

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

**CAS. N° 2981 - 2009  
CALLAO**

**Lima, veintiséis de enero del dos mil diez.-**

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número dos mil novecientos ochenta y uno – dos mil nueve, en Audiencia Pública en la presente 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 a fojas ochocientos setenta y ocho por Restaurant Turístico “Los Olivos Sociedad de Responsabilidad Limitada” contra la Sentencia de vista expedida a fojas ochocientos sesenta y ocho, por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, su fecha cuatro de mayo del dos mil nueve que **confirmando** la sentencia de primera instancia expedida a fojas ochocientos dieciocho, por el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, declaró **infundada** la demanda accesión de propiedad por edificación interpuesta por el recurrente

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintitrés de setiembre del dos mil nueve, declaró **procedente** el recurso de casación, por las causales 2 y 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a la Inaplicación de una Norma de Derecho Material y la Contravención de las Normas que Garantizan el Derecho a un Debido

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

**CAS. N° 2981 - 2009  
CALLAO**

Proceso argumentando: **a)** Que, la Sala Superior inaplicó los artículos 941 y 942 del Código Civil, en cuanto que la actora efectuó una nueva edificación luego de la demolición del inmueble que había venido conduciendo, razón por la que no se puede considerar como una mejora al existir un cambio total del bien y que de corresponderle algún derecho, éste debe discutirse bajo los alcances de las normas que regulan la edificación en terreno ajeno, apreciándose en su momento la buena o la mala fe con que puedan haberse realizado conforme a lo señalado en los artículos 941 y 943 el código sustantivo o la buena o mala fe con la que puede haber actuado el propietario del terreno; en consecuencia el hecho de que se haya firmado un contrato de arrendamiento en el cual no se pactó la devolución de la edificación arrendada, no impide que se apliquen los mencionados numerales; **b)** Que, en la sentencia de vista no se demostró la mala fe de la propietaria del terreno, sobre el cual se levantó una edificación; sin embargo, en dicha resolución no se expresa cuales son los fundamentos de hecho que sustentan su decisión, ni demuestra haber analizado y evaluado las pruebas presentadas a fin de acreditar la mala fe de la propietaria del terreno; asimismo señala que la sentencia de vista no valoró ninguno de los medios probatorios acompañados a su demanda e indica que no está solicitando una revaloración de las pruebas obrantes en autos sino la valoración de las pruebas ofrecidas por su parte, lo que constituye infracción del artículo 197 del Código Civil.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por las causales de Inaplicación de una Norma de Derecho Material y la Contravención de las Normas que Garantizan el Derecho

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

**CAS. N° 2981 - 2009  
CALLAO**

a un Debido Proceso, corresponde analizar la segunda a fin de de terminar la vulneración de las normas.

**SEGUNDO.-** Que, El Derecho al Debido Proceso, es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también a usar los mecanismos procesales preestablecidos en la Ley con el fin de defender su derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a Ley.

**TERCERO.-** Que, La Contravención al Debido Proceso, es sancionado ordinariamente con nulidad procesal, la misma que se entiende como aquel estado de anormalidad del acto procesal, originado en la carencia de algunos de sus elementos constitutivos o en vicios existentes sobre ellos que potencialmente los coloca en la situación de ser declarados judicialmente inválidos. El estado de nulidad potencial no puede afectar el debido proceso ya sea por ser subsanable el vicio, por convalidación o porque el acto ha cumplido con su finalidad. La garantía al debido proceso implica también el administrar justicia de acuerdo a las normas procesales, ya sea por que en razón a su texto, son consideradas imperativas o de estricto cumplimiento; consecuentemente estando sancionada su omisión o cumplimiento deficiente con la respectiva declaración de nulidad, es tarea de esta Suprema Sala, revisar si se vulneraron o no las normas que establecen expresamente un determinado comportamiento procesal con carácter de obligatoriedad, en cuyo caso debe disponerse la anulación del acto procesal viciado.

**CUARTO.-** Que, en el presente caso, la sentencia recurrida confirma la apelada que declaró infundada la demanda de accesión,

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

**CAS. N° 2981 - 2009**  
**CALLAO**

fundamentando principalmente su decisión en que el demandante estuvo en posesión del inmueble en virtud al contrato de arrendamiento celebrado con CORPAC Sociedad Anónima, el mismo que contenía determinadas obligaciones para los contratantes, dentro de las cuales se estableció que las mejoras quedaban a favor del arrendador, acotando que si bien se ha edificado de buena fe, sin embargo no ha quedado demostrada la mala fe del propietario del terreno.

**QUINTO.-** Que, respecto a la denuncia procesal referida a la “**carencia de motivación**” en la sentencia de vista, el Tribunal Constitucional, señala que “ *la motivación de una decisión no sólo implica expresar la norma legal en la que se ampara, sino fundamentalmente en exponer suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifica la decisión tomada*” <sup>1</sup>; en esa medida, la debida motivación debe estar presente en toda resolución que se emita en un proceso, lo que implica que cualquier decisión cuente con un razonamiento que no sea aparente o defectuoso, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican de manera tal que los destinatarios a partir de conocer las razones por las cuales se decidió en un sentido o en otro, estén en la aptitud de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho. En esa misma línea, el Tribunal Constitucional ha sostenido que “*La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; pero también con la*

---

<sup>1</sup> **Sentencia del Tribunal Constitucional N° 4289-2004-AA/TC**

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

**CAS. N° 2981 - 2009  
CALLAO**

*finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables”<sup>2</sup>*

**SEXTO.-** Que, si bien es cierto que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, lo es también que su contenido constitucional se respeta *prima facie* siempre que exista: **a)** fundamentación jurídica, que no se limite sola a la mención de las normas aplicables al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales norma; **b)** congruencia entre lo pedido y lo resuelto, significa la manifestación de los argumentos que expresan la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y, **c)** que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si ésta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión.

**SETIMO.-** Que, bajo ese marco conceptual, se observa que la sentencia de vista cumple con las exigencias antes descritas, por cuanto para desestimar la pretensión de accesión solicitada por el recurrente, se realizó un análisis del contrato de arrendamiento GCAP –OCF-001-2001-CONT, sustentando su decisión la Sala de mérito en el hecho de que se edificó el inmueble materia de litis, bajo la buena fe del recurrente; sin embargo no quedó acreditado la mala fe del propietario del terreno, precisando que lo ahora alegado por el impugnante respecto a que las mejoras quedaban a favor del demandado, fue pactado y aceptado por las partes; en consecuencia, queda desvirtuado el argumento del recurrente respecto a la ausencia

---

<sup>2</sup> Expediente N° 8125-2005-PHC/TC, fojas11

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

**CAS. N° 2981 - 2009  
CALLAO**

de fundamentos de hecho en la sentencia de vista. Por otro lado cabe precisar que lo esgrimido respecto a la falta de valoración de los medios probatorios ofrecidos, carece de sustento, por cuanto para denunciar vulneraciones al derecho a probar se debe establecer si se produjo omisiones injustificadas de medios de prueba en la etapa de valoración de las mismas. En ese sentido, se advierte que las alegaciones del recurrente inciden en afirmar que el juzgador no realizó un análisis de los medios de prueba ofrecidos, pero no precisa cuales son y cual hubiera sido la incidencia en el resultado del proceso; en consecuencia no se advierte la omisión injustificada de los medios de prueba ofrecidos ni vulneración al derecho a la prueba.

**OCTAVO.-** Que, respecto a la denuncia de Inaplicación de una Norma de Derecho Material, relativa a los artículos 941 y 942 del Código Civil, se tiene lo siguiente: **i).** Que, la naturaleza jurídica del artículo 941 del Código Civil regula “La Edificación de Buena Fé en terreno ajeno”, para cuyo efecto establece el cumplimiento de dos requisitos como son: **a)** Que, el dueño acredite tener la propiedad del terreno donde se efectuó la edificación; **b)** Que, la persona que edificó en terreno ajeno haya obrado de buena fe; en éste sentido, es de advertirse del análisis de autos que el accionante al momento de formular su demanda de accesión de propiedad por edificación, respecto del terreno de ciento once metros cuadrados, ubicada en la Zona Sur del Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez”, alegó haber edificado de buena fe; sin embargo, es importante señalar que para que se configure la buena fe de quien edifica, es necesario que el poseedor del inmueble ignore que el terreno sobre el cual construye no es de su propiedad, situación que

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

**CAS. N° 2981 - 2009  
CALLAO**

no se condice con el caso de autos, por cuanto el recurrente conocía al propietario del terreno con quien además suscribió el contrato de arrendamiento GCAP –OCF-001-2001-CONT, estableciéndose en la cláusula décimo primera las condiciones para las mejoras y modificaciones, por consiguiente no resulta arreglado a ley pretender que en sede casatoria se desconozcan los acuerdos y condiciones descritas y aceptadas en el referido contrato; ii). El artículo 942 del Código Civil, regula “La Mala Fe del propietario del suelo”, aquí es menester indicar que durante el desarrollo del proceso no se acreditó la mala fe que se invoca, por cuanto como a lo ya expresado, el demandado tenía conocimiento de la edificación por haberse estipulado así en el contrato de arrendamiento; en consecuencia, no corresponde al caso de autos la aplicación de las normas denunciadas por el actor.

**IV. DECISIÓN:**

Por las razones expuestas y de conformidad con lo regulado en el artículo 397 del Código Procesal Civil: **Declararon:** **INFUNDADO:** el recurso de casación interpuesto por Restaurant Turístico “Los Olivos” a fojas ochocientos setenta y ocho; en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista expedida a fojas ochocientos sesenta y ocho, por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, su fecha cuatro de mayo del dos mil nueve que confirmó la sentencia de primera instancia; **DISPUSIERON:** la publicación de ésta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Restaurant Turístico “Los Olivos” con Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Civil – CORPAC

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

**CAS. N° 2981 - 2009  
CALLAO**

sobre accesión de propiedad por edificación y los devolvieron;  
interviniendo como Ponente el Juez Supremo Señor Vinatea Medina.-  
**S.S.**

**ALMENARA BRYSON**

**LEÓN RAMIREZ**

**VINATEA MEDINA**

**ÁLVAREZ**

**LÓPEZ**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**



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

**CAS. N° 2981 - 2009  
CALLAO**

*AA*