

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

**CASACIÓN 3574-2011**

**LIMA**

**AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA DEMOLICIÓN DE OBRAS**

Lima, catorce de setiembre

del año dos mil doce.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; en audiencia pública de la fecha, y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. **MATERIA DEL**

**RECURSO:** Se trata en el presente caso del recurso de casación interpuesto por la demandada Iris Yolanda Fernández Barrera de Pérez, contra la sentencia de vista obrante a folios setecientos treinta y nueve del expediente, su fecha dieciséis de junio del año dos mil once, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmando la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número 41 obrante a folios seiscientos ochenta y siete del mismo expediente, su fecha veintinueve de noviembre del año dos mil diez, declara fundada la demanda; y en consecuencia autoriza a la Municipalidad Distrital de San Borja para que proceda a la demolición de la escalera sobre el retiro frontal del predio materia de controversia; con lo demás que contiene; en los seguidos por la Municipalidad Distrital de San Borja contra Víctor Pérez Montenegro y otra, sobre autorización judicial para demolición de obras. **FUNDAMENTOS POR**

**LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Mediante la resolución obrante a folios treinta y cuatro del cuadernillo de casación, su fecha veintinueve de setiembre del año dos mil once, se ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por la parte demandada, al haber cumplido con los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, solo por la causal de infracción normativa de derecho procesal. Respecto a la causal propuesta por **infracción normativa procesal** de los artículos II, III, IV y IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, se denuncia: **a)** No se ha tenido en consideración que la impugnante fue integrada al proceso en calidad de litisconsorte necesaria pasiva por ser también propietaria del bien inmueble respecto al cual incide la pretensión demandada, por lo que es a partir de dicha integración que toma conocimiento del proceso, no habiéndose merituado los

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

**CASACIÓN 3574-2011**

**LIMA**

**AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA DEMOLICIÓN DE OBRAS**

medios probatorios aportados como son la nueva Licencia de Construcción número 216-97-CDSB-DDU-DLC de fecha tres de setiembre del año mil novecientos noventa y siete, referida a la Licencia de Regularización de Ampliación de Construcción, para la construcción de vivienda bifamiliar de tres pisos, la que tuvo vigencia desde el veintidós de agosto del año mil novecientos noventa y siete hasta el veintidós de agosto del año dos mil, y es en el mes de octubre del mismo año que se concluye la construcción en cumplimiento de las normas que establece la Municipalidad Distrital de San Borja y sobre la base del Reglamento General de Construcciones; **b)** No se han merituado los pagos por concepto de impuestos prediales que de buena fe se han efectuados desde el año mil novecientos noventa y ocho hasta la fecha, como tampoco se ha considerado que lo construido y sobre lo que se pide la demolición se ha efectuado dentro de los límites de propiedad de la recurrente, por lo que no procede su demolición, lo cual afecta su derecho de propiedad previsto en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

**CONSIDERANDO: PRIMERO:** El derecho a un debido proceso ha sido ampliamente determinado a través de abundante jurisprudencia expedida por el Tribunal Constitucional como la recaída en el Expediente número 4341-2007-HC/TC de fecha cinco de octubre del año dos mil siete, la cual en su fundamento noveno, ha establecido que: *"(...) Situación diferente son los casos en los que se pone de manifiesto una insuficiencia en la motivación de las resoluciones judiciales. En este tipo de casos la resolución lidia con lo arbitrario, es decir, casos en los que es imposible apreciar el nexo lógico entre la decisión adoptada y la argumentación que le sirve de fundamento (Principio de congruencia de las resoluciones judiciales); respecto a este tema el Tribunal Constitucional ha establecido que: "Uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones (...) ello garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con*

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

**CASACIÓN 3574-2011**

**LIMA**

**AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA DEMOLICIÓN DE OBRAS**

*sujeción a la Constitución (Exp. N° 1230-2002-PHC/TC)".* A partir de lo expuesto en el presente fundamento es que se realizará el análisis de si la resolución ha atentado el principio de motivación de las resoluciones judiciales.

**SEGUNDO:** Examinado el presente caso para determinar si se ha infraccionado el proceso en los términos denunciados, es del caso efectuar las siguientes precisiones: **1.-** La Municipalidad Distrital de San Borja postula la presente demanda como pretensión principal solicita se ordene la demolición de la obra inmobiliaria construida en forma antireglamentaria sobre el bien inmueble ubicado en la calle Eduardo Lizarzaburú número setecientos treinta y nueve - setecientos cuarenta y uno de la urbanización Javier Prado, distrito de San Borja, bajo apercibimiento de iniciarse la ejecución forzosa, bajo costo y riesgo de los demandados. Expone la entidad demandante, que mediante Resolución de Alcaldía número 4766-96-CDSB-A de fecha uno de setiembre del año mil novecientos noventa y seis se declaró improcedente la solicitud presentada por Víctor Pérez Montenegro a través de la cual pretendía la regularización de las construcciones realizadas en el bien inmueble respecto al cual incide la pretensión demandada y la anulación de la Multa número 2306-96-A, además la citada resolución ordenó que el demandado proceda a demoler lo construido antireglamentariamente otorgándole un plazo de treinta días, caso contrario se remitía lo actuado a la vía coactiva para su ejecución por cuenta, costo y riesgo del infractor. Se constató que en el predio de propiedad de Víctor Pérez Montenegro se ha construido una columna medianera (colindante con la propiedad del señor Héctor Lora Domínguez) no habiéndose respetado la junta de dilatación reglamentaria de una pulgada, certificándose también que el área libre correspondiente al proyecto equivale al veinticuatro por ciento de la pared del terreno cuando el Reglamento Nacional de Construcciones establece que el porcentaje mínimo de área libre que debe presentar una edificación equivale al treinta por ciento. **2.-** Tramitado el presente proceso por los cauces que a su naturaleza corresponde, el Vigésimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expide sentencia declarando fundada la demanda, y autoriza a la

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

**CASACIÓN 3574-2011**

**LIMA**

**AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA DEMOLICIÓN DE OBRAS**

Municipalidad Distrital de San Borja para que proceda a la demolición de la escalera sobre el retiro frontal del predio materia de controversia, con lo demás que contiene; concluye asimismo en que si bien los demandados han procedido a la inscripción de su edificación, debe tenerse en cuenta que la citada norma permite la regularización de las construcciones efectuadas sin licencia, también lo es que hay una resolución administrativa con la calidad de cosa decidida que no ha sido dejada sin efecto, posición que ha sido recogida por el Cuadragésimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima al momento de resolver la acción de amparo iniciada por la litisconsorte necesaria del demandado contra la Municipalidad Distrital de San Borja, en donde se solicita se deje sin efecto tanto la Resolución Coactiva número 10 emitida por el ejecutor coactivo de fecha veintiocho de agosto del año dos mil tres, así como las Resoluciones de Alcaldía números 4766-96-CDSB-A, 2365-98-MML y 1066-99-MML, demanda que fue declarada infundada. **3.-** La Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, absolviendo el grado confirma la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda, y autoriza a la Municipalidad Distrital de San Borja para que proceda a la demolición de la escalera sobre el retiro frontal del predio materia de controversia, con lo demás que contiene. **CUARTO:** En ese sentido, respecto a los agravios en los términos denunciados por la Municipalidad demandante, se advierte de autos que la Sala de mérito para desestimar la pretensión postulada, sostiene en el fundamento décimo primero lo siguiente: "(...) respecto a la promulgación de la Ley número 27157 y su Reglamento el Decreto Supremo número 008-2000-MTC dicha norma fue para regularizar las edificaciones que por defecto de su procedimiento no pudieron ni fueron objeto de tramitación regular y estando a que los demandados procedieron a la inscripción de su edificación, al respecto se debe tener en cuenta que si bien la citada Ley permite regularizar las edificaciones irregulares, también lo es que existe una resolución administrativa con calidad de cosa decidida que no ha sido dejada sin efecto, la cual ha sido recogida en la sentencia de amparo que declara infundada la demanda seguida por la

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

**CASACIÓN 3574-2011**

**LIMA**

**AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA DEMOLICIÓN DE OBRAS**

*litisconsorte Iris Yolanda Fernández Barrera de Pérez, por lo que si bien se ha procedido a la inscripción y regularización la misma no deja sin efecto la resolución administrativa que ordena la demolición de lo construido antireglamentariamente (...)*"; de lo cual se colige que la Sala Superior no ha realizado una apreciación integral y razonada de los medios probatorios aportados al proceso. **SEXTO:** En efecto, las instancias de mérito no han valorado en forma conjunta los siguientes medios probatorios: **1)** La Licencia de Construcción número 71-96-CDSB-DDU-DLC, cuya fecha de expedición data del veintidós de marzo del año mil novecientos noventa y seis y como fecha de caducidad, el veintidós de marzo del año mil novecientos noventa y nueve; dicha licencia fue concedida para la ampliación, regularización, modificación y demolición del inmueble materia de autos; **2)** La Licencia de Construcción número 216-97-CDSB-DDU-DLC cuya fecha de expedición data del veintidós de agosto del año mil novecientos noventa y siete, y como fecha de caducidad el veintidós de agosto del año dos mil; dicha licencia fue concedida para la regularización de ampliación de construcción del bien inmueble materia de controversia, las que no han sido valoradas por las instancias de mérito, si se tiene en cuenta, que las mismas fueron otorgadas por la propia Municipalidad ahora demandante (en la persona de su Alcalde) apreciándose de la última licencia que el plazo de caducidad era hasta el veintidós de agosto del año dos mil y según fluye de autos la ampliación de la construcción (escalera frontal) fue concluida antes de que caduque la citada licencia de construcción expedida mediante las Resoluciones de Alcaldía anteriormente aludidas, apreciándose además que en autos no obra resolución administrativa que haya dejado sin efecto o anulado las referidas licencias de construcción, circunstancia que también deberá ser analizada por las instancias de fallo. **SÉTIMO:** Por tanto, la resolución materia del presente recurso de casación no contiene una motivación adecuada respecto al tema en controversia (autorización judicial de demolición) al no haber motivado como corresponde; por ende contraviene el derecho a un debido proceso en consecuencia el presente medio impugnatorio debe declararse fundado. Por

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

**CASACIÓN 3574-2011**

**LIMA**

**AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA DEMOLICIÓN DE OBRAS**

tales consideraciones y estando a la facultad conferida por el artículo 396 inciso 3 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Iris Yolanda Fernández Barrera de Pérez mediante escrito obrante a folios setecientos sesenta y dos; **CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciséis de junio del año dos mil once, obrante a folios setecientos treinta y nueve; **INSUBSISTENTE** la sentencia de primera instancia de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil diez, obrante a folios seiscientos ochenta y siete; **ORDENARON** que el Juez de primer grado expida nueva resolución pronunciándose conforme a los considerandos expuestos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Municipalidad Distrital de San Borja contra Víctor Pérez Montenegro y otra, sobre Autorización Judicial para Demolición de Obras; y los devolvieron. Ponente Señora Aranda Rodríguez, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**PONCE DE MIER**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**MIRANDA MOLINA**

**CALDERÓN CASTILLO**

RCD/Cbs

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dra. Flor de María Concha Moscoso**  
**Secretaria (e)**  
**Sala Civil Transitoria**  
**CORTE SUPREMA**

**20 DIC. 2012**