

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**  
**PRIMER JUZGADO CIVIL DE LA MOLINA Y CIENEGUILLA**

**EXPEDIENTE** : 226-2006-0-1807-JM-CI-01

**DEMANDANTE** : ANTHONY CHUGNAS SANCHEZ y MARIA ELENA  
**CHUGNAS SANCHEZ**

**DEMANDADO** : PARCELADORA CIENEGUILLA

**MATERIA** : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

**SENTENCIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISIETE**

Lima, tres de marzo de dos mil quince

**I.- VISTOS:**

1. ANTHONY CHUGNAS SANCHEZ y MARIA ELENA CHUGNAS SANCHEZ interponen demanda contra PARCELADORA CIENEGUILLA, solicitando que se les declare propietarios del inmueble ubicado en la Manzana 67 Lote 04 de la Parcelación Semi rústica Cieneguilla 3era etapa del Distrito de Cieneguilla, inscrito en la ficha N° 1171789 continuado en la partida electrónica N° 11049519 del Registro de Predio de Lima, considerando el plazo de posesión de su transferente y el de ellos, supera los diez años.

Fundamenta su pretensión en los siguientes hechos:

Por contrato de transferencia de propiedad de fecha 16 de enero de 2003, Fidelia del Pino Huamán les transfirió el inmueble denominado lote 4 del predio Fimaluje I, de 1000 m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación Agricultores de Huaycan Alto Tercera etapa altura del KM, 29.5 de la Av. A antigua carretera Lima – Huarochirí, del distrito de Cieneguilla. Posteriormente, por contrato privado de modificación de transferencia de posesión del 03 de febrero de 2005, la vendedora aclara el contrato primigenio señalando que el área del inmueble es de 1,229.72 m<sup>2</sup>.

Como propietario solicitaron al Ministerio de Agricultura la licencia de uso de agua con fines agrarios, pagaron el impuesto de alcabala y presentaron las declaraciones juradas y recibos de pago desde el 2003 al 2006, habiendo detectado que el inmueble se encuentra inscrito a nombre de Parceladora Cieneguilla, desprendiéndose de sus antecedentes que la inmobiliaria lo habría adquirido del Estado para llevar a adelante un proceso de parcelación y habilitación pre urbana, pues mediante Resolución del Ministerio de Agricultura del 08 de mayo de 1965, se le autorizó a realizar las obras correspondientes a la segunda fase de la tercera etapa de la Parcelación Semirústica Cieneguilla y a celebrar contratos de promesa de venta. La Parceladora entregó los lotes en planos, sin concluir los trabajos de habilitación y recepción de obra, motivo por el cual un sin número de propietarios carecen de título, es así que Fidelia del Pino Huamán les transfiere el inmueble y declara ser propietaria desde el año 1972, motivo por el cual, al sumar el plazo prescriptorio de la transferencia, los demandantes solicitan la declaración de propietarios por prescripción adquisitiva de dominio.

2. Admitida a trámite la demanda mediante resolución uno, se corrió traslado a la parte demandada y se incorporo como Litisconsorte Coadyuvante a Fidelia del Pino Huamán.

3. Por su parte, Parceladora Cieneguilla S.A, C contesta la demanda indicando que es la propietaria del inmueble constituido por el Lote de terreno N° 4 de la Manzana 67 de la Tercera Etapa de la Parcelación Cieneguilla, con un área de 1,229.72 m<sup>2</sup>, sin embargo, mediante acta de conciliación extrajudicial acordaron transferir, mediante contrato de compraventa el bien inmueble por un precio de \$ 12 ,000.00 que sería cancelados en el plazo y modo indicados en el acta y con las garantías fijadas en el mismo documento.

Refieren, además, que los demandantes habrían adquirido la propiedad del bien por contrato de transferencia de fecha 16 de enero de 2003, dejando constancia que la transferente estuvo en posesión del inmueble por 35 años, declaración unilateral que no hace a la declarante propietaria, documento privado que no obliga a su parte a aceptar ni reconocer la transferencia de propiedad.

4. Mediante Resolución Número Cinco se declaró saneado el proceso y se citó a audiencia conciliatoria para el día 18 de agosto de 2008, llevándose a cabo la misma conforme al acta de fojas 205 a 207, citándose a audiencia de pruebas a las partes, la que se verificó conforme al acta de fojas 246 a 252, quedando el expediente expedito para ser sentenciado; siendo que con fecha veintitrés de diciembre de dos mil nueve, se emitió sentencia, la cual fue anulada por el Superior en Grado, siendo el estado el de emitir sentencia, la misma que se emite en la fecha en atención a la realización del informe oral de fecha 28 de agosto de 2014.

## **II.- CONSIDERANDO:**

**Primero.-** Conforme al artículo primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”; y en ejercicio de ello los recurrentes interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio con la finalidad que el Juzgado los declare propietarios del inmueble ubicado en la Manzana 67 Lote 04 de la Parcelación Semirústica Cieneguilla 3era etapa del Distrito de Cieneguilla, inscrito en la ficha N° 1171789 continuado en la partida electrónica N° 11049519 del Registro de Predio de Lima,.

**Segundo.-** De conformidad con el artículo 950° del Código Civil, el poseedor de un bien adquiere la propiedad del mismo si ha poseído en forma continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años y 5 años si median justo título y buena fe.

**Tercero.-** El efecto relevante de la prescripción adquisitiva es la declaración de propiedad a favor del poseedor, siendo la finalidad del proceso de prescripción adquisitiva vencer al titular con derecho inscrito a fin de mantener el eslabón continuo de inscripciones que constituyen el tracto sucesivo. Dicha afirmación tiene su sustento en lo establecido en el artículo 952° del Código Civil el cual señala que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

**Cuarto.-** En ese sentido, la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

**Quinto.-** Cabe precisar que conforme a los términos expuesto en el acta de conciliación N° 199-2006 , las partes arribaron a un acuerdo conciliatorio, cinco días después de interpuesta la demanda, comprometiéndose la demandada a transferir el terreno, materia de litis a favor de los demandados, y éstos últimos a pagar la suma de US \$ 12, 000.00, estableciéndose, en el punto tercero del mismo las partes acuerdan que a efectos de garantizar el pago del saldo de la

compraventa, esto es la suma de US \$ 9, 000.00, el señor Antonio Chungas Galán se obliga a otorgar en hipoteca el inmueble de su propiedad ubicado en Avenida Los Olivos Manzana F Lote 9 Centro Poblado Villa Toledo, distrito de Cieneguilla y, en el quinto que, de no cumplirse con el punto uno, dos y tres de la presente acta, al 31 de enero del presente año, sea por responsabilidad de cualquiera de las partes todos los acuerdos se dejan sin efecto y se procederá a iniciar las acciones legales de recuperación del inmueble.

**Sexto.-** La contestación de la demanda se produjo el 27 de junio de 2007, es decir 5 meses después de arribado el acuerdo conciliatorio, no habiendo presentado, la parte demandada, documento alguno que corrobore que el acuerdo arribado fue materializado, toda vez que no acompaña al acta de conciliación, el contrato de transferencia a favor de los demandantes ni la constitución de la hipoteca sobre el inmueble de Antonio Chungas Galán, más si para la validez de la misma, está debe haber sido constituída por escritura pública, por lo que, no cabe sobre la base de este documento declarar la improcedencia de la demanda.

**Séptimo.-** En tal sentido, de lo expuesto en el considerando quinto y sexto se puede colegir que la transferencia de propiedad a favor de los demandantes no se produjo, correspondiendo, por tanto, conforme al punto en controversia, establecer si debe declararse a los demandantes propietarios del inmueble por prescripción adquisitiva de dominio.

**Octavo.-** Conforme a ello, debe precisarse que para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos, que son los que hacen que esta posesión sea digna de la especial tutela que el derecho le otorga; siendo estos requisitos los siguientes: la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

**Noveno.-** En el presente caso, fluye de la demanda que la parte demandante postula la adquisición de la propiedad, manifestando ejercer la posesión del inmueble constituido por la Manzana 67 Lote 04 de la Parcelación Semi Rústica Cieneguilla 3era etapa del Distrito de Cieneguilla, inscrito en la ficha N° 1171789 continuado en la partida electrónica N° 11049519 del Registro de Predio de Lima, por un espacio de tres años, solicitando que a dicho plazo se agregue el plazo posesorio de su transferente Fidelia del Pino Huamán.

**Décimo.-** El artículo 898 del Código Civil establece que “El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”.

**Undécimo.-** Conforme a lo dispuesto en la normativa citada, no es necesario que el actor personalmente posea durante todo el lapso de tiempo exigido para acceder a la prescripción, sino que puede adicionar el plazo de posesión de quien válidamente le transfiere, debiendo acreditar, por tanto que, el plazo de posesión de ambos excede el establecido en la norma y que la transferencia entre ellos fue válida.

**Duodécimo.-** Respecto de ello, refiere la parte actora que su transferente ejerció la posesión del inmueble por más de 35 años, plazo que solicita sea adicionado a los tres años que ostentan, lo que es desconocido por la parte demandada quien refiere que no se ha presentado título alguno que legitime la posesión y que, el contrato que las partes hubieren suscrito no le es oponible.

**Decimotercero.-** En ese sentido, debe precisarse que de los documentos presentados por la parte actora como medios probatorios, tales como: el oficio remitido por el Ministerio de Agricultura, el plan de cultivo y riego, la solicitud para ser considerado en el padrón de usuarios, las circulares y cargos de notificación, la autorización para desempeñar el cargo de secretaria , la solicitud de plan de cultivo y la constancia emitida por el Ministerio de Agricultura que determina que la señora Fidelia Del Pino Huamán cumplió con el pago de la tarifa de agua, determinan que la actora realizó los trámites para ser considerada en el Padrón de Usuarios del Ministerio de Agricultura.

**Decimocuarto.-** Este padrón constituye un registro oficial en el que están inscritos los usuarios de agua con fines agrícolas o pecuarios, lo que comprueba que la mencionada persona realizó labores de cultivo en el inmueble, requiriendo de una dotación de agua para ello.

**Decimoquinto.-** Ello, aunado a las declaraciones juradas de autoavaluo y comprobantes de pago de impuestos municipales, lleva a la conclusión que la señora Fidelia del Pino Huamán estuvo en posesión de terreno desde el año 1972 hasta la fecha de transferencia del inmueble a favor de los demandantes, contrato que, contrariamente a lo expuesto por el demandado si resulta oponible, tratándose el presente de un proceso de prescripción, habiéndose comportado como propietaria al haber cumplido con el pago de los impuestos destinados a los propietarios de inmuebles.

**Decimosexto.-** De la misma forma, los demandantes desde la fecha de adquisición de la posesión han cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes, habiéndoseles otorgado licencia de uso de agua superficial para fines agrarios, por resolución administrativa 071-2005-AG/DRA.LC/ATDRCHRL de fecha 31 de enero de 2005.

**Decimoséptimo.-** Adicionalmente a ello, de la inspección realizada en el proceso, se puede advertir que en la fecha de realización de la misma, el terreno contaba con un ambiente de ladrillos, cemento, fierros y esteras, ocupado por los demandados, destinando dicha área para su vivienda.

**Decimoctavo.-** De lo expuesto y atendiendo a la validez de la transferencia, se puede colegir que los demandantes han acreditado haber estado en posesión de forma continua del inmueble, comportándose como propietarios por un periodo mayor a los diez años.

**Decimonoveno.-** Esta posesión cumple con la característica de haber sido pública o conocida por todos, tal es así, que la transferente y los demandantes han sido incluidos en el Padrón de Usuarios del Ministerio de Agricultura, habiendo obtenido pronunciamientos positivos a los pedidos solicitados ante dicha Institución.

**Vigésimo.-** Asimismo, de las declaraciones testimoniales rendidas en el momento de la audiencia, se puede colegir que los demandantes han poseído el inmueble de manera pública, lo que ha sido de conocimiento de los vecinos del lugar, lo que permite concluir que la posesión se ha realizado en forma pública.

**Vigésimo primero.-** Cabe señalar que, por último que, en autos no obran documentos de los que se pueda concluir que la posesión haya sido objetada a nivel judicial o haya sido materia de alguna acción reivindicatorio, lo que permite colegir que la posesión ha sido pacífica.

**Vigésimo segundo.-** De todo lo expuesto, se puede concluir que los demandantes han acreditado haber poseído en forma continua, pacífica y pública como propietario por un periodo mayor a 10 años, lo que no ha sido desvirtuado por la parte demandada, por lo que corresponde el amparo de la pretensión.

Por estas consideraciones, en uso de las facultades conferidas por la Constitución y la Ley, administrando Justicia a Nombre de la Nación, la señora Magistrada del Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla, ha resuelto:

#### **FALLO:**

Declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por los señores ANTHONY CHUGNAS SANCHEZ y MARIA ELENA CHUGNAS SANCHEZ contra PARCELADORA CIENEGUILLA, propietarios del inmueble ubicado en la Manzana 67 Lote 04 de la Parcelación Semi rústica Cieneguilla 3era etapa del Distrito de Cieneguilla, inscrito en la ficha N° 1171789 continuado en la partida electrónica N° 11049519 del Registro de Predio de Lima.