

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4146 - 2010
LIMA
EXCLUSIÓN DE PROPIEDAD

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 seis

guión dos mil diez, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto, a fojas quinientos cuatro del expediente principal, por Jorge Alberto Gutiérrez Olano y Graciela Salcedo López de Gutiérrez, contra la sentencia de vista que obra a fojas cuatrocientos setenta y cuatro del citado expediente, su fecha diecinueve de mayo del año dos mil diez, expedida por la Quinta Sala Civil de Lima, que revoca la sentencia apelada que obra a fojas doscientos veintidós del mencionado expediente, su fecha veinticinco de noviembre del año dos mil nueve, que declaró fundada la demanda; reformándola, la declara infundada.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema mediante resolución de fojas cuarenta y seis del presente cuadernillo de casación, su fecha dieciséis de noviembre del año dos mil diez, ha estimado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal e infracción normativa material. Los recurrentes han denunciado: **A)** Infracción normativa del artículo ciento treinta y ocho, incisos tercero y quinto, de la Constitución Política del Estado: señalan que la Sala Superior, en el considerando sexto de la resolución impugnada, declara la accesión de la propiedad del inmueble materia de *litis*, sin que esa pretensión haya sido discutida en el proceso, ya que la *litis* versó sobre declaración de exclusión de propiedad y no se debatió ni se mencionó en ningún momento la figura jurídica de la accesión, infringiendo el principio de congruencia procesal, constituyendo un fallo *citra petitum* que no se pronuncia sobre las pretensiones que debe dirimir y *extra petitum* que decide cuestiones no sometidas a la resolución. **B)** Aplicación indebida del artículo novecientos treinta y ocho del Código Civil: sostienen que la declaración de accesión por edificación debe hacerse en un proceso cuya controversia sea esa materia; la Sala no puede declarar la certeza de un efecto legal que la parte no ha invocado,

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4146 - 2010
LIMA
EXCLUSIÓN DE PROPIEDAD

pues al no haber sido objeto de discusión no ha sido materia de prueba. Si el proceso se hubiera tratado de accesión por edificación tampoco se podría aplicar el artículo novecientos treinta y ocho del Código Civil, pues el adquirente debe indemnizar al dueño su valor de lo incorporado, pues si no se enriquecería injustamente. **C)** Inaplicación de los artículos mil trescientos cincuenta y cuatro, mil trescientos sesenta y uno y mil trescientos sesenta y dos del Código Civil: El documento de fecha diecinueve de febrero del año dos mil es un acto jurídico que contiene la voluntad común de las partes, que no ha sido impugnada y debe ser interpretada y ejecutada de acuerdo con lo que se ha expresado y convenido en ella y según el principio de la buena fe, conforme a los artículos ciento sesenta y ocho y mil trescientos sesenta y uno. El contrato de compra venta de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil declaró que la casa que vendieron tiene dos pisos y el contrato de fecha diecinueve de febrero del año dos mil excluye de la venta el departamento del tercer piso; ambos son obligatorios conforme al artículo mil trescientos sesenta y uno del Código Civil. La común intención de las partes era que la compraventa sólo comprendía el primer y segundo pisos y no el departamento del tercer piso, no pudiendo ser interpretado el documento de fecha diecinueve de febrero del año dos mil en forma distinta a la voluntad expresada entre las partes. **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Antes de absolver las denuncias postuladas por los recurrentes conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, es de apreciar que a fojas cuarenta y dos del expediente principal, Jorge Alberto Gutiérrez Olano y Graciela Salcedo López de Gutiérrez interponen demanda en contra de Isabel Jetrudes Ávila León y otro, solicitando que se excluya el departamento el tercer piso de la compraventa del inmueble ubicado en la avenida Separadora Industrial número dos mil doscientos cincuenta y ocho, urbanización Santa Felicia, distrito de La Molina, celebrada el día veinticuatro de febrero del año dos mil. Como fundamentos de su demanda manifiestan que al estar enfrentando un proceso de ejecución de garantías su abogada patrocinante Nanci Ávila León de Tambini les propuso vender su único

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4146 - 2010
LIMA
EXCLUSIÓN DE PROPIEDAD

inmueble (el mencionado en el petitorio), efectuándose la venta a su hermana Isabel Jetrudes Ávila León, conforme a la escritura pública de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil. Que, el contrato de compra venta indica que la casa tiene dos pisos y que la venta se realiza de la edificación y los aires, pues según las conversaciones previas al contrato la venta sólo comprendería el primer y segundo pisos del inmueble, mas no el departamento del tercer piso, que les serviría como morada; ese fue el trato y se reflejó en el documento privado denominado reconocimiento de propiedad de fecha diecinueve de febrero del año dos mil, en cuyo punto tres Isabel Jetrudes Ávila León reconoce en forma clara y explícita que el departamento edificado en el inmueble (tercer piso) es de exclusiva propiedad de los recurrentes, que fue firmado el mismo día de la compra venta de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil, pero que aparece con fecha anterior, esto es, diecinueve de febrero del año dos mil. Que, la demandada pretende desconocer el documento de reconocimiento de propiedad que firmó (de fecha diecinueve de febrero del año dos mil) y amparándose en un contrato interpretado de mala fe quiere hacer aparecer un derecho que no ha sido pactado; además, sin haber terminado de cancelar su deuda, manifestando que ella no tiene nada que ver, que ha vendido el inmueble a Pedro Maurino Silvera Quispe, remitiéndoles éste último cartas notariales e invitándoles a un Centro de Conciliación para que desocupen el departamento del tercer piso, amenazándoles con el desalojo y con cobrarles una indemnización por daños y perjuicios.

SEGUNDO.- Producido en emplazamiento respectivo, la codemandada Isabel Jetrudes Ávila León, absuelve el traslado de la demanda, mediante escrito de fojas ciento cuarenta y tres del expediente principal, señalando que el documento de fecha diecinueve de febrero del año dos mil no tiene carácter autónomo, no es obligacional, no contiene prestaciones recíprocas, no hay título oneroso, no es conmutativo. Que, el documento de fecha diecinueve de febrero del año dos mil fue suscrito por las partes en una etapa de negociación del contrato definitivo que quedó plasmado en la escritura pública de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil, en

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4146 - 2010
LIMA
EXCLUSIÓN DE PROPIEDAD

donde se establece la real voluntad de las partes. Que, los demandantes no sólo han pretendido utilizar un documento insubsistente y sin conexión lógica con el contrato definitivo, sino que además han desconocido sus deudas que fueron pagadas por la recurrente, lo que será objeto de reclamo por la vía procesal correspondiente. Que, los demandantes le interpusieron demanda a fin de obtener la escritura pública del documento de reconocimiento de propiedad de fecha diecinueve de febrero del año dos mil, con las aclaraciones, rectificaciones y fijación de obligaciones que están señaladas en la minuta de fecha veintidós de julio del año dos mil dos, que no tiene firmas, pero que para los demandantes tiene valor. Mediante sentencia de fecha veintisiete de julio del año dos mil cinco dicha demanda fue declarada improcedente, quedando consentida, mediante resolución de fecha nueve de septiembre del año dos mil cinco. Que, los demandantes pretenden mediante cambio de denominación al actual proceso revivir un conflicto de intereses que ya fue resuelto en su oportunidad por el órgano jurisdiccional. **TERCERO.-** Por otro lado, el codemandado Pedro Maurino Silvera Quispe, mediante escrito de fojas ciento ochenta y cinco del expediente principal, también absuelve el traslado de la demanda y, además, formula reconvencción solicitando que los demandantes cumplan con restituirle el tercer piso del inmueble ubicado en avenida Separadora Industrial número dos mil doscientos cincuenta y ocho, urbanización Santa Felicia, distrito de La Molina. Como sustento de su contestación sostiene que el presunto derecho que invocan los demandantes no consta en la escritura pública de compra venta de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil y menos consta inscrito en la partida número 45200388 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en donde consta inscrita la compraventa. Que, en el supuesto negado que sea válido el documento de fecha diecinueve de febrero del año dos mil no puede oponerse su contrato de compra venta de fecha quince de diciembre del año dos mil cinco, elevado a escritura pública con fecha veintiséis de diciembre del año dos mil cinco, inscrito en los Registros Públicos con fecha veinticinco de enero del año dos mil seis, toda vez que el recurrente adquirió el inmueble en virtud de los principios

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4146 - 2010
LIMA
EXCLUSIÓN DE PROPIEDAD

de publicidad, legitimidad y buena fe registral consagrados en los artículos dos mil doce, dos mil trece y dos mil catorce del Código Civil; más aún la codemandada Isabel Jetrudes Ávila León, tenía inscrita la propiedad a su nombre en el asiento número C00002 de la partida número 45200388 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde no constaba ninguna carga ni restricción o reserva con respecto al tercer piso del inmueble que adquirió en su totalidad. Que, ante el vigésimo noveno Juzgado Civil de Lima se tramitó el expediente número 41267-02, sobre otorgamiento de escritura pública, iniciado por los ahora demandantes en contra de Isabel Jetrudes Ávila León, en cuya sentencia se señala que la codemandada Isabel Jetrudes Ávila León no podía disponer de una parte del bien inmueble que lo adquiriría recién el día veintitrés de febrero del año dos mil, en virtud del artículo mil cuatrocientos seis del Código Civil. De otro lado, como fundamentos de su reconvención manifiesta que mediante contrato de compra venta de fecha quince de diciembre del año dos mil cinco, elevado a escritura pública el día veintiséis de diciembre del año dos mil cinco, adquirió el inmueble ubicado en avenida Separadora Industrial número 2258, urbanización Santa Felicia, distrito de La Molina, que corre inscrito en la partida número 45200388 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, incluyendo el terreno, sus construcciones, aires, suelo, subsuelo y demás derechos. **CUARTO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de fojas trescientos ochenta del expediente principal, su fecha veintiséis de agosto del año dos mil nueve, declara fundada la demanda e infundada la reconvención. Como fundamentos de su decisión el *A quo* ha considerado que la codemandada Isabel Jetrudes Ávila León reconoce la existencia de la edificación en el tercer piso y que si bien el documento de fecha diecinueve de febrero del año dos mil es anterior al contrato de compraventa que contiene la escritura pública de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil, en ésta última solo se hace mención a la edificación del primer y segundo pisos, coligiéndose que la común intención de las partes era que la compra venta sólo comprendía el segundo y tercer piso [debe ser el

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4146 - 2010
LIMA
EXCLUSIÓN DE PROPIEDAD

primero y segundo]; lo que se corrobora con la construcción que hicieron los demandantes del muro a nivel de las escaleras para dividir el inmueble, así como la puerta que abrieron para tener un acceso independiente hacia el tercer piso, hechos que la demandada no ha acreditado haberse opuesto si se consideraba propietaria total del predio. Que, si bien los demandados han presumido que lo expresado en el contrato contenido en la escritura pública del día veinticuatro de febrero del año dos mil implica la venta total del predio; sin embargo, tal presunción admite prueba en contrario y en el caso de autos se ha acreditado la voluntad de las partes suscribientes ha sido la enajenación del primer y segundo pisos, más los aires proporcionales del predio, sin incluir el tercer piso de la edificación. En cuanto a la reconvención: señala que a la fecha en que se realiza la compra venta entre los codemandados (veintiséis de diciembre del año dos mil cinco), el predio materia de reivindicación se encontraba ocupado por los demandantes y se hallaba físicamente independizado de la edificación del primer y segundo pisos, hecho que ha debido advertir el reconviniente y como comprador diligente estaba en posibilidad de saber en mérito a qué posesionaban el inmueble los demandantes, verificar las condiciones físicas del predio, comunicar a los ocupantes que estaba adquiriendo el predio, coligiéndose que suscribió el contrato de compra venta a sabiendas que el inmueble *sub litis* era materia de litigio. Que, siendo así y habiéndose determinado que los demandantes no enajenaron la edificación existente en el tercer piso, su posesión era a título de propietario; mientras que habiéndose desvirtuado la buena fe en la compra venta del codemandado, no le asiste el derecho a reivindicar dicho predio. **QUINTO.-** Apelada la sentencia de primera instancia, el Superior Colegiado, mediante resolución de fojas cuatrocientos setenta y cuatro del expediente principal, su fecha diecinueve de mayo del año dos mil diez, la revoca y, reformándola, la declara infundada. Como fundamentos expone que la exclusión de la edificación (tercer piso) en mérito al documento de fecha diecinueve de febrero del año dos mil (fojas cinco a seis del expediente principal), en el que si bien Isabel Jetrudes Ávila León reconoce que el tercer piso es de exclusiva propiedad de los

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4146 - 2010
LIMA
EXCLUSIÓN DE PROPIEDAD

demandantes, empero dicha expresión de voluntad quedó luego modificada de común acuerdo por ambos contratantes el día veintitrés de febrero del año dos mil, al suscribir el contrato de compra venta, elevado a escritura pública el día veinticuatro de febrero del año dos mil (fojas siete a doce del expediente principal). Que, a través de las cláusulas primera a cuarta de la escritura pública de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil los demandantes dan en venta real y enajenación perpetua todo cuanto de hecho o derecho le corresponda al inmueble, sin reserva ni limitación alguna, declarando que entre el bien que se enajena y el precio que se paga existe justa equivalencia y si alguna diferencia hubiere de más o menos se hacen de ella mutua y recíproca donación, renunciando así a cualquier acción que tienda invalidar el contrato. Que, conteniendo la escritura pública, la manifestación de voluntad de las partes, debe ser interpretada y ejecutada de acuerdo con lo que se ha expresado y convenido en ella, conforme establecen los artículos ciento sesenta y ocho y mil trescientos sesenta y uno del Código Civil. Que, resulta de aplicación el artículo novecientos treinta y ocho del Código Civil; por consiguiente, la compradora demandada, al adquirir la propiedad del inmueble mediante el contrato escriturado también adquirió la propiedad de la construcción ubicada sobre la segunda planta del chalet, denominado departamento del tercer piso (que es materia de *litis*), conforme se aprecia en las fotografías no objetadas de fojas dieciséis a veinte del expediente principal. **SEXTO.-** En cuanto al recurso de casación interpuesto, corresponde, en principio, absolver la denuncia de carácter procesal, por los efectos que acarrearía si se estima fundada la misma, pues que ello conllevaría el reenvío de los autos, sin que sea necesario el pronunciamiento respecto de las denuncias de carácter material. **SÉTIMO.-** En tal sentido, en la denuncia de naturaleza procesal contenida en el apartado **A)**, los recurrentes alegan que se ha violado el principio de congruencia procesal. Al respecto cabe manifestar que una de las facetas del principio de motivación de las resoluciones judiciales es el principio de congruencia, que se encuentra consagrado en los artículos séptimo del título preliminar y ciento veintidós, inciso cuarto del Código Procesal Civil y en virtud del cual el juez no puede

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4146 - 2010
LIMA
EXCLUSIÓN DE PROPIEDAD

ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; la resolución debe contener la expresión clara de lo que se decide u ordena respecto de todos los puntos controvertidos. En el caso de las sentencias, la congruencia se establece con relación a las acciones que se ejercitan, con las partes que intervienen y con el objeto del petitorio, de tal manera que el pronunciamiento tiene que referirse a estos elementos y no a otros. La congruencia implica también que los fundamentos de hecho expuestos por las partes deben ser respetados, en el sentido que, además de servir de base a la pretensión, la limitan.

OCTAVO.- Examinada la sentencia de vista impugnada, se aprecia que en su considerando sexto el *Ad quem* ha establecido que en aplicación el artículo novecientos treinta y ocho del Código Civil la compradora demandada (se refiere a Isabel Jetrudes Ávila León), al adquirir la propiedad del inmueble mediante el contrato escriturado (de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil), también adquirió (por accesión) la propiedad de la construcción ubicada sobre la segunda planta del chalet, denominado departamento del tercer piso (que es materia de *litis*). **NOVENO.-** Al respecto, cabe precisar que, de conformidad con el principio de congruencia, tal pronunciamiento sólo era factible en caso que Isabel Jetrudes Ávila León hubiera solicitado, vía reconvención, se declare la adquisición por accesión respecto de la edificación ubicada en el tercer piso del inmueble ubicado en la avenida Separadora Industrial número 2258, urbanización Santa Felicia, distrito de La Molina, lo cual no ha ocurrido, puesto que el único que formuló reconvención es el codemandado Pedro Maurino Silvera Quispe, quien solicitó la restitución del tercer piso del inmueble en mención.

DÉCIMO.- En conclusión, se aprecia que el *Ad quem* vulneró el principio de congruencia, al haberse pronunciado sobre un extremo no solicitado en la demanda ni reconvención, ni fijado como punto controvertido, según se aprecia en el acta de fojas doscientos cuarenta y cuatro y siguientes del expediente principal, razón por la cual se verifica el vicio de naturaleza procesal denunciado en el apartado **A)**, debiendo procederse de conformidad con lo dispuesto por el artículo trescientos noventa y seis, inciso primero del Código

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4146 - 2010
LIMA
EXCLUSIÓN DE PROPIEDAD

Procesal Civil, modificado por la ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro; es decir, el Superior Colegiado debe cumplir con emitir nueva sentencia, con arreglo a derecho y a las consideraciones vertidas en la presente resolución. **DÉCIMO PRIMERO.**- Finalmente, debe indicarse que, en atención a la razón consignada anteriormente (ver considerando sexto), carece de objeto pronunciarse sobre las denuncias de carácter material alegadas en el recurso de casación *sub examine*, lo cual no es óbice para que el Superior Colegiado evalúe, en cuanto considere pertinente, el contenido de tales denuncias, al momento de emitir nuevo pronunciamiento. **Por las consideraciones expuestas** y de conformidad con lo dispuesto por el artículo trescientos noventa y seis, inciso primero del Código Procesal Civil, modificado por ley antes glosada, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jorge Alberto Gutiérrez Olano y Graciela Salcedo López de Gutiérrez; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista, en consecuencia **NULA** la resolución impugnada de fojas cuatrocientos setenta y cuatro del expediente principal, su fecha diecinueve de mayo del año dos mil diez, expedida por la Quinta Sala Civil de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas doscientos veintidós del citado expediente, su fecha veinticinco de noviembre del año dos mil nueve, que declara fundada la demanda; reformándola, la declara infundada; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia que emita nuevo fallo,

con arreglo a derecho y a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Alberto Gutiérrez Olano y otra contra Isabel Jetrudes Ávila León y otro, sobre

Exclusión de Propiedad; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.

CONICONA POSTIGO

ARANDA RODRÍGUEZ

PALOMINO GARCÍA

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dra. MERY OSORIO VALLADARES
Secretaría de la Sala Civil Transitoria
del Poder Judicial de la Sala Superior