

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4148-2010
LA LIBERTAD

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

Lima, veinticuatro de octubre

del año dos mil once.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil ciento cuarenta y ocho del

año dos mil diez; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

RECURSO DE CASACIÓN: Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas mil ciento cuarenta y seis por Antonio Paredes Albarrán, contra la sentencia de vista anexada a fojas mil ciento once, su fecha veintisiete de mayo del año dos mil diez, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que confirma la sentencia apelada de fecha quince de julio del año dos mil nueve que declara fundada en parte la demanda interpuesta sobre Accesión de Propiedad y Reivindicación e infundada la demanda reconventional sobre Nulidad de Acto Jurídico; en los seguidos por Asunción Concepción Julia Paredes Terrones contra Antonio Paredes Albarrán y otros. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue

declarado procedente por resolución expedida con fecha diecisiete de marzo del año dos mil once, anexada a fojas ochenta y tres del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364 en virtud de lo cual el

recurrente denuncia: **a) La infracción de los artículos 941 y 942 del Código Civil**, sobre construcción en terreno ajeno de buena fe, y construcción en terreno ajeno con mala fe del dueño, señalando que si el propietario obra de mala fe, el derecho de opción del artículo 941 del Código Civil le corresponde al constructor; señala que la Sala Superior ha aceptado el derecho de opción del dueño del suelo, y sin el *animus* de pretender una revalorización de pruebas, señala que el padre de la demandante compró el predio *sub litis* cuando ya existía la edificación del terreno; el señor José Marcos Paredes Cerdán (padre de la recurrente) adquirió la propiedad de la fábrica. Refiere que la construcción en terreno ajeno con mala fe del dueño del suelo está prevista en el artículo 942 del Código Civil, y al respecto indica que la Sala de Mérito aplica el artículo

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4148-2010

LA LIBERTAD

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

941 cuando debió aplicar el artículo 942 del Código Civil; b) **La infracción a los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, sobre la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso; así como el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, sobre el Principio de Congruencia Procesal**, al respecto señala que, si se ha denunciado infracción al artículo 941 del Código Civil, la Sala Superior estaba en la obligación de valorar o determinar si había mala fe del propietario del suelo, con mayor razón si tal argumento está contenido en el recurso de apelación de fojas ochocientos sesenta y cuatro, constituyendo una arbitrariedad la no valoración de medios probatorios que determinan que, cuando José de la Virgen del Carmen Paredes Albarrán compró la propiedad, lo hizo no sólo a sabiendas que ya existía una edificación, sino que también ya había un dueño respecto a la edificación, lo cual tiene una incidencia directa en la resolución recurrida, teniendo en consideración lo previsto en el artículo 198 del Código Procesal Civil; c) **La infracción al artículo 122 inciso 3) del Código Procesal Civil**, sobre motivación de las resoluciones judiciales, señalando que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que la construcción en terreno ajeno se hizo de buena fe, y que el derecho de opción cambia cuando el propietario del terreno actúa de mala fe; por otro lado señala que, en el sétimo considerando de la recurrida se indica que el actor en ejecución de sentencia optará en hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno; sin embargo, el Juez de Primera Instancia, sin que lo haya solicitado la demandante, procediendo con facultades extrapetita, determina el derecho de opción asignando a cada condómino un porcentaje y una equivalencia en valor, pese a que ese hecho no fue punto controvertido en el informe pericial de fojas seiscientos cincuenta y siete. Indica también, que la Sala Superior declara fundada la demanda, sin considerar que la acción comprende la que tiene el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño, y que está probado que la edificación del demandado, no sólo es de buena fe, sino que es anterior al derecho de propiedad del demandante. **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, el presente recurso ha sido declarado procedente por la causal de infracción normativa de carácter procesal e infracción normativa de carácter material previstas en el numeral

