

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2894-2013
CUSCO
PAGO DE MEJORAS

Lima, once de abril
de dos mil catorce.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- El recurso de casación interpuesto por Jorge Florencio Loayza Martínez y Mayda Enriqueta Bayona Ampuero a fojas mil sesenta y dos, contra la sentencia de vista de fojas mil cincuenta, de fecha veinte de mayo de dos mil trece, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, cumple con los requisitos previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, toda vez que se ha interpuesto contra una resolución que pone fin al proceso, ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada, dentro del plazo de diez días contado desde el día siguiente de notificada la citada resolución; y adjuntando el recibo de pago de la tasa judicial respectiva.-----

SEGUNDO.- Como sustento de su recurso, la parte impugnante alega las causales de: **1) Infracción por indebida aplicación de los artículos 916 y 917 del Código Civil**, precisa que no resultan de aplicación al caso de autos las normas denunciadas, debido a que en el informe pericial no se ha establecido de manera expresa si las mejoras introducidas en el inmueble tienen la calidad de necesarias, útiles o de recreo, menos lo ha determinado la sentencia recurrida, por lo que el pronunciamiento emitido que obliga al propietario del inmueble a pagar las supuestas mejoras es injusto e ilegal, considerando las propias declaraciones de los peritos en las que manifiestan que existe un gran porcentaje de mejoras de recreo, las que no fueron autorizadas por la propietaria, más aun si estas últimas pueden ser desmontables o retiradas, lo que no causaría deterioro alguno en el bien. Asimismo no resulta aplicable el artículo 917 del Código Civil, por cuanto la Asociación demandante, nunca ha sido poseedora del terreno al haberse dado en arrendamiento el predio a Leonardo Arana Yampe conforme al texto del contrato y como ha quedado acreditado en el proceso de Desalojo que se encuentra en ejecución de sentencia, siendo éste el legitimado para solicitar las mejoras realizadas y no la señalada persona jurídica; **2) Apartamiento**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2894-2013
CUSCO
PAGO DE MEJORAS


inmotivado de precedente judicial contenido en la Casación número 4069-2007-San Martín, argumentando que la sentencia casatoria aludida ha precisado que el pago de las mejoras necesarias y útiles solo puede ser amparado si la parte interesada acredita que posee el bien inmueble con título válido, y si ha contado con la autorización expresa del propietario para hacerlo, pero en el caso de autos la Asociación demandante nunca ha tenido la posesión del inmueble, lo que se encuentra acreditado con el contrato, el proceso de Desalojo y la autorización de mejoras a nombre de Leonardo Arana Yampe y no de persona jurídica alguna, aspecto que no ha sido tomado en cuenta por el Colegiado Superior.-----

TERCERO.- Evaluando los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil respecto a las causales denunciadas, se advierte que a la parte recurrente no le es exigible el requerimiento del inciso 1 de la citada norma procesal, pues la resolución de primera instancia no le fue desfavorable. Por su parte, cumple con precisar que el recurso se sustenta en las causales de **infracción normativa material y apartamiento inmotivado del precedente judicial**, e indica que su pedido casatorio es revocatorio, cumpliendo con ello los presupuestos exigidos en los incisos 2 y 4 de la precitada norma procesal; correspondiendo verificar el cumplimiento del requisito del inciso 3 de la misma norma.-----



CUARTO.- Analizando la fundamentación de la causal denunciada en el numeral 1), se advierte que ésta no puede prosperar por la ausencia de incidencia directa respecto a la sentencia recurrida, toda vez que la denuncia tiene como sustento principal la omisión en la calificación de la clase de mejora (necesarias, útiles o de recreo) en la sentencia recurrida y en el informe pericial, lo que –refiere– determinaría que aquellas de recreo susceptibles de ser retiradas no deben ser pagadas por la parte demandada; no obstante dichos argumentos carecen de base real, pues la Sala Superior luego del examen del contrato de arrendamiento y del documento de autorización para la realización de construcciones efectuadas por la parte demandada, ha establecido que las mejoras introducidas en el predio son útiles, descartando


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA


CASACIÓN 2894-2013
CUSCO
PAGO DE MEJORAS



con ello además la falta de determinación en el informe pericial de dichas mejoras, en tanto se encuentra a cargo del *A quo* tal calificación al ser los peritos órganos de auxilio judicial, conforme a lo establecido en el artículo 273 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; máxime que la sentencia cuestionada ha precisado también que los peritos judiciales han cumplido con absolver las observaciones realizadas por la parte demandada al informe pericial. Finalmente y en cuanto a la ausencia de identidad entre el arrendatario y la parte demandante, cabe precisar que dicha denuncia ha sido evaluada por las instancias con ocasión de la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante propuesta por la parte recurrente, medio de defensa que fue desestimado de manera uniforme bajo el argumento de que la obligación de pagar mejoras no debe ser resuelta vía excepción sino como una cuestión de fondo, examen este último en el que se ha concluido que la parte demandada se encuentra obligada al pago de las mejoras por haberlo así pactado en el contrato de arrendamiento y el documento de autorización para realizar el acondicionamiento para el uso de vivienda, talleres artísticos y servicios. En ese sentido la causal materia de análisis deviene en improcedente al incumplir el requisito de procedencia del inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil.-----



 **QUINTO.-** Sobre la denuncia contenida en el numeral 2), de los fundamentos que la sustentan se aprecia que mediante la causal de apartamiento inmotivado los impugnantes reiteran los argumentos que le sirvieron de base a la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante y que fue desestimada por las instancias de mérito, además se aprecia que la sentencia casatoria cuyo apartamiento invoca no se encuentra dentro los parámetros del artículo 400 del Código Procesal Civil que regula la figura del precedente judicial, por lo que no es viable denunciar respecto de ella la causal de apartamiento inmotivado, razón por la cual dicha denuncia deviene en improcedente.-----



Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Jorge Florencio Loayza Martínez y Mayda Enriqueta Bayona

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

**CASACIÓN 2894-2013
CUSCO
PAGO DE MEJORAS**

Ampuero a fojas mil sesenta y dos, contra la sentencia de vista de fojas mil cincuenta, de fecha veinte de mayo de dos mil trece, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación Conjunto de Canto, Danza y Teatro del Cusco - "Filigranas Peruanas" y otro contra Mayda Enriqueta Bayona Ampuero y otro, sobre Pago de Mejoras; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

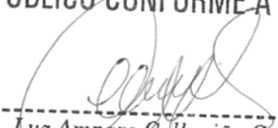
VALCÁRCEL SALDAÑA

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. Luz Amparo Callapiña Cosío
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

30 ABR 2014