

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS

**Sumilla:** Si bien la Sala Superior considera que en autos se han efectuado mejoras por parte del demandante, y que estas serían mejoras útiles y de recreo; sin embargo, dicha calificación en nada variará la cuestión fáctica establecida en autos.

Lima, tres de junio

de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil cuatrocientos ochenta y ocho – dos mil catorce, 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 por Medardo Gómez Baca y Aurea Claribel Boza de Gómez a fojas mil novecientos cincuenta y uno contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de enero de dos mil catorce de fojas mil novecientos treinta, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia apelada que declara fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordena que la demanda cumpla con el pago de treinta y nueve mil novecientos seis nuevos soles con quince céntimos (S/.39,906.15).

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintitrés de octubre de dos mil catorce de fojas setenta y ocho del presente cuadernillo declaró procedente el recurso de casación interpuesto, por la causal de infracción normativa materia y procesal, bajo el sustento **que se ha infringido el artículo 916 del Código Civil y el artículo 190 del Código Procesal Civil**, sostiene que dicha norma establece con claridad las clases de mejoras y por lo tanto tienen diferente tratamiento y generan distintas consecuencias jurídicas legales; señala que: a) La sentencia de vista impugnada, en el segundo considerando establece que en autos se trata de mejoras útiles y mejoras de recreo, si esto es así, el órgano jurisdiccional ha sustituido en una gestión o

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

**CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS**

actividad de parte, esto es, la de precisar la clase de mejoras que omitió señalar el accionante, ya que esta omisión de parte no puede ser suplida por el órgano jurisdiccional (*sic*); y b) Refiere también que la sentencia de vista solo ha meritado los dictámenes periciales realizados por los peritos Miguel Renato Díaz Galdós y Percy Ricardo Reyley Guillén, que determinan una tasación por concepto de mejoras la cantidad de treinta y nueve mil novecientos seis nuevos soles con quince céntimos (S/.39,906.15), mas no así, el peritaje de parte ofrecido por los demandados emitidos por la arquitecta Ana Castillo de la Flor Álvarez, en la que la tasación de mejoras es ascendente a dieciséis mil setecientos veintiséis nuevos soles con veinticuatro céntimos (S/.16,726.24). -----

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.**- Existiendo denuncias por la causal de infracción material y procesal, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al *estadio* procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. -----

**SEGUNDO.**- A fin de desarrollar la causal de infracción normativa procesal es necesario señalar que Edgar Gonzalo Valladares Velásquez interpone la presente demanda a fin que Aurea Claribel Boza de Gómez y otros cumplan con el pago del valor de mejoras realizadas en el inmueble ubicado en la urbanización Quinta Tristán LI-5, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, que ascienden a la suma de veinticinco mil dólares americanos (US\$ 25,000.00), alega que en virtud al Contrato de Arrendamiento de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y nueve los demandados Medardo Gómez Baca y Áurea Claribel Boza de Gómez le arrendaron el referido inmueble habiéndose con fecha uno de agosto de dos mil suscrito la ampliación del citado contrato habiéndose autorizado en la cláusula segunda realizar varias mejoras, las cuales se efectuaron en la segunda planta del predio, las mismas que ascienden a veinticinco mil dólares americanos (US\$ 25,000.00). -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS

**TERCERO.**- Al contestar la demanda Medardo Gómez Baca y Aurea Claribel Boza de Gómez señalan que: **1)** Con fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y nueve celebraron el Contrato de Arrendamiento respecto al citado inmueble habiéndose establecido en la cláusula octava la prohibición de introducir mejoras en el predio previa autorización de los locadores y de hacerlo quedaría en beneficio del inmueble siempre que se tratara de mejoras inamovibles y permanentes; **2)** El uno de agosto de dos mil, se celebró la ampliación del Contrato de Arrendamiento estableciéndose en su cláusula segunda que el locatario con autorización de los locadores realizaran varias obras de construcción con la finalidad de que la segunda planta del inmueble se encuentre operativa para ser utilizada como local comercial, no pudiendo interpretar ello con la supuesta autorización que requería el inquilino para efectuar mejoras, pues no se especifica los trabajos que se van a realizar ni los costos de estos, sino de lo que se trataba en realidad era que el arrendatario presente a los locadores los documentos respectivos de los trabajos que deseaba en forma expresa por parte de los propietarios, una vez que ellos supieran exactamente los trabajos y el costo de los mismos; y **3)** En el propio Contrato de Ampliación se reconoce que la planta ya se venía construyendo, es decir, con anterioridad al contrato, por lo que se concluye que dichos trabajos empezaron antes de la firma de la ampliación y sin autorización de los propietarios. -----

**CUARTO.**- El juez declara fundada la demanda y dispone el pago de treinta y nueve mil novecientos seis nuevos soles con quince céntimos (S/.39,906.15) a favor del demandante e infundada respecto al pago de la suma de veinticinco mil dólares americanos (US\$25,000.00) con costas y costos; considerando que: **A)** Debe interpretarse las diversas cláusulas de forma que haya interrelación entre ellas para evitar contradicciones, siendo que dicha interpretación contractual debe ser armonizada con la disposición contenida en el segundo párrafo del artículo 1361 del Código Civil que establece la presunción *iuris tantum* en el sentido que la declaración expresada en el contrato responde a la común intención de las partes y el que niegue tal circunstancia debe probarla; **B)** El segundo contrato –

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

**CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS**

Ampliación de Arrendamiento de agosto del año dos mil– en su cláusula segunda, de manera explícita y precisa señala que el arrendatario (ahora demandante) con autorización de los arrendadores (ahora demandados) va a realizar obras de construcción, con la finalidad de que la segunda planta se encuentre operativa para ser utilizada como local comercial, agregando la cuarta cláusula que el contrato de arrendamiento comprende la primera y segunda planta (debe tenerse en cuenta que hasta ese momento el arrendamiento correspondió a la primera planta, que era la única existente, de acuerdo a la segunda cláusula del original del contrato de arrendamiento de mayo de mil novecientos noventa y nueve, según el documento de fojas tres; asimismo, en la primera cláusula adicional se acordó que a partir del primer mes en que se terminen las obras de construcción en la segunda planta y esté en condiciones de ser utilizado como local comercial, se incremente la merced conductiva, añadiendo en la segunda cláusula adicional que toda modificación introducida en la primera planta, a solicitud de los locadores, volverá a su estructura y diseño primigenio; C) En el contrato primigenio de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y nueve quedó establecida la prohibición de introducir en el inmueble mejora alguna, salvo autorización de los locadores y de hacerlo sin autorización, tales mejoras quedarían en beneficio del inmueble, siempre que se trate de mejoras inamovibles; sin embargo, la indicada cláusula fue dejada sin efecto por el Contrato Ampliatorio de Arrendamiento de fecha uno de agosto de dos mil, en cuanto a la cláusula segunda autoriza al locatario realizar varias obras de construcción, con la finalidad de que la segunda planta del inmueble se encuentre operativa para ser utilizada como local comercial; por lo que el locatario sí tenía autorización para introducir mejoras consistentes en las construcciones en el segundo piso, cuya existencia ha quedado demostrada con la prueba actuada en el proceso y especialmente con los dictámenes periciales que obran en autos a los que nos referiremos posteriormente, tanto de parte como los actuados de oficio, así como los actuados administrativos, hechos ante la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero sobre regularización de licencia de obra otorgada

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS

el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y cuatro y que comprende la construcción de ciento noventa y uno punto setenta y tres metros cuadrados ( $191.73\text{ m}^2$ ) en el segundo piso por un valor estimado de ciento doce mil ciento sesenta y dos nuevos soles (S/.112,162.00) conforme a los actuados de fojas doscientos ocho a doscientos veinticuatro; **D)** Al haber establecido la existencia de mejoras útiles, de acuerdo al artículo 916 del Código Civil corresponde determinar el valor de estas, para lo cual se ha emitido dictámenes periciales en distintas ocasiones ya sea de oficio o de parte; **E)** De las pruebas de oficio (fojas trescientos ochenta y dos) se desprende que para la deducción del valor de las mejoras introducidas en el inmueble materia de *sub litis* se toman en cuenta normas y reglamentos de apoyo, tales como el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, Valores Unitarios Oficiales de Edificación contenidas en la Resolución Ministerial número 414-2006-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Construcciones, Tabla de Depreciación por Antigüedad; y **F)** En la memoria descriptiva se ha tenido en cuenta la ubicación del bien inmueble, la distribución de las edificaciones en el segundo nivel, el área techada, las especificaciones constructivas de edificación tales como muros, columnas techos, puertas y ventanas, pisos revestimiento, instalaciones, antigüedad, estado de conservación y depreciación, dando lugar a que la valuación del concepto demandado haya establecido un valor unitario de ciento ochenta y siete nuevos soles con ochenta y nueve céntimos (S/.187.89) cada metro cuadrado, haciendo un total de treinta y nueve mil novecientos seis nuevos soles con quince céntimos (S/.39,906.15); y en cuanto a la pericia de parte (fojas trescientos noventa y seis) si bien es cierto se han hecho referencia a que el cálculo de las mismas se haya hecho de acuerdo al Reglamento Nacional de Tasaciones y otros instrumentos legales que aparecen detallados en la pericia oficial, especialmente los valores unitarios oficiales de edificación a que se refiere la Resolución Ministerial número 414-2006-VIVIENDA, el valor unitario establecido en ciento treinta y seis nuevos soles con noventa y uno céntimos (S/.136.91) por metro cuadrado no está justificado legalmente; por lo que valorando ambos peritajes se concluye que el peritaje oficial antes

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

**CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS**

mencionado crea convicción en cuanto a su contenido, especialmente el método empleado para la valuación de las mejoras y la descripción de las construcciones que concuerda con la Inspección Judicial de fojas mil quinientos uno en cuanto a la descripción detallada que se hace de las construcciones existentes en el local. -

**QUINTO.-** Interpuesto el recurso de apelación contra la citada sentencia, la Sala Superior la confirma y revoca el extremo que fija las costas y costos del proceso, reformándola declara la exoneración de los mismos y confirmaron en lo demás que contiene; considerando que: **1)** Las pericias que no han sido declaradas nulas son la pericia efectuada por Miguel Renato Díaz Galdós y Percy Ricardo Reiley Guillén de fojas trescientos ochenta y tres de fecha veintisiete de noviembre de dos mil seis que arroja una tasación por concepto de mejoras ascendente a treinta y nueve mil novecientos seis nuevos soles con quince céntimos (S/.39,906.15); en tanto que la pericia de parte de los demandados elaborada por la arquitecta Ana Castillo de la Flor Álvarez corriente a fojas trescientos noventa y seis de fecha diecisiete de noviembre de dos mil seis arroja una tasación ascendente a dieciséis mil seiscientos veintiséis nuevos soles con veinticuatro céntimos (S/.16,626.24), todas las demás ampliaciones, aclaratorias, observaciones, explicaciones, subsanaciones fueron declaradas nulas; **2)** A fojas mil cuatrocientos treinta y ocho, los peritos Miguel Renato Díaz Galdós y Percy Ricardo Reiley Guillén se ratifican en sus pericias y proceden a explicarlas y absolviendo las observaciones efectuadas por las partes, e inclusive ante la pericia de parte de los demandados llevada a cabo por la arquitecta Ana Castillo de la Flor Álvarez, los peritos antes nombrados aclaran los puntos de divergencia, finalmente se ratifican en la valorización que hicieron el año de dos mil seis y a raíz de haberse llevado a cabo la inspección judicial de fojas mil quinientos uno; **3)** En la recurrida se ha establecido que al existir varios tipos de mejoras como lo considera el artículo 916 del Código Civil, en vista que en la demanda deficientemente no se indicó la clase de mejoras que se pretende cobrar; por lo que las que son materia de demanda corresponderían a mejoras útiles, ya que sin ser necesarias aumentaron el valor y renta del bien, pero también son de recreo, pues se crearon para tener mayor

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

**CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS**

comodidad en el ambiente comercial destinado a karaoke que conducían los demandantes; **4)** Por el rubro del negocio que conducían, era menester ampliarse los ambientes para dar mayor cabida de clientes, lo que en sí solo beneficiaría a los demandantes y no a los propietarios y para zanjar en definitiva también el entredicho de si las mejoras fueron pactadas, autorizadas o no y como se tiene analizado en la recurrida fueron precisamente los propietarios quienes aceptaron la posibilidad de que sus inquilinos efectuaran mejoras al renovar el segundo contrato ampliatorio de fecha uno de agosto de dos mil, donde expresamente acceden a ello, por lo que tratar de hacer ver que no es así, es lindar con la “absurdez” (sic), pues el contenido literal del contrato establece que si se podía erigir mejoras; **5)** En cuanto a la valoración de las dos pericias antes mencionada, se tiene que la ofrecida por los demandantes tiene mayor rigor técnico y es más meticulosa que la ofrecida por los demandados y ofrece mejor justificación del porqué se arriba al monto propuesto y teniéndose en cuenta que por un lado el A quo no ha considerado necesario efectuar otra pericia, pues la existente le produjo convicción; **6)** Respecto de los agravios expuestos en su apelación por los demandantes: Sobre la regularización de la Licencia de Construcción y la Resolución Directoral correspondiente, es algo que en nada va a cambiar el resultado del análisis efectuado. Sobre la adecuada valorización de las pruebas y de las pericias, se tiene por el contrario que después de haberse emitido cuatro sentencias, el A quo sí ha cumplido con justificar adecuadamente la decisión final; **7)** Respecto de la Resolución Directoral número 69-2004-DDIU/MDJLBYR, consistente en la regularización de la Licencia de Obra presentada por los demandados ante la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, y en donde consignan que el valor de la obra asciende a ciento doce mil nuevos soles (S/.112,000.00) no resulta ser un índice cualitativo que acrede técnicamente el valor del inmueble; **8)** Respecto de los agravios expuestos en su apelación por los demandados: Debe decirse que al existir dos pericias contradictorias, si era obligatorio convocarse a un debate contradictorio o a la realización de una nueva pericia, ello no es en rigor un mandato que hubiere

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

**CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS**

efectuado la Sala Superior en anterior oportunidad, pues como es sabido los medios probatorios actuados tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos en la demanda por las partes y producir certeza en el juez y solo se puede ordenar la actuación de medios probatorios cuando se trate de derechos indisponibles o se presuma dolo o fraude procesal, y para ordenar pruebas de oficio se requiere que los medios probatorios ofrecidos y actuados por las partes sean insuficientes; 9) Respetto al hecho de que cuando realizó la pericia por los peritos Miguel Renato Díaz Galdós y Ricardo Percy Reiley Guillén, éstos no habrían ingresado al inmueble para efectuar la pericia, resulta ser una mera aseveración del apelante al no existir prueba alguna que lo avale. La afirmación de que no habría valorado la pericia efectuada por la arquitecta Ana Castillo de la Flor, no resulta ser cierto, pues en el considerando séptimo de la recurrida se tiene que se hizo una valoración y merituación de aquella pericia indicándose inclusive que no se había efectuado en base al Reglamento Nacional de Tasaciones; 10) Respecto de los argumentos referidos a la inspección judicial llevada a cabo es irrelevante que el apelante considere que tal prueba pueda cambiar el sentido o el contenido de las pericias actuadas en juicio, por qué tal prueba se llevó a cabo varios años después de iniciada la demanda y solo sirvió para que el A quo tenga una mejor visión del inmueble respecto de las pericias valorativas existentes; 11) Respecto del argumento referido al pago de costas y costos, se puede decir que la condena de costas y costos no requiere ser demandada, y es de cargo de la parte vencida, tal como lo establece el artículo 412 del Código Procesal Civil, pudiendo ser exonerada de su pago de manera justificada. En el presente caso se tiene que los demandados son la parte perdedora y que si bien han ejercitado su derecho de defensa sin restricción alguna; sin embargo, parte de su defensa fue desconocer desde un comienzo que se hubieran autorizado mejoras en el contrato ampliatorio firmado por éstos, cuando claramente si se había autorizado a sus inquilinos la posibilidad de poder hacerlas, pero eso es un aspecto de responsabilidad de la defensa de los demandados, que si no hubieran querido autorizar las mejoras no debieron haberlas consignado en el primer contrato y si las autorizaron debieron

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS

ser más cuidadosos sobre los alcances de las mismas, pero al no haber actuado con diligencia, no es de responsabilidad del órgano jurisdiccional; finalmente al contestar la demanda tácitamente aceptaron que existían mejoras efectuadas lo que motivó que ofrecieran una pericia de parte la cual concluye que el monto por mejoras ascendía a dieciséis mil doscientos veintiséis nuevos soles con veinticuatro céntimos (S/.16,626.24) lo que significa que no estaban de acuerdo con la pericia de parte de los demandantes, pero sí con la pericia ofrecida por ellos; y 12). Respecto de la exoneración que pretenden se puede decir que no se ha podido demostrar por los demandantes que los apelantes demandados hayan actuado de mala fe, faltando a la probidad, lealtad, veracidad o con temeridad procesal, pues estos aspectos deben probarse, por lo que los demandados habrían tenido razones para litigar y hacer valer su posición bajo la estrategia fijada por sus asesores, razón por la que permite **exonerarse** del pago de costos y costas del proceso. -----

  
  
**SEXTO.**- En cuanto a la denuncia de que no se ha valorado el dictamen pericial de parte realizado por la arquitecta Ana Castillo de la Flor Álvarez, no puede prosperar, puesto que la Sala Superior que confirma la sentencia apelada, ha establecido que el juez si ha valorado dicho peritaje, en el séptimo considerando, en donde se señala que si bien dicha pericia hace referencia a las características constructivas de las mejoras; sin embargo, no se ha hecho referencia a que el cálculo de las mismas se haya hecho de acuerdo al Reglamento Nacional de Tasaciones y otros instrumentos legales que aparecen detallados en la pericia oficial, especialmente los valores unitarios oficiales de edificación a que se refiere la Resolución Ministerial número 414-2006-VIVIENDA, el valor unitario establecido en ciento treinta y seis nuevos soles con noventa y uno céntimos (S/.136.91) por metro cuadrado no está justificado legalmente. -----

**SÉTIMO.**- Al haberse desestimado la denuncia de infracción normativa procesal, corresponderá a este Supremo Tribunal pronunciarse respecto a la denuncia de infracción normativa material, debiéndose señalar que si bien la Sala Superior considera que en autos se han efectuado mejoras por parte del demandante, y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1488-2014  
AREQUIPA  
PAGO DE MEJORAS

que estas serían mejoras útiles y mejoras de recreo; sin embargo, dicha calificación en nada varía la cuestión fáctica establecida en autos, -al no haber sido alegadas en el proceso- ni se puede pretender alegar que existe una vulneración del principio de congruencia procesal previsto por el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, puesto que han sido alegadas para establecer que las mejoras sin ser necesarias aumentaron el valor y renta del bien y se crearon para tener mayor comodidad en el ambiente comercial destinado a karaoke; por lo que dicho extremo denunciado debe ser declarado infundado. -----

Por las razones anotadas, no se configuran la causal de infracción normativa de carácter procesal y material, por lo que no procede amparar el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Medardo Gómez Baca y Aurea Claribel Boza de Gómez a fojas mil novecientos cincuenta y uno; **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciocho de enero de dos mil catorce de fojas mil novecientos treinta, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Edgar Gonzalo Valladares Velásquez y otra contra Medardo Gómez Baca y otra, sobre Pago de Mejoras; y *los devolvieron*. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Cgb/Cgv/Rpn

SE PUBLICÓ CONFORME A LEY