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4148-2010
LA LIBERTAD

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

386, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, por lo que, en principio, debe analizarse la causal que tiene relación con la infracción normativa de naturaleza procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por dicha causal se omitirá pronunciamiento por la causal que tiene relación con la violación del derecho sustantivo. **SEGUNDO.-** Examinados los fundamentos de la denuncia casatoria por infracción normativa procesal, advertimos que ésta se basa en la alegación hecha por el impugnante de que la Sala Superior en aplicación del artículo 942 del Código Civil estaba en la obligación de valorar o determinar si había mala fe del propietario del suelo, mas aún si dicha argumentación había sido denunciada en el recurso de apelación de fojas ochocientos sesenta y cuatro, lo que a decir del recurrente incide en una arbitrariedad por la no valoración de los medios probatorios que determinan que cuando José de la Virgen del Carmen Paredes Albarrán compró la propiedad no sólo lo hizo a sabiendas que ya existía una edificación, sino que también ya había un dueño respecto a la edificación. De otro lado, agrega que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que la construcción en terreno ajeno se hizo de buena fe, y que el derecho de opción se invierte cuando el propietario del terreno actúa de mala fe; asimismo, agrega que el Juez de Primera Instancia, sin que lo haya solicitado la demandante, ha procedido con facultad extrapetita a determinar el derecho de opción, asignando a cada condómino un porcentaje y una equivalencia en valor, pese a que ese hecho no fue punto controvertido en el informe pericial de fojas seiscientos cincuenta y siete. Indica también, que la Sala Superior declara fundada la demanda, sin considerar que la acción comprende la que tiene el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño, y que está probado que la edificación del demandado, no sólo es de buena fe, sino que es anterior al derecho de propiedad del demandante. **TERCERO.-** Que, el artículo 364 del Código Procesal Civil, establece que el recurso de apelación tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional Superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente; por consiguiente, de acuerdo a los principios procesales recogidos en el artículo 370 del Código Procesal Civil, el

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4148-2010

LA LIBERTAD

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior; toda vez que aquello que se denuncie como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el *Ad quem* revise, dando así a entender que se encuentra conforme con los demás puntos o extremos no denunciados que contenga la resolución impugnada, en caso de existir; principio éste expresado en el aforismo *tantum appellatum, quantum devolutum*. **CUARTO.-** Que, lo anterior significa también que el Órgano Jurisdiccional Superior está obligado a pronunciarse sobre el o los agravios denunciados, sea a favor o en contra o desestimarlos *in limine* por su improcedencia; obligación que se asimila al Principio de Motivación Escrita de las Resoluciones Judiciales consagrado en el artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, concordado con el artículo 122, inciso 4, del Código Procesal Civil. **QUINTO.-** Que, antes de absolver las denuncias postuladas por el recurrente conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, es de apreciar que, mediante escrito de fojas veintiséis, doña Asunción Concepción Julia Paredes Terrones interpone demanda de accesión de propiedad y reivindicación solicitando acceder a la propiedad de la totalidad de la fábrica levantada por los demandados sobre el terreno ubicado en la Avenida Los Inkas números 328-330-338 y 344, de un área de ochocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, pagando el precio de dichas construcciones en partes alícuotas a cada copropietario, en razón a que por Escritura Pública del once de diciembre de mil novecientos setenta y dos, su padre, José de la Virgen del Carmen Paredes Albarrán adquiere en propiedad el referido terreno, según venta realizada por Rosa Delfín Magot de Ganoza, venta inscrita en los Registros Públicos en la Ficha número 59613 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad, siendo que al fallecer su citado padre, la recurrente fue declarada única heredera, el dos de abril del año dos mil uno la que ha sido inscrita en la ficha número 1536 del Registro de Sucesiones Intestadas de La Libertad. Como pretensión accesorias solicita que una vez adquirida la totalidad de la fábrica levantada sobre el terreno antes indicado, los codemandados le entreguen el inmueble en reivindicación. **SEXTO.-** Por su parte, don Antonio Paredes Albarrán, mediante escrito de fojas

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4148-2010

LA LIBERTAD

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

sesenta y tres, absuelve la demanda interpuesta en sentido negativo e interpone asimismo demanda reconvenzional solicitando la nulidad de la escritura publica que ostenta doña Asunción Concepción Julia Paredes respecto del predio antes señalado por la causal de simulación absoluta, refiriendo que José de la Virgen del Carmen Paredes Albarrán (padre de la reconvenida y hermano del reconviniente), obtuvo el citado inmueble con dolo y mala fe, sin el previo conocimiento de sus cinco hermanos coherederos, incluido el reconviniente, pues por Escritura Publica doña Andrea Zavaleta Viuda de Rodríguez vendió a José Marcos Paredes Cerdán (padre del reconviniente) el predio *sub litis*, venta que fue inscrita en Registros Públicos de La Libertad, siendo que a partir del año mil novecientos treinta y uno los demandados vienen poseyéndolo en la proporción que les corresponde, por mas de setenta años. **SÉPTIMO.**- Que, tramitada la causa según su naturaleza, mediante resolución de primera instancia de fecha quince de julio del año dos mil nueve se ha declarado fundada la demanda sobre accesión de propiedad y reivindicación e infundada la demanda reconvenzional sobre Nulidad de Acto Jurídico, concluyendo el Juez de la causa respecto a la demanda reconvenzional que no se configura el supuesto de simulación absoluta sobre el contrato de compraventa realizada por doña Rosa Delfín Magot de Ganoza a favor del padre de la demandante. En cuanto a la demanda principal, resuelve que la demandante adquiera por accesión de buena fe las construcciones edificadas por los demandados sobre el terreno de propiedad de la demandante, ordenando que esta última pague la suma de cinco mil setecientos veinticinco nuevos soles con treinta y cuatro céntimos a cada uno de los codemandados, con excepción del codemandado Antonio Paredes Albarrán a quien se le pagara la suma de once mil cuatrocientos cincuenta nuevos soles con sesenta y nueve céntimos y se ordena por consiguiente que los demandados desocupen y entreguen el bien *sub litis*; que apelada la mencionada sentencia, el Superior Colegiado mediante sentencia de vista de fecha veintisiete de mayo del año dos mil diez confirma la sentencia apelada; básicamente establece que el derecho de propiedad de la demandante se encuentra debidamente acreditado habiéndose determinado que las

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4148-2010

LA LIBERTAD

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

construcciones efectuadas por los demandados en el terreno de la demandante se hicieron de buena fe; además, si bien Andrea Zavaleta Viuda de Rodríguez vendió el bien *sub litis* a favor de José Marcos Paredes Cerdán mediante contrato de compraventa, el mismo no originó una inscripción sino que originó una anotación preventiva, acto registral que tiene una duración determinada que no es de largo plazo. **OCTAVO.-** Que, en el caso de autos, conforme se aprecia de los fundamentos de hecho y de derecho del recurso de apelación de fojas ochocientos sesenta y cuatro presentado por Antonio Paredes Albarrán, los mismos que sirven de sustento al presente recurso de casación por la infracción normativa de naturaleza procesal declarada procedente, éste expresa argumentos que importan ser analizados conforme a los fines del presente proceso, no advirtiéndose de los fundamentos de la sentencia apelada que la Sala Revisora hubiese emitido pronunciamiento alguno sobre los agravios denunciados por el recurrente conforme a la formalidad que exige el artículo 366 del Código Procesal Civil, ello por cuanto si bien doña Rosa Delfín Magot de Ganoza otorgó en venta el predio *sub litis* a favor de José de la Virgen del Carmen Paredes Albarrán (padre de la demandante) mediante Escritura Pública de fecha once de diciembre de mil novecientos setenta y uno, venta que fuera inscrita en Registros Públicos en la ficha número 59613 (fojas tres), también lo es, que sobre el mismo bien obra en autos a fojas cincuenta y tres, copia de la Escritura Pública de Venta de Fábrica y Subarriendo de Terreno otorgado por doña Andrea Zavaleta Viuda de Rodríguez a favor de José Marcos Paredes Cerdán y Rosario Albarrán Pita (padres del codemandado Antonio Paredes Albarrán y José de la Virgen del Carmen Paredes Albarrán) de fecha cinco de enero de mil novecientos treinta y uno, compraventa que originó una anotación preventiva en Registros Públicos. **NOVENO.-** Que dicha situación requiere en efecto ser esclarecida a la luz de lo dispuesto en el artículo 942 del Código Civil a fin de determinar si el propietario del terreno obró de mala fe al momento de adquirir el predio *sub litis* y si en todo caso corresponde a los demandados hacer valer la opción que establece dicho numeral, dado que la denuncia casatoria estriba en señalar que don José de la Virgen del Carmen Paredes Albarrán (padre de la demandante) habría

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4148-2010

LA LIBERTAD

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

adquirido la propiedad del suelo del referido predio con conocimiento de la existencia de una edificación que estaría perjudicando a la testamentaria Paredes - Albarrán y por consiguiente a los codemandados, ello por cuanto además se señala que don José Marcos Paredes Cerdan y sus herederos habrían poseído el predio *sub materia* desde el año mil novecientos treinta y uno, argumento que por lo demás no ha sido desmentido por la demandante.

DÉCIMO.- Que, estando a lo precedentemente expuesto, la resolución de vista incurre en causal de nulidad insubsanable, siendo de aplicación el artículo 171 del Código Procesal Civil, por contravenir normas de rango constitucional; por lo que de conformidad con el inciso 1 del artículo 396 del Código mencionado, el *Ad quem*, debe emitir nuevo pronunciamiento. Por estos fundamentos, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Antonio Paredes Albarrán; **CASARON** la sentencia de vista de fojas mil ciento once, su fecha veintisiete de mayo del año dos mil diez, en consecuencia **NULA** la misma; **ORDENARON** que la Sala de Merito emita nueva sentencia en concordancia con las consideraciones expuestas en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos por Asunción Concepción Julia Paredes Terrones contra Antonio Paredes Albarrán y otros, sobre Acceso de Propiedad por Edificación y otros; y los devolvieron. Ponente Señor Palomino García, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

ARANDA RODRÍGUEZ

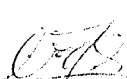
PALOMINO GARCÍA

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

Jgi/Fdc

SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. MERY OSORIO VALLADARES
Secretaria de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema

17 NOV 2011