforme a lo establecido en el artículo 950° del Código Civil.

SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO: RESPECTO A LA DECLARACIÓN DE PROPIETARIO POR PRESCRIPCIÓN

14. Habiéndose establecido que CLUB ALIANZA LIMA, cumple con los requisitos de ley, para ser declarada por prescripción como propietario de los inmuebles constituidos por los lotes N° 23 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 867), Lote N° 24 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 889) y Lote de Terreno Rústico N° 29 de la Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscritos en las partidas electrónica N° 46258770, 46258746 y 46665368 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, respectivamente; entonces corresponde que se le reconozca por mandato judicial, el derecho peticionado en la demanda.
15. Cabe anotar que, la declaración de Prescripción Adquisitiva es eminentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada, como en este caso, es la acreditación de su derecho por el ejercicio de la posesión, conforme se ha expuesto precedentemente.

TERCER PUNTO CONTROVERTIDO: RESPECTO A LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LAS PARTIDAS ELECTRÓNICAS DE CADA INMUEBLE

16. 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 de los lotes de terreno N° 23, 24 y 29 descritos 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.

COSTAS Y COSTOS

26. 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".
27. 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.



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

Alzamora Valdez, sito en la esquina de Av. Abancay y Av. Nicolás de Piérola
S/N - Cercado de Lima.

Por estos fundamentos:

SE DECLARA

IMPROCEDENTES LAS TACHAS deducidas por la demandada IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO contra la Partida Electrónica N° 433150604 del Registro de Predios de Lima y el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones de fecha 23 de febrero de 2016, ofrecidos como prueba por la parte accionante.

FUNDADA LA DEMANDA de Prescripción Adquisitiva de Dominio interpuesta por CLUB ALIANZA LIMA contra IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO; en consecuencia: se declara a la demandante propietaria por Prescripción Adquisitiva de los siguientes inmuebles: 1] Lote N° 23 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 867), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46256770 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; 2] Lote N° 24 (hoy Jr. Mendoza Merino N° 889), Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46256746 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y, 3] Lote de Terreno Rústico N° 29, Parcelación Huerta Mendoza, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 46665368 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 las partidas electrónicas correspondientes a los lotes antes mencionados; con costas y costos. Notifíquese. -

Anexo 3. Declaratoria de originalidad del autor

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN DE AUTORIA		
	CÓDIGO: UPNW-EES-FOR-017	VERSIÓN: 02 REVISIÓN: 02	FECHA: 19/04/2021

Yo, Lourdes Stefany Ninanya Gaspar estudiante de la Escuela Académica de Derecho y Ciencia Política / Escuela de Posgrado de la universidad privada Norbert Wiener, declaro que el trabajo académico titulado: "Influencia del derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Lima 2022, Caso Club Alianza Lima vs Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto." para la obtención del grado académico / título profesional de: Abogado es de mi autoría y declaro lo siguiente:

1. He mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Autorizo a que mi trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. De encontrarse uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente y/o autor, me someto a las sanciones que determina los procedimientos establecidos por la UPNW.



Lourdes Stefany Ninanya Gaspar
DNI N° 48556352

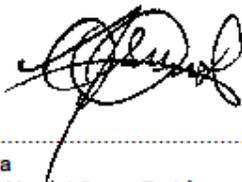
Lima, 27 de noviembre de 2022.

Anexo 4. Declaratoria de autenticidad del asesor

 Universidad Norbert Wiener	INFORME DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-EES-FOR-016	VERSIÓN: 02 REVISIÓN: 02	FECHA: 19/04/2021

Yo, **Abel Marcial Oruna Rodríguez**, docente de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas y Escuela Académica Profesional de Derecho y Ciencias Políticas, programa de Trabajo de Suficiencia Profesional-TSP de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo académico "INFLUENCIA DEL DERECHO DEL USUCAPIENTE FRENTE AL TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE REGISTRAL EN LIMA 2022, CASO CLUB ALIANZA LIMA VS IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO" presentado por el o la estudiante: **Lourdes Stefany Ninanya Gaspar**, tiene un índice de similitud de 16% verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

He analizado el reporte y doy fe que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con todas las normas del uso de citas y referencias establecidas por la UPNW.



.....
Firma
Abel Marcial Oruna Rodríguez
Nombres y apellidos del docente
DNI: 07966332

Lima, 28 de noviembre de 2022

Anexo 5. Reporte del Informe de similitud.

Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO

Formato del Trabajo de Suficiencia Profesional-V4 Ninanya V7 (1).docx

AUTOR

-

RECuento DE PALABRAS

5111 Words

RECuento DE CARACTERES

28988 Characters

RECuento DE PÁGINAS

32 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

6.0MB

FECHA DE ENTREGA

Nov 28, 2022 11:40 AM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Nov 28, 2022 11:40 AM GMT-5

● 16% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 16% Base de datos de Internet
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de Crossref
- Base de datos de contenido publicado de Crossref
- 0% Base de datos de trabajos entregados

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)
- Bloques de texto excluidos manualmente