

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

**Sumilla:** *“De lo expuesto se colige que la buena fe se erige en un elemento esencial que como condición establece el artículo 941, para que el constructor de buena fe pueda acceder a una de las 2 posibilidades que la norma indica, lo que implica que la buena fe como elemento subjetivo de quien edificó en terreno ajeno, debe ser debidamente acreditado en un proceso ordinario”.*

Lima, veintidós de agosto de dos mil veinticuatro. –

Que, mediante Resolución Administrativa N.º 000056- 2023-CE-PJ del 26 de enero de 2023, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, siendo su fecha de funcionamiento, a partir del 01 de abril de 2023. Asimismo, se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema, la distribución de las causas en materia civil para dicha sala.

Seguidamente, mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N.º 000010-2023-SP-CS-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria, los expedientes ingresados con números impares, desde el más antiguo al menos antiguo. Debiendo la Sala Civil Permanente, a partir del 01 de junio de 2023, recibir los nuevos ingresos con número pares; mientras que la Sala Civil Transitoria aquellos con números impares.

Posteriormente, mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del 07 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

Finalmente, a través de la Resolución Múltiple N.º 02 del 09 de junio de 2023, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

**LA SALA DE DERECHO CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** visto el expediente físico, en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha; y emitida la votación conforme a los preceptos que demanda la Ley Orgánica del Poder Judicial, procede a emitir la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación con fecha de ingreso diecisiete de agostos de dos mil veintiuno, que corre a fojas ochocientos siete del expediente principal, interpuesto por el demandante **Guzmán Domingo Laguna Álvarez**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución treinta y tres de fecha siete de julio de dos mil veintiuno, que corre a fojas ochocientos catorce del expediente principal, que resolvió confirmar la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución veintinueve de fecha seis de enero de dos mil veinte, inserta a fojas setecientos cuarenta y dos, en los extremos que ordena que en ejecución de sentencia, el demandante opte alternativamente en pagar el valor del 50% de la edificación existente en el terreno, u obligar a la demandada le pague el valor del terreno, más el 50% de la edificación, en aplicación del artículo 941 del Código Civil, previa tasación pericial; en los seguidos por el recurrente contra Miriam Sandoval Ibarra, sobre reivindicación.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

**II. ANTECEDENTES:**

- 1. Demanda y pretensión.** - Por escrito de fecha 19 de octubre de 2012, de folios 22, solicita la reivindicación, del inmueble ubicado en el Lote N.º 12 Mz. "A" Parcela N.º 04, Programa de Vivienda Residencial Ciudadela de Sipán, distrito de Comas, inscrito en la Partida N.º 49088594 de los Registros Públicos de Lima, en la vía del Proceso de Conocimiento. Para ello, expone como fundamentos: **i)** Por escritura pública de fecha 12 de julio de 2012 adquirió la propiedad del inmueble ubicado en Lote N.º 12, Mz. A Parcela N.º 04, Programa de Vivienda Residencial Ciudadela de Sipán, distrito de Comas, de su anterior propietario William Freddy Huachaca Tito, por el monto de US\$12,000.00, incluyendo la construcción en dicha propiedad de un área de 200m<sup>2</sup>; **ii)** El mismo inmueble se encuentra ocupado por la demandada a quien se le envió una carta notarial, solicitándole la desocupación. Asimismo, se le invito a conciliar; sin embargo, no asistió a dicha invitación.
- 2. Contestación de la demanda.** - Por escrito de fecha 10 de diciembre de 2012 de folios 81, la demandada **Miriam Sandoval Ibarra**, contestó la demanda, señalando que: (i) Desde 1998 inició una relación de convivencia ininterrumpida con Raúl Gerson Huachaca Tito, con domicilio común en el inmueble sub litis, en el cual sigue residiendo por más de 12 años, con derechos y obligaciones similares a la de una unión matrimonial; (ii) Que el inmueble sub litis fue adquirido como producto del esfuerzo mancomunado con Raúl Gerson Huachaca Tito, mediante escritura pública de fecha 30 de enero de 2002, siendo su transferente Servicios Inmobiliarios Sandel Sociedad Anónima Cerrada; sobre el cual ha construido una vivienda

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

de material noble de 1 piso y azotea, para lo cual ha aportado económicamente; (iii) Don Raúl Gerson Huachaca Tito, después de 12 años de convivencia, se retiró del hogar, y por escritura pública de fecha 30 de enero de 2002, volvió a vender el inmueble sub litis a doña Pilar Rojas Altamirano, que lo enajenó a William Fredy Huachaca Tito, que a su vez, lo transfirió a Guzmán Domingo Laguna Álvarez, configurándose un acto nulo.

**3. Puntos controvertidos.-** En autos se han precisado como puntos controvertidos: i) Establecer si corresponde o no declarar judicialmente la reivindicación del inmueble ubicado en Lote 12 manzana A parcela N° 04 Programa de Vivienda residencial Ciudadela de Sipán Distrito de Comas, Lima, verificando los presupuestos de la responsabilidad civil dispuestos en la norma sustantiva conforme a los argumentos fácticos y jurídicos expuestos en la demanda y la contestación de la misma (Punto controvertido establecido por resolución 04 de fecha 23 de abril de 2013 de folios 117); y, ii) Determinar si la demandada Mirian Sandoval Ibarra realizó o no, edificación sobre el terreno materia de litis, cuya reivindicación se pretende con la demanda; y de ser el caso, si aquella edificación lo hizo de buena o mala fe. *(Ampliación de los puntos controvertidos fijados en la resolución 23 emitida en la Audiencia Complementaria de folio 425)*

**4. Sentencia de primera instancia. -** Por resolución 13 de fecha 21 de abril de 2014 de folios 186, se declara improcedente la demanda y se condena al demandante al pago de costas y costos del proceso, bajo los siguientes fundamentos: **i)** Ante la existencia de dos títulos de propiedad contrapuestos sobre un mismo bien, resultan válidos por no

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

existir pronunciamiento que declare la invalidez de alguno de ellos, quedando desvirtuada la plena titularidad del bien que pretende reivindicar el accionante, y resulta exigible según el artículo 920 del Código Civil y la ejecutoria suprema del Expediente 1322-90 (sit), no siendo este proceso el indicado para dilucidar la validez del título de propiedad del actor, más aún si el otro título de propiedad no le corresponde a la parte demandada; **ii)** Así, se colige que el juicio de procedibilidad resulta negativo lo que imposibilita un pronunciamiento de fondo, por lo que es de aplicación la excepción prevista en el artículo 121 del Código Procesal Civil.

- 5. Sentencia de vista nulificante.** - Por resolución 05 de fecha 05 de diciembre de 2014, 262, se declara nula la sentencia emitida por resolución 13 del 21 de abril de 2014, bajo los siguientes argumentos: **(i)** Al indicar la Juez que no es factible emitir decisión sobre la oposición de títulos, basado en una ejecutoria de hace 24 años, omite flagrantemente el deber de motivación, correspondiendo hacer un análisis de fondo del proceso. **(ii)** Sobre las construcciones, se deberá analizar la sucesiva transmisión de propiedad de ser el caso y en base a ello si resulta o no, de aplicación la normas que contiene el artículo 941 del Código Civil, según se ha establecido en la Casación N° 1783-2005-ICA publicada el 01 de agosto de 2006.
- 6. Renovación de sentencia de primera instancia.** - Por resolución 29 del 06 de enero de 2020 de folios 741, se declaró **fundada en parte la demanda** y ordenó que la demandada y demás ocupantes restituyan al demandante el inmueble, luego que en ejecución de sentencia este opte alternativamente en pagar el valor del 50% de la edificación en el terreno u obligar a la demandada, que le pague el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

valor del terreno, más el 50% de la edificación previa tasación pericial. Se ordena la **extromisión procesal** de los litisconsortes Raúl Gerson Huachaca Tito y Pilar Rojas Altamirano, sin costas, ni costos, bajo los siguientes fundamentos: **i)** La demandada no acreditó tener título alguno sobre el inmueble sub litis, no correspondiendo dilucidar en este proceso quien ostenta el mejor título. Más aún si del tercer testimonio de fecha 30.01.2002, el terreno fue adquirido solamente por Raúl Gerson Huachaca Tito, desestimándose los argumentos de la contestación de la demanda sobre el derecho de copropiedad del terreno; **ii)** La procesada contrajo matrimonio con Raúl Gerson Huachaca Tito el 14.12.1990, y el inmueble sub litis fue adquirido el 30.01.2000, cuando ambos ya estaban casados por lo que es de la sociedad de gananciales, siendo incorporado en el Acuerdo de División de Bienes de Gananciales del 19.11.2010, cuando inician el trámite de divorcio, acordando ambos que se transfiera a la procesada como única propietaria, comunicando su cónyuge a Servicios Inmobiliarios por carta de fojas 110, quien ejecutó dicho acuerdo en forma directa con ella. Así, la venta que habría efectuado doña Pilar Rojas Altamirano a favor de William Freddy Huachaca Tito y éste último a favor del demandante, se encuentra arreglada a ley; **iii)** En ninguna de las cláusulas de las escrituras públicas de la primera y segunda transferencia, se hace mención a la existencia de edificación en el terreno sub litis. En la tercera transferencia de 2012, se consigna como precio, US\$ 12,000.00 que se pactó en la segunda compraventa, sólo por el terreno, sin edificaciones. Así, se colige que tales transferencias se referían a la compra venta del terreno y no a las edificaciones; **iv)** En la partida de nacimiento de Leonardo Paul Huachaca Sandoval, declarado en el 2002 por sus padres Miriam Sandoval Ibarra y Raúl Gerson Huachaca Tito, indicaron como su

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

domicilio el del predio sub litis, cuando ya se conocía de su relación extramatrimonial y se colige que ella tenía la posesión del bien antes de 2002, quien debe ser reputada copropietaria de la edificación de buena fe, según los artículos 912 y 914 del Código Civil; **v)** De las pruebas compulsadas se colige que Pilar Rojas Altamirano conocía la relación extramatrimonial de su esposo desde el 2002, sin probar que en todo ese tiempo reclamó a la demandada la restitución del inmueble, concluyéndose que la edificación, la efectuó Raúl Gerson Huachaca Tito y la demandada; **vi)** En la copia literal del asiento C00025 se ve que el accionante compró acciones y derechos del 1.796% del inmueble con un área de 11,135.00 m<sup>2</sup>. Así, no hay buena fe registral sobre las edificaciones existentes, pues en los registros, no figuraba inscrita la fábrica como propiedad del vendedor; por tanto, sabía que la posesión del inmueble lo ejercía la demandada, debiendo asumir las consecuencias de ello; **vii)** Dado que Raúl Gerson Huachaca Tito y Pilar Rojas Altamirano, fueron incorporados como litisconsortes necesarios, están divorciados y, la sentencia no establece derechos ni obligaciones para ellos, debe ordenarse su extromisión procesal según el artículo 107 del Código Procesal Civil.

- 7. Segunda sentencia de vista.** - Por resolución 33 de fecha 07 de julio de 2021 de folios 814, se **confirma la sentencia** de fecha 06.01.2020, en los extremos que ordena que, en ejecución de sentencia, el demandante opte alternativamente en pagar el valor del 50% de la edificación existente en el terreno, u obligar a la demandada le pague el valor del terreno, más el 50% de la edificación; en aplicación del artículo 941 del código civil, previa tasación pericial. Y se ordena la extromisión procesal de los litisconsortes Raúl Gerson Huachaca Tito

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

y Pilar Rojas Altamirano, sin costas ni costos., bajo los siguientes fundamentos: **i)** El demandante no presenta pruebas que acrediten que haya construido en el inmueble. Asimismo, en la sentencia expedida en el proceso de desalojo, tampoco se concluye que la construcción sea de propiedad de la demandante; **ii)** La versión de la demandada se perfila como verdadera, por su categórica afirmación de que fue quién levantó las edificaciones y por las incoherencias y contradicciones incurridas por los ex cónyuges señalados; **iii)** El hecho de que la demandada e hijos vivieran en el inmueble sub litis desde 1998, desvirtúa la alegación de los ex cónyuges Raúl Gerson Huachaca Tito y Pilar Rojas Altamirano de que esta última habría realizado las edificaciones en dicho lugar entre los años 2002 y 2003; **iv)** Los actos de Raúl Gerson Huachaca Tito y Pilar Rojas Altamirano denotan concertación para desconocer los derechos de la demandada en el bien sub litis, pues el primero lo adquirió solo a su nombre y como “soltero”, por contrato de compra venta del 13.08.2001, según la escritura pública del 30.01.2002, sin embargo, por carta del 22.10.2010 solicitó que se otorgue escritura pública a favor de su entonces cónyuge Pilar Rojas Altamirano, que se materializó el 29.12.2010 y luego se alejó del hogar de la demandada. Así también Pilar Rojas Altamirano transfirió el bien a favor de su cuñado William Fredy Huachaca Tito, hermano de su ex cónyuge.

**III. CAUSAL DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Por resolución de fecha 10 de enero de 2024, se declaró procedente el recurso de casación, por la causal denunciada de: **Infracción normativa del artículo 941 del Código Civil.**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

**IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.-** Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo trescientos ochenta y cuatro del Código Procesal Civil. Respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”<sup>1</sup>. A decir de De Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”<sup>2</sup>. En ese sentido Escobar Forno señala. “Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”<sup>3</sup>.

**SEGUNDO.-** En el presente caso, el recurrente en su recurso de casación de folios 807, solo cuestiona el extremo de la sentencia de vista contenida en la número 33 de fecha 07 de julio de 2021, referido a que, en ejecución de sentencia, puede optar alternativamente en pagar el valor del 50% de la edificación existente en el terreno, u obligar a la demandada le pague el valor del terreno, más el 50% de la edificación, en aplicación del artículo 941 del Código Civil, previa tasación pericial. Ello, atendiendo a que la sentencia de

---

<sup>1</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, *principios de derecho procesal civil*, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

<sup>2</sup> De Pina Rafael, *Principios de derecho procesal civil*, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

<sup>3</sup> Escobar Fornos Iván, *Introducción al proceso*, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 241.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

primera instancia contenida en la resolución número 29 de fecha 06 de enero de 2020 de folios 742, no fue apelada, en el extremo que ordenó a la demandada Miriam Sandoval Ibarra y demás ocupantes, que restituyan el inmueble sub litis al demandante Guzmán Domingo Laguna Alvarez, por lo que constituye cosa juzgada.

**TERCERO.-** La sentencia de vista refiere que, sobre la edificación realizada sobre el inmueble sub litis hay 3 versiones: la del demandante que alega que tal edificación le pertenece porque lo adquirió así construido por escritura pública de fecha 12 de julio de 2012, la demandada que en contestación a la demanda, afirma que ella levanto las edificaciones y por último, de los excónyuges Raúl Gerson Huachaca Tito y Pilar Rojas Altamirano que sostienen que fue ella quien realizó tales construcciones. Sobre la posición del demandante, el Colegiado Superior considera que: **a)** Solo él considera que su transferente William Fredy Huachaca Tito, fue quien realizó las construcciones, porque así se lo vendió, pero no hay pruebas de ello; **b)** En la escritura pública del contrato de compraventa celebrado por el actor con William Freddy Huachaca Tito el 12 de julio de 2012, recién refiere que el inmueble cuenta con una construcción. **c)** En la escritura pública del contrato de compra venta celebrado por Pilar Rojas Altamirano y William Freddy Huachaca Tito de fecha 26 de mayo de 2011, no se menciona ninguna edificación. **d)** La versión del demandante en la continuación de la audiencia de pruebas, sobre que las edificaciones estaban inscritas en la partida registral del bien no es cierta, pues la Partida N° 49088594 no existe inscripción de ninguna declaratoria de fábrica.

**CUARTO.-** La versión dada por los ex cónyuges Raúl Gerson Huachaca Tito y Pilar Rojas Altamirano para la Sala Superior no resulta verosímil, pues las copias de los contratos de obra, declaraciones juradas y comprobantes de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

adquisición de materiales de construcción a nombre de la segunda nombrada, como otorgados en 2002 y 2003, son insuficientes para acreditar que levantara las edificaciones, pues también la demandada ha presentado los originales de las proformas y comprobantes de pago de adquisición de materiales de construcción, a su nombre de los años 1998 a 2004. Sobre la posición de la demandada Miriam Sandoval Ibarra, el *Ad quem* sostiene que es la que se perfila como verdadera, pues además de su categórica afirmación de haber hecho las construcciones, están las incoherencias y contradicciones incurridas por los ex cónyuges Raúl Gerson Huachaca Tito y Pilar Rojas Altamirano en sus narrativas.

**QUINTO.-** El artículo 941 del Código Civil expresamente establece que: *“Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra, En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.”* Esto implica que la construcción en terreno ajeno de buena fe, tiene lugar cuando el tercero haya construido en el inmueble con desconocimiento de que está edificando o construyendo en un inmueble cuyo suelo es de propiedad de otro, de forma que dicha edificación se incorpora como parte de tal inmueble, integrándose en un solo bien y logrando, por ende, un mayor valor.

**SEXTO.-** Sobre la edificación de buena fe en terreno ajeno establecida en el artículo 941 del Código Civil, José Carlos Fernández Salas<sup>4</sup> ha señalado lo siguiente:

---

<sup>4</sup> FERNANDEZ SALAS, José Carlos. *Nuevo comentario del Código Civil Peruano. Tomo V. Instituto Pacífico. Primera Edición Marzo 2022. Pa. 657.*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

*“Se señala que la buena a que se refiere el artículo en comentario es la creencia de que se tiene en propiedad el suelo sobre el que se construye la edificación. Sin embargo, no puede tratarse de una creencia irrazonable que constituya una mera opinión personal del sujeto, sino, más bien, de lo que el profesor GONZALES BARRÓN califica como “creencia diligente”. Por lo tanto, al entrar a poseer un terreno del que no es dueño, un invasor debería reputarse de mala fe sin necesidad de que existan en el bien elementos de aviso respecto de la identidad del dueño de bien”*

**SÉTIMO.-** Asimismo, la Casación N° 3621-2018- Lima<sup>5</sup>, ha señalado que la buena o mala fe pueden determinarse por:

- a)** *El conocimiento del poseedor de la ajenidad del terreno sobre el que construye.*
- b)** *Creencia por parte del poseedor no propietario, que tiene alguna facultad para construir, a pesar de tratarse de un terreno ajeno.*
- c)** *Si el tercero invasor levanta alguna edificación sobre un terreno cuya ajenidad conoce, será el propietario del terreno quien podrá optar entre demoler lo edificado o apropiárselo, debido a la mala fe del tercero invasor.*
- d)** *Por el contrario, si el tercero invasor construye sobre un terreno ajeno, con desconocimiento de que dicho terreno es de propiedad ajena; dicho tercero actuó de buena fe, y no será afectado (en caso el dueño del terreno hubiese actuado de mala fe; tendrá la posibilidad de exigir el pago de la edificación o adquirir el terreno conforme a su precio actual. (Artículo 942 del CC).*

---

<sup>5</sup> Casación N 3621-2018-Lima expedida por la Sala Civil Permanente con fecha 29 de septiembre de 2020.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

**OCTAVO.-** De lo expuesto se colige que la buena fe se erige en un elemento esencial que como condición establece el artículo 941, para que el constructor de buena fe pueda acceder a una de las 2 posibilidades que la norma indica, lo que implica que la buena fe como elemento subjetivo de quien edificó en terreno ajeno, debe ser debidamente acreditado en un proceso ordinario. En el caso de autos la Sala Superior resuelve que el demandante opte por pagar el 50% del valor de la edificación a doña Miriam Sandoval Ibarra u obligarla a que le pague el valor del terreno más el 50% de la edificación, por considerar que su versión de haber construido las edificaciones sobre el inmueble es verdadera. En ese sentido los fundamentos expresados por la Sala Superior se sustentan en conjeturas, derivadas del comportamiento asumido por el demandante y los litisconsortes necesarios pasivos Raúl Gerson Huachaca Tito y su ex cónyuge Pilar Rojas Altamirano y de la buena fe con que habría actuado la demandada Miriam Sandoval Ibarra.

**NOVENO.-** En efecto, la Sala Superior centra su análisis en las circunstancias personales de las partes y en el sentido de verificar si la edificación ha sido construida con buena o mala fe, por lo que se obvia entrar a un análisis mayor sobre quien habría construido la edificación. Pues antes de realizar el análisis de la buena fe, debe quedar fehacientemente acreditado quien ha construido en el terreno. En la Resolución materia de impugnación se ha señalado vagamente que “la versión de la demandada es la que se perfila como verdadera”, en cuanto a la construcción de la edificación, pues esta habría presentado originales de proformas y comprobantes de pago de adquisición de materiales de construcción, no obstante que el demandante también ha adjuntado copias de los contratos de obras, declaraciones juradas y comprobantes de adquisición de materiales de construcción.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

**DÉCIMO.**- Por tanto, es evidente que anterior al análisis de la buena fe o mala fe, se determine fehacientemente si la demandada construyó o no la edificación, y posterior a ello se analice si dicha construcción se realizó de buena fe, a fin de aplicar los efectos del artículo 941 del código civil, para lo cual es necesario el reenvío excepcional a la Sala Superior a fin de que puede llevarse a cabo la valoración probatoria que no puede realizarse en esta sede casatoria, considerando que el recurso de casación debe limitarse a cuestiones estrictamente jurídicas referentes al logro de los fines legalmente establecidos, no permitiéndose una nueva evaluación de los hechos, ni pruebas actuadas, lo que está vedado realizar a través de este recurso, cuya característica es excepcional y extraordinaria.

**V. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Guzmán Domingo Laguna Álvarez, de fecha 17 de agosto de 2021, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha 07 de julio de 2021, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima Norte, que confirmó la resolución número 29 que contiene la sentencia de fecha 06 de enero de 2020, **en el extremo** que ordena que en ejecución de sentencia, el demandante opte alternativamente en pagar el valor del 50% de la edificación existente en el terreno, u obligar a la demandada le pague el valor del terreno, más el 50% de la edificación, previa tasación pericial; **ORDENAN** que la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, **emita nueva sentencia respecto del extremo recurrido**, teniendo en cuenta los considerandos expuestos en la presente resolución; **DISPONEN** que se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Guzmán Domingo Laguna Álvarez, sobre

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 4165-2021  
LIMA NORTE  
REIVINDICACIÓN**

reivindicación; y *los devolvieron*. Integran el colegiado, el Señor Juez Supremo Florián Vigo por licencia del Señor Juez Supremo Arias Lazarte; y, la Señora Jueza Suprema Llap Unchón de Lora por licencia de la Señorita Jueza Suprema Bustamante Oyague. Interviene la Jueza Suprema **Cabello Matamala**.

**SS.**

**CABELLO MATAMALA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**LLAP UNCHON DE LORA**

**FLORIAN VIGO**

**ZAMALLOA CAMPERO**

*Rsv/jmsa*