

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 4371-2011
LIMA

Lima, cuatro de setiembre de dos mil doce.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: Vista la causa número cuatro mil trescientos setenta y uno - dos mil once, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por los demandantes Teodomira Ríos Pizarro, Filomeno Satordino Gallardo Ríos y Bernabé Orestes Gallardo Ríos mediante escrito de fojas seiscientos siete, contra la resolución de vista de fojas quinientos noventa y siete, su fecha diez de mayo del dos mil once, que revocando el fallo de primera instancia corriente a fojas quinientos veintinueve, de fecha veintidós de marzo de dos mil diez, declaró improcedente la demanda en los seguidos por los recurrentes contra Genry Florencio Gallardo Andrés y Jaime Habico Gallardo Andrés, sobre pago de mejoras.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha dos de mayo de dos mil doce, declaró procedente el recurso de casación por la **infracción normativa procesal prevista de los artículos I, III y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, e infracción normativa sustantiva por inaplicación de los artículos 916, 917 y 918 del Código Civil.** Afirmando que la sentencia recurrida vulnera el principio de congruencia porque contiene un fallo extra petita al extralimitarse la Sala Superior en sus atribuciones para resolver su recurso de apelación; pues en su sétimo considerando señala que tanto la demanda como la contradicción son las que fijan los límites de la controversia de modo que la solución del conflicto de intereses debe

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 4371-2011
LIMA

sujetarse a lo manifestado por ambas partes, constituyendo la pretensión procesal, que debe tener correspondencia con la fundamentación que el pretensor invoca para que exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio; precisando que el punto controvertido radica en establecer si los demandados están en la obligación de pagar a los demandantes la suma de treinta y cinco mil ochenta y nueve dólares americanos por mejoras útiles realizadas en el inmueble sub litis. Al respecto alega la parte recurrente que precisamente como consecuencia lógica de lo invocado en el petitorio de su demanda es que solicitan las mejoras útiles edificadas en el inmueble sub litis; dado que fueron demandados en un proceso de desalojo; razón por la cual es aplicable el referido artículo 595 del Código Procesal Civil.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, habiéndose admitido el recurso por las infracciones normativas procesales y sustanciales, corresponde efectuar el análisis de lo ocurrido en el proceso, a fin de determinar, si como sostiene el actor, se afectó lo dispuesto en los artículos I, III y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, así como si se incurrió en la inaplicación de los artículos 916, 917 y 918 del Código Civil, disposiciones que recogen la obligación del juzgador de expedir sus resoluciones judiciales respetando la fundamentación fáctica como jurídica, sujetándose además al mérito de lo actuado. Correspondiendo en primer lugar emitir un pronunciamiento respecto a la infracción procesal denunciada.

SEGUNDO.- Que, el debido proceso, está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política, por el cual se posibilite que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal con la observancia de las reglas procesales establecidas para el

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 4371-2011
LIMA

procedimiento y a través del cual las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a ley.

TERCERO.- Que, el principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que esta regulada como garantía constitucional, consagrada en el artículo 139, inciso 5 de la Constitución Política del Estado, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que ***“el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”***.¹

CUARTO.- Que, asimismo, el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, igualmente recoge la obligación de los juzgadores de exponer los fundamentos de hecho que sustentan su decisión, así como los fundamentos jurídicos en que se apoya, sujetándose al mérito de lo actuado en el proceso.

QUINTO.- Que, a fin de verificar si en el fallo se incurrió en las infracciones denunciadas, resulta conveniente en primer lugar hacer

¹ Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 4371-2011
LIMA

algunas precisiones sobre lo ocurrido en el presente proceso, así se tiene: **i)** que mediante la demanda de autos, los recurrentes acuden en sede judicial solicitando que se les pague la suma de **treinta y cinco mil ochenta y nueve dólares americanos** por concepto de **mejoras útiles** introducidas en el inmueble ubicado en la calle Javier Heraud número quinientos sesenta y uno (ex Lote veinticinco, manzana 1-2) Cooperativa La Universal, I y II etapa, Distrito de Santa Anita, monto de la valorización actual de las edificaciones efectuadas por los demandantes sobre el referido inmueble; así como el pago de los intereses legales, costas y costos del proceso; **ii)** por su parte el emplazado Genry Florencio Gallardo Andrés, absolviendo la demanda, señala, entre otros, que los demandantes tienen la condición de ocupantes precarios y han inventado todo los argumentos vertidos en su contra para quedarse con su propiedad, indica que nunca invirtieron en el inmueble sub litis y que todos los recibos recaudados les fueron entregados de favor y no le corresponden a la propiedad, estando muchos sin nombre y con fecha de mil novecientos ochenta y cinco, cuando ellos no entraron siquiera en posesión del inmueble. Además argumenta que la tasación presentada por los demandantes carece de toda validez y veracidad, ya que fue realizada por un perito tasador, además de que cualquier persona puede contratar un arquitecto para que efectúe una tasación y eso no significa que la haya construido, por lo que su contenido es una información referencial y no prueba la propiedad; **iii)** Por resolución número quince, de fojas doscientos cuarenta y tres, se declaró rebelde al co demandado Jaime Habico Gallardo Andrés; **iv)** Tramitado el proceso con arreglo a su naturaleza, el Juez de primera instancia declaró fundada la demanda ordenando que los demandados paguen la suma de ciento seis mil ochocientos sesenta y un con once nuevos soles, más intereses legales, precisando que según el informe pericial practicado a fojas cuatrocientos a cuatrocientos seis, complementado a fojas cuatrocientos ochenta y dos a cuatrocientos ochenta y ocho de autos,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 4371-2011
LIMA

aparece que el perito inspeccionó el inmueble con fecha diecisiete de junio de dos mil nueve, advirtiendo que sobre el terreno se efectuaron construcciones como accesos peatonales, retiros, escaleras, pasadizos, habitaciones de dormitorios, cuarto de cocina, muros, acabados, techados de ambientes y otros, ascendiendo tales obras a la fecha de la inspección a la suma de **ciento seis mil ochocientos sesenta y un nuevos soles**, dicho informe pericial no fue materia de observación por las partes conforme se desprende del acta de fojas quinientos veinticuatro a quinientos veinticinco; **iv)** Por su parte la Sala Mixta Transitoria de Ate absolviendo el grado, revocó dicha decisión, y reformándola declaró improcedente la demanda, dejando a salvo el derecho de los recurrentes para que lo hagan valer con arreglo a ley, al sostener que no existe conexión lógica entre la pretensión demandada (pago de mejoras) por cuanto los demandantes construyeron presuntamente toda la edificación sobre un terreno ajeno, tal como consta del medio probatorio presentado por ellos mismos, situación que no es constitutiva de la figura jurídica de las mejoras.

SEXTO.- Que, los impugnantes alegan que: "...dicha conclusión afecta en esencia el principio de congruencia porque contiene un fallo extra petita al extralimitarse la Sala Superior en sus atribuciones para resolver su recurso de apelación; pues en su sétimo considerando señala que tanto la pretensión como su contradicción son las que fijan los límites de la controversia, de modo que la solución del conflicto de intereses debe sujetarse a lo manifestado por ambas partes; constituyendo la pretensión procesal la que debe tener correspondencia entre el petitorio y la fundamentación fáctica que el pretensor invoca, para que exista conexión lógica entre el petitorio; sin embargo, no se tomó en cuenta que para el amparo del petitorio planteado con los fundamentos de hecho probados, deben acreditarse esencialmente si los demandados se encuentran o no en la obligación de pagar a los demandantes la suma de treinta y cinco mil ochenta y nueve dólares americanos por concepto de las mejoras útiles que los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 4371-2011
LIMA


recurrentes introdujeron en el predio de su propiedad, debiendo para tal fin dilucidarse si las mejoras efectuadas al predio sub litis están categorizadas bajo el concepto de **útiles...**"


SETIMO.- Que, en tal sentido cabe precisar que se entiende por mejoras todos aquellos acrecentamientos del valor de la cosa que se producen naturalmente o por la acción del hombre; es así que las mejoras deben ser abonadas por quien recibe la cosa, esto es, quien resulta beneficiado, ya que ésta (mejora) aumentó su valor, así como el deudor es responsable por la pérdida o detrimento que ella hubiere sufrido. Las mejoras útiles son las que otorgan a cualquier poseedor un manifiesto provecho, es decir, aquellas que sirven para aumentar la utilidad y la renta de un bien, como por ejemplo la construcción de una edificación.


OCTAVO.- Que, en consecuencia, revisado el causal probatorio de la presente causa se evidencia que a fojas cuatrocientos a cuatrocientos seis de autos, obra el Informe Pericial el mismo que fue complementado a fojas cuatrocientos ochenta y dos a cuatrocientos ochenta y ocho, advirtiéndose en el mismo que el inmueble sub litis fue inspeccionado con fecha diecisiete de junio de dos mil nueve, constatándose que sobre el bien objeto de litigio se realizaron diversas construcciones, tales como, accesos peatonales, retiros, escaleras, pasadizos, habitaciones, cuarto de cocina, muros, acabados, etc, ascendiendo tales obras a la suma de ciento seis mil ochocientos sesenta y un con once nuevos soles, a dicha fecha; no habiendo la parte demandante, en ningún momento, observado o cuestionado dicho peritaje, tal como se corrobora en el acta de fojas quinientos veinticuatro, lo cual no fue materia de un análisis adecuado en la sentencia recurrida.

NOVENO.- Que, el artículo 139 de la Constitución Política del Estado consagra como Principio de la Función Jurisdiccional el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, el que está destinado a garantizar a los justiciables la obtención de una respuesta razonada

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 4371-2011
LIMA

 motivada y congruente con las pretensiones oportunamente formuladas, en cualquier tipo de proceso, de tal manera que puedan conocer cuál fue el proceso mental, es decir la deliberación que siguió internamente, el Juez para arribar a una decisión que resuelva la controversia, decisión que no puede estar sustentada en el libre albedrío, sino en datos objetivos surgidos, tanto de los hechos, como del ordenamiento jurídico. El deber de motivación es sin duda una expresión de la labor jurisdiccional, de allí que la obligación de motivar adecuadamente una resolución judicial que permita a la ciudadanía realizar un control de la actividad jurisdiccional, y a las partes que intervienen en el proceso conocer las razones por las cuales se les concede o deniega la tutela concreta de un derecho o un específico interés legítimo; en tal sentido, los jueces tienen la obligación de expresar el proceso mental que los llevó a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de impartir Justicia, se haga con sujeción a la Constitución y la ley y, así mismo, facilitando un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables.

 **DECIMO.-** Que, por las consideraciones antes expuestas, resulta evidente que el A quem en autos tuvo suficiente caudal probatorio y elementos de juicio que le permita determinar lo que en esencia es la parte medular del presente conflicto de intereses, esto es, determinar si los demandados están o no en la obligación de pagar a los accionantes la suma de treinta y cinco mil ochenta y nueve dólares americanos por concepto de mejoras útiles, introducidas en el inmueble de su propiedad, cuya posesión inmediata ejercen los recurrentes; máxime que en la motivación de la sentencia de primera instancia el A quo no determinó si lo que la parte demandante efectuó es la construcción de todo el inmueble sub litis o las mejoras realizadas dentro del mismo, y si éstas mejoras están calificadas como útiles; por lo que no corresponde la emisión de un fallo inhibitorio sobre el conflicto de intereses. Por lo expuesto, con el fallo recurrido se afectó el principio de motivación de las resoluciones judiciales así como el principio de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 4371-2011
LIMA**

congruencia procesal, siendo de aplicación lo dispuesto en el acápite dos punto uno del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil.

IV. DECISION:

Por las razones expuestas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 numeral 2.1 del Código Procesal Civil;
Declararon:

- a) **FUNDADO:** el recurso de casación interpuesto por Teodomira Ríos Pizarro, Filomeno Satordino Gallardo Ríos y Bernabé Orestes Gallardo Ríos.
- b) **NULA:** la sentencia de vista de fojas quinientos noventa y siete, su fecha diez de mayo del dos mil once, que revocando el fallo de primera instancia
- c) **ORDENARON:** que el A Quem expida nueva resolución con arreglo alas consideraciones expuestas.
- d) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por los recurrentes con Genry Florencio Gallardo Andrés y otro sobre pago de mejoras; y, los devolvieron; interviniendo como Ponente, el Juez Supremo, señor Castañeda Serrano.-

SS.

TAVARA CORDOVA
RODRIGUEZ MENDOZA
HUAMANI LLAMAS
CASTAÑEDA SERRANO
CALDERON CASTILLO

AAG/JMH

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DRA. LESLIE SOTELO ZEGARRA
SECRETARIA
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA