



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

**Sumilla:** Tal como se ha establecido en la Cas. 718-2013 Sala Civil Permanente; la medida cautelar no impone un estado jurídico inatacable; por el contrario, más allá de la probabilidad de que a quien se le otorga pueda resultar vencedor del proceso, lo cierto es que toda cautelar es provisoria y, por ello mismo, las consecuencias que la medida genere no pueden ser absolutas, porque de ser así lo provisorio se convertiría en definitivo y lo probable adquiriría la calidad de certeza.

Lima, 02 de diciembre  
de dos mil quince.-

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

Vista la causa número dos mil cuatrocientos setenta y nueve – dos mil catorce, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia; y asimismo, habiéndose dejado oportunamente en la Relatoría de esta Sala Suprema el voto emitidos por el Juez Supremo Señor **TICONA POSTIGO** obrante de folios cincuenta y seis a sesenta y seis del cuadernillo de casación, el mismo que no suscribe la presente, de conformidad con los artículos 142, 143 y 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se deja constancia de los mismos para los fines pertinentes, de acuerdo a ley -----

**MATERIA DEL RECURSO:** Es materia del presente recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique de folios seiscientos veintiuno a seiscientos treinta, contra la sentencia de vista (Resolución número cuarenta y cuatro) de fecha dieciséis de enero de dos mil catorce, de folios seiscientos siete a seiscientos diecisiete, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, que revocó la sentencia apelada (Resolución número treinta y tres) de fecha seis de mayo de dos mil trece, de folios cuatrocientos setenta y seis a cuatrocientos ochenta y cuatro, la misma que declaró infundada la demanda y reformándola declara improcedente la misma; en los seguidos por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique y otra contra la Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad, sobre Accesión y otros. -----



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

**FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL**

**RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha dieciséis de setiembre de dos mil catorce de folios cuarenta y tres a cuarenta y cinco del cuadernillo de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por la causal de **infracción normativa procesal**, respecto de la cual la recurrente denuncia: **i) Infracción normativa de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.-** Pues si bien es cierto que la entidad demandada junto con otros pobladores de la Asociación de Propietarios “Las Fresas” iniciaron un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio ante la Municipalidad Provincial del Callao, habiéndose dictado dentro de dicho trámite las Resoluciones Gerenciales números 141-2009-MPC/GGAH y 308-2009-MPC/GGAH que independizaban el lote de terreno *sub litis* a favor de dicha Comuna, tales resoluciones han sido objeto de una demanda contencioso administrativa que persigue no solo la nulidad de dichos actos administrativos, sino también de los demás actos derivados de su ejecución, incluyendo la cancelación de la Partida número 70353693, habiéndose solicitado y obtenido medida cautelar de suspensión de los efectos de las resoluciones administrativas impugnadas y de la Partida en la que se independizan cada uno de los lotes que conforman la indicada Asociación, hasta que concluya el proceso contencioso administrativo. Por tanto, el derecho de la Asociación demandada no puede oponérsele, porque la declaración efectuada por la autoridad administrativa no es definitiva; y, **ii) Se infringe lo normado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.-** Pues si la Sala Superior consideraba que el derecho de propiedad a favor de alguna de las partes no estaba claro o era aun incierto, correspondía suspender el proceso conforme a lo normado en el artículo 320 del Código Procesal Civil, ya que lo contrario supondría la emisión de un fallo a todas luces injusto y que infracciona la tutela jurídica de sus intereses; y

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.-** El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. -----

**SEGUNDO.-** Respecto a la causal denunciada por infracción normativa, según Monroy Cabra: “*Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la*



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

*ley para la procedencia del recurso...<sup>1</sup>. A decir de De Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etcétera.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento<sup>2</sup>. En ese sentido Escobar Fornos señala: “Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”<sup>3</sup>. -----*

**TERCERO.-** A fin de establecer si en el caso de autos, se ha incurrido en la infracción normativa de los dispositivos antes acotados, resulta conveniente hacer una síntesis de lo ocurrido en el presente proceso; así tenemos que mediante escrito de folios cincuenta y uno a sesenta y uno Carlos Sánchez Manriquey su cónyuge Aida Violeta Tavella Zencovich viuda de Sánchez postