



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE**  
**PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

**EXPEDIENTE N.º : 03013-2019-0-0901-JR-CI-04**

**DEMANDANTE : Paulino Soto Carrión**  
**DEMANDADO : Víctor David Chumpitaz Chumpitaz**  
**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**  
**RESOLUCION : 15 (26/09/2022)**  
**JUZGADO : Cuarto Juzgado Civil – Sede Central**

En la prescripción adquisitiva de dominio se requiere del concurso de los **elementos** comunes de la posesión y el tiempo, de los que deriva - a su vez- los **requisitos**, para el primero (posesión), que sea continua, pacífica, pública y como propietario; y para el segundo (tiempo), que varía en función al tipo de prescripción (larga o corta), si se trata de inmuebles o muebles, respectivamente, de diez años para la extraordinaria, y cinco años para la ordinaria

**RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTIUNO**

Independencia, doce de junio  
del año dos mil veintitrés. -

**VISTA** la causa; sin informe oral, interviniendo como ponente la Juez Superior **LÓPEZ VÁSQUEZ**, en aplicación del inciso 2 del artículo 45º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: OBJETO DE APELACIÓN**

Según oficio de remisión (fs. 697), viene en **APELACIÓN con efecto suspensivo** la sentencia emitida por resolución número 15, su fecha 26 de septiembre del 2022 (fs. 671-680), en los extremos apelados que **RESUELVE:**  
**a) Declarando INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda incoada por **PAULINO SOTO CARRIÓN** con **VÍCTOR DAVID CHUMPITAZ CHUMPITAZ**; con lo demás que contiene y es objeto de apelación.

**SEGUNDO: FUNDAMENTACIÓN DEL RECURSO IMPUGNATORIO**



Mediante recurso de fecha 14 de noviembre del 2022 (fs. 686 a 691), Paulino Soto Carrión argumenta lo siguiente:

**2.1.** La resolución apelada no ha motivado adecuadamente la sentencia, violando el debido proceso, pues ha emitido su pronunciamiento con falta de imparcialidad al descartar tanto la prescripción corta como la prescripción larga que ha ganado el demandante. El primero por cuanto no se ha valorado adecuadamente los documentos privados denominados preparatorios, pues se señala que estos no pueden ser considerados como justo título, olvidando que estos acreditan que el apelante tuvo buena fe. De otro lado, se descarta la prescripción larga dado que no resulta atendible la suma de plazos posesorios; no obstante, no se tiene en cuenta que si bien se cedió la posesión a un tercero; al haberse declarado la nulidad del acto transferencia entre el apelante y el tercero, Eleazar Requez Egusquiza, el derecho de posesión ganado por este último retornaría a favor del impugnante.

### **TERCERO: ANTECEDENTES**

**3.1.** Mediante escrito de demanda presentado con fecha 11 de julio del 2019 (fs. 62-79), subsanado con fecha 11 de septiembre del 2019 (fs. 123-127), Paulino Soto Carrión interpone demanda de prescripción adquisitiva a fin de que se le declare propietario del bien inmueble ubicado en Mz. B Lote 8 Programa de Vivienda Las Casuarinas de Santa Rosa, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida Nro. 13043488 del Registro de Predios de Lima, con un área de 490.00 m<sup>2</sup>. Calificada la demanda, mediante resolución número 02 de fecha 10 de agosto del 2020 (fs. 132-134) se admitió a trámite la demanda.

**3.2.** Por escrito presentado el 29 de septiembre del 2020, el demandado Víctor David Chumpitaz Chumpitaz contestó la demanda (fs. 186-191), y por resolución número 04, su fecha 14 de marzo del 2022, se tiene por contestada (fs. 202-205).



3.3. Tramitado el proceso, mediante resolución número 15 de fecha 26 de septiembre del 2022 (fs. 671-680) se emite sentencia, que declara infundada la demanda, resolución que es materia de apelación.

#### **CUARTO: EVALUACIÓN DEL COLEGIADO:**

4.1. En principio, nuestro ordenamiento jurídico reconoce a la usucapión (prescripción adquisitiva) como forma originaria de adquisición de la propiedad, lo que procede cuando la posesión es continua, pacífica, pública y como propietario, durante diez años (larga) o a los cinco años si median justo título y buena fe<sup>1</sup>.

4.2. Aquello ha sido desarrollado por la doctrina al señalar que en la prescripción adquisitiva de dominio se requiere del concurso de los **elementos** comunes de la posesión y el tiempo<sup>2</sup>, de los que deriva -a su vez- los **requisitos**, para el primero (posesión), que sea continua, pacífica, pública y como propietario; y para el segundo (tiempo), que varía en función al tipo de prescripción (larga o corta), si se trata de inmuebles o muebles, respectivamente, de diez años para la extraordinaria, y cinco años para la ordinaria.

4.3. En este contexto debe destacarse que, el Tribunal Supremo, específicamente en el Segundo Pleno Casatorio Civil, el cual constituye un precedente vinculante, define el concepto del ejercicio de la posesión como propietario (animus domini) durante el plazo que la ley establece, precisando que este requisito resulta concurrente: “(...) *cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento de dominio*

---

<sup>1</sup> **Código Civil.** - “**Artículo 950.- Prescripción adquisitiva.** - 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.”

<sup>2</sup> “Existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última “el contenido esencial de la usucapión ... para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión”.- **BERASTAIN QUEVEDO, Claudio; en “Prescripción Adquisitiva” del Código Civil Comentado**”; Tomo V, Derechos Reales; Gaceta Jurídica; Lima Perú; 1ª edición, Diciembre del 2003; p. 318.-



*y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente de dominio, de los cuales puede objetivamente inducirse que se consideren y que es considerado por los demás como efectivo dueño de la misma, no coincidiendo el concepto de dueño con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irreconocible interioridad del poseedor, siendo necesario que ello se manifieste hacia el exterior, suscitando que en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño”.*

- 4.4.** Conforme se aprecia del petitorio de la demanda (fs. 62-79) y subsanación (fs. 123-127), la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio formulada por Paulino Soto Carrión, se sustenta tanto en la prescripción adquisitiva ordinaria de cinco años, y, subordinadamente, en la prescripción extraordinaria de diez años.
- 4.5.** Respecto a la prescripción ordinaria de cinco años, el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil ordena que la propiedad se adquiere por prescripción cuando el demandante detenta la posesión de forma continua, pacífica y pública por cinco años, siempre que quien lo pretenda cuente con justo título y buena fe.
- 4.6.** Respecto al justo título, la Corte Suprema, en la Casación N° 3323-2013-Lima<sup>3</sup>, lo define como *“el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo[...]”*.

---

<sup>3</sup> Corte Suprema en la Casación N° 3323-2013-Lima (Fundamento 12) publicada en el diario oficial *El Peruano* el treinta de abril de dos mil quince. (Pág. 09-11)



**4.7.** En ese sentido, el justo título previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz<sup>4</sup>.

**4.8.** En el presente caso, se expone como hechos de la demanda, que el demandante ingresó a tomar posesión efectiva del predio sublitis el día 21 de octubre del año 1992, conforme se aprecia del contrato denominado preparatorio de compra venta; siendo en realidad un contrato de compraventa definitivo, pues se pagó su precio total al contado a la fecha de la suscripción, conforme aparece de la tercera cláusula del contrato (fs.14).

**4.9.** Al respecto, el artículo 1414° del Código Civil establece que, por el compromiso de contratar las partes se obligan a concertar en el futuro un contrato definitivo; siendo necesario que este contrato presente los elementos esenciales del contrato definitivo. Aunado a ello, la Corte Suprema, en la Casación N°3608-2018-ICA<sup>5</sup>, define su naturaleza como aquella mediante los cuales se prepara la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer todo cuanto esté de su parte para se concrete la celebración. Por tanto, se habla de un contrato preparatorio, en cuanto no es un contrato definitivo, pues se requiere de un contrato posterior que defina la situación jurídica que las partes celebran.

**4.10.** Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se concluye que los contratos, denominados preparatorios, y celebrados el 21 de octubre de 1992 (fs. 14-15 y 16-17); realmente versan sobre un contrato de compraventa y no de un contrato preparatorio, pues de la cláusula tercera se deja constancia que el precio correspondiente a la transferencia del bien inmueble fue abonado al contado; no existiendo la posibilidad de celebrar un contrato ulterior y definitivo. En ese sentido, bajo el amparo de las reglas

---

<sup>4</sup> La Corte Suprema en la Casación N° 61-2018- Lima Este (Fundamento 2.3.3). Recuperado de: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/02/Casacion-61-2018-Lima-Este-LP.pdf>

<sup>5</sup> La Corte Suprema en la Casación N° 3608-2018-ICA, (Fundamento 14). Recuperado de: <https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/CASACION%203608-2018-%20ICA-LA-LEY.pdf>



de interpretación que el Código Civil dispone sobre los contratos, estos deben ser interpretados bajo las reglas de la buena fe y común intención de las partes<sup>6</sup>. **Consecuentemente**, al ser las partes quienes han acordado dejar constancia sobre el pago del precio; es razonable inferir que el mencionado contrato preparatorio sería realmente un contrato definitivo de compraventa.

**4.11.** Ahora bien, de los contratos privados denominados preparatorios de compraventa, realmente contratos definitivos, se aprecian su validez y no demuestran contener defecto alguno que determine su ineficacia. En ese sentido, toda vez que estamos frente a un contrato perfectamente concluido, que no resulta ser ineficaz; dicho contrato de compraventa no puede ser considerado un título justo; sino que, por el contrario, mediante dicho contrato, el demandante, adquirió válidamente el inmueble sublitis.

**4.12.** Que, si su inmediato transferente habría vendido el mismo bien a un tercero, cuando dicho inmueble ya no le pertenecía, pues habría sido transferido al demandante; ello no es objeto del presente proceso, pues lo que se pretende es que el demandante regularice su título de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio. **Por tanto**, los argumentos señalados en este extremo por el apelante devienen en infundados.

**4.13.** De otro lado, el demandante solicita la propiedad del bien inmueble bajo la prescripción adquisitiva extraordinaria, es decir, luego de haber transcurrido diez años poseyendo pacífica, continua, pública y con *animus domini*.

**4.14.** Al respecto, si bien de la inspección judicial, contenida en la audiencia de pruebas del 15 de julio del 2022 (fs. 542-544), se verificó que, a la fecha, el demandante se encontraba en el predio sub Litis; **no obstante**, se cuenta en autos el contrato de compraventa y la cesión de posesión de terrenos de

---

<sup>6</sup> Artículo 1362 del Código Civil.- Buena Fe

*Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.*



fecha 09 de mayo de 2002 (fs. 370 a 378), celebrado entre el demandante (vendedor) y el señor Eleazar Requez Egúsquiza (comprador), donde el recurrente cedió la posesión a favor del tercero precisamente en mérito de dicho negocio jurídico. Por tanto, en amparo del artículo 922, inciso 1), del Código Civil<sup>7</sup>; se ha producido la extinción de la posesión a raíz de dicha entrega.

**4.15.** Ahora bien, tal como lo afirma el demandante, en el Expediente N° 02292-2005, el contrato de compraventa fue anulado mediante resolución de fecha 25 de noviembre de 2010 (fs. 291-299), proceso que fue promovido por don Víctor David Chumpitaz Chumpitaz. Sin embargo, la nulidad del acto de transferencia no conlleva automáticamente la restitución del bien inmueble al poseedor, pues dicho acontecimiento no ha sido probado en el presente proceso. Aún más, la supuesta devolución no supone la adición del plazo posesorio del señor Eleazar Requez Egúsquiza a favor del demandado; pues de las copias certificadas que obra en autos (fs. 453-468), los señores Gabino Lázaro Carrión y Alicia Pillaca Bautista de Lázaro, han interpuesto también demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto del mismo bien inmueble sublitis, por cuanto habrían adquirido la posesión de Julio Remigio Lázaro Pilla, a quien, a su vez, le habría transferido la posesión del inmueble, el señor Eleazar Requez Egúsquiza.

**4.16.** Por lo expuesto, al haberse desestimado los agravios alegados por la recurrente, se concluye que no existe razón suficiente para desvirtuar la sentencia que viene en apelación. En consecuencia, corresponde confirmar la sentencia expedida por resolución número 15 con fecha 26 de septiembre del 2022.

## **RESOLUCION**

---

<sup>7</sup> **Artículo 922 del Código Civil. - Causales de extinción de la posesión:**

*La posesión se extingue por: 1. Tradición; 2. Abandono; 3. Ejecución de resolución judicial; 4. Destrucción total o pérdida del bien.*



**CONFIRMARON** la sentencia, expedida por resolución número 15, su fecha 26 de septiembre del 2022 (fs. 671-680), en los extremos apelados que **RESUELVE: a) Declarando INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda incoada por **PAULINO SOTO CARRIÓN** con **VÍCTOR DAVID CHUMPITAZ CHUMPITAZ**; con lo demás que contiene y es objeto de apelación; *Notifíquese y devuélvase.* -

**S.S.**

**LÓPEZ VÁSQUEZ      CATACORA VILLASANTE      BAJONERO MANRIQUE**