

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 3428-2009**

**CALLAO**

**ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN**

Lima, veintiséis de julio

del año dos mil diez.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con los acompañados, vista la causa número tres mil

cuatrocientos veintiocho - dos mil nueve, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas trescientos veintisiete por Luis Alberto Salas Carbajal contra la resolución de vista de fojas trescientos diez expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao el dieciocho de diciembre del año dos mil ocho, que confirma la sentencia apelada de fecha treinta de diciembre del año dos mil cuatro que obra a fojas ciento diecisiete que declara infundada la pretensión de accesión de propiedad y fundada la pretensión subordinada de ordenar que la parte demandada pague al demandante el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno;

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Concedido el recurso de casación a fojas treinta y seis, por resolución de esta Sala Suprema del doce de noviembre del año dos mil nueve ha sido declarado procedente por la causal prevista en el inciso tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, esto es, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso o la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales, bajo el fundamento de que se contraviene lo establecido en el artículo primero y cuarto del Título Preliminar, cuatrocientos veintisiete incisos primero y quinto del Código Procesal Civil y artículo ciento treinta y nueve inciso tercero de la Constitución Política del Perú, puesto que las instancias de mérito no se han pronunciado respecto a su petitorio que contiene en su contradictorio en cuanto a sus derechos adquiridos por usucapión respecto al inmueble materia de litis, esto es sobre la prescripción adquisitiva de dominio que se encuentra inscrita; **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** El debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la

**ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN**

Constitución Política del Estado, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de los derechos individuales, a través de un procedimiento legal en el que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, de ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y de obtener una sentencia que decida la causa dentro de un plazo pre-establecido en la ley procesal;

**SEGUNDO.-** La contravención del debido proceso acarrea la nulidad procesal, entendiéndose por ésta aquél estado de anormalidad del acto procesal originado en la carencia de alguno de los elementos constitutivos, o en vicios existentes sobre ellos que potencialmente lo coloca en situación de ser declarado judicialmente inválido; **TERCERO.-** El inciso tercero del artículo ciento veintidós del

Código Procesal Civil, el cual establece que las resoluciones deben contener la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden número correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado; asimismo, el inciso cuarto del artículo ciento veintidós del mismo Cuerpo de Leyes, señala que las resoluciones contienen la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos;

**CUARTO.-** A fin de verificar si en el presente caso se ha contravenido las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, es pertinente indicar que Carlos Sánchez Manrique a nombre de la sociedad conyugal que conforma con Aída Tavella Zencovich interpone demanda contra Luis Salas Carbajal, sobre accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno, solicitando como pretensión principal que el juzgado declare al accionante propietario por accesión, sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre su terreno de ciento sesenta metros cuadrados conocido como Lote nueve, Manzana “D”, Urbanización La Quilla, Distrito y Provincia Constitucional del Callao, la cual forma parte del lote mayor sub-

lote “B” inscrito en la ficha número dos mil trescientos setenta y nueve; en forma accesoria, solicita el desalojo de los demandados y como pretensión subordinada en caso de que no se ampare la pretensión principal, solicita que se obligue al demandado a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno de un área de ciento sesenta metros cuadrados, debiéndose fijar el valor del terreno en ejecución de sentencia previa pericia judicial, alegando que son propietarios del sub lote “B” de un área de ciento cincuenta mil setecientos setenta punto cero un metros cuadrados el mismo que se encuentra debidamente inscrito en la ficha número dos mil trescientos setenta y nueve, el cual fue adquirido en el año mil novecientos setenta y cinco en mérito a la escritura pública otorgada a su favor por la anterior propietaria Compañía Inmobiliaria “La Taboada” Sociedad Anónima y que dentro del área del sub lote “B” se encuentra la extensión de ciento sesenta metros cuadrados la que viene siendo ocupada por la demandada en forma indebida, la misma que es conocida por éste, por lo que la posesión es de mala fe y por ende, la construcción;

**QUINTO.-** Que, Luis Alberto Salas Carbajal al contestar la demanda señala que: 1) No le consta que el terreno sea de la demandante por no constar en los registros públicos, además de la escritura pública de fecha nueve de abril del año mil novecientos setenta y cinco aludido por el demandante aparece como comprador Carlos Sánchez Manrique Vizcarra y no el demandante; 2) El área de ciento cuarenta metros cuadrados que ocupa fue adquirido por su parte a la empresa Construcción de Viviendas y Promoción de urbanizaciones Sociedad de Responsabilidad Limitada – COVIPRU, mediante pre-contrato de promoción de venta del tres de marzo del año mil novecientos ochenta y nueve por el que pagó la suma de un millón ciento noventa y cinco mil novecientos cincuenta intis, quienes a su vez lo adquirieron del beneficiario de reforma agraria don Juan Takaesu Takaesu titular de la UC diez mil ciento cuarenta y dos y diez mil ciento cincuenta y seis del ex fundo La Taboada, mediante contrato de compraventa de fecha once de enero de mil novecientos ochenta y

**ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN**

nueve; 3) Los años de posesión que detenta sobre el bien han determinado que lo adquiriera mediante la figura de la prescripción adquisitiva, al ocuparla en forma pacífica y continua durante doce años; **SEXTO.-** Que, tramitado el proceso conforme a su estado, el Juez declara infundada la pretensión de accesión de propiedad y fundada la pretensión subordinada de ordenar que la parte demandada pague al demandante el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno, considerando que: 1) Las Resoluciones Directorales del Ministerio de Agricultura que califican como beneficiario de la reforma agraria a Takaesu, no constituyen título de propiedad, derecho que ha pretendido ser transferido por éste a COCIPRU, conforme a la minuta de fojas treinta y ocho, empresa que a su vez ha pretendió transferir al demandado conforme al contrato de fojas cuarenta, configurando una cadena de transferencias que resultan todas ineficaces, por cuanto en su origen se establece que Juan Takaesu nunca tuvo la condición de propietario; 2) No obstante la evidente ineficacia de la documentación descrita en punto precedente para efectos de establecer una transferencia de propiedad a favor del demandado dichos documentos pueden sí resultar eficaces a efectos de establecer la buena fe de la posesión y consecuentemente de la construcción realizada; 3) Si bien de autos se demuestra que COVIPRU nunca fue titular registral del inmueble (por lo que mal podría haber transferido su propiedad al demandado) y estando en cambio acreditado de modo fehaciente la propiedad del demandante, es necesario determinar si lo edificado en el terreno se realizó de buena o mala fe; 4) Que, resulta razonable suponer que el demandado pudo considerar que recibió su posesión de parte de un poseedor legítimo, cuya propiedad se encontraba pendiente de ser regularizada, conforme con un proceso de reforma agraria supuestamente en trámite; 5) Que, si bien mediante la Resolución Directoral número cero cero uno/noventa y uno - AG - UAD - VI - L del diez de enero del año mil novecientos noventa y uno se aprecia que esta deja sin efecto la calificación de Juan Takaesu como beneficiario de la reforma agraria vigente desde el doce de noviembre del

año mil novecientos ochenta y siete, no está probado que el demandado al momento de contratar con COVIPRU Sociedad de Responsabilidad Limitada conociera o pudiera conocer de la existencia de dicha resolución, máxime si el contrato pudo celebrarse durante el período de más de tres años en que se mantuvo vigente dicha calificación, así el demandado poseyó el terreno materia del proceso con buena fe y en tal calidad edificó el inmueble en el que habita, pues no se ha establecido que el emplazado hubiese conocido la ilegitimidad de su posesión, ni que haya sido citado en juicio respecto de los derechos discutidos en este proceso;

**SÉPTIMO.**- Que, al ser apelada dicha resolución el Colegiado Superior confirmó la apelada, considerando que respecto a lo alegado que se ha declarado el mejor derecho de propiedad del demandante y se ha declarado la nulidad del título de propiedad del demandado sin mediar vía de acción, afectando el derecho de defensa del accionante, se verifica del tenor de la sentencia que la misma no contiene pronunciamiento alguno respecto a mejor derecho de propiedad o de nulidad de título de propiedad que invoca como suyo el emplazado, sino que dicha resolución se circunscribe al texto del petitorio expresado en la demanda y a los puntos controvertidos fijados; en consecuencia, al verificarse que la sentencia se limita a resolver tales extremos se verifica el cumplimiento del principio de congruencia;

**OCTAVO.**- Analizado lo expuesto precedentemente, se advierte que la sentencia impugnada no ha sido debidamente motivada conforme lo prevé las normas antes comentadas al no haberse pronunciado respecto a la prescripción adquisitiva de dominio que alego el recurrente en su escrito de contestación a la demanda, lo que se corrobora con la copia certificada expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP en donde se verifica que el inmueble materia de litis ha sido independizado a favor de la sociedad conyugal formada por Luis Alberto Salas Carbajal y su cónyuge Gladys Saravia de Salas en mérito de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a su favor seguida ante la Municipalidad Provincial del Callao, la misma que debe

valorarse; **NOVENO.-** Estando a las conclusiones que anteceden, debe ampararse el presente recurso, **por la causal de contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso**, y estando a lo previsto en el acápite dos punto uno del inciso segundo del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Luis Alberto Salas Carbajal a fojas ochocientos noventa y tres; en consecuencia **NULA** la resolución de vista de fojas trescientos diez, su fecha dieciocho de diciembre del año dos mil ocho; **ORDENARON** que el Colegiado Superior expida nuevo fallo con arreglo a ley y a lo expuesto precedentemente; **MANDARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sucesión Carlos Sánchez Manrique contra Luis Alberto Salas Carbajal, sobre Acceso de Propiedad por Edificación y otros; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**PALOMINO GARCÍA**

**MIRANDA MOLINA**

**SALAS VILLALOBOS**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**Jvc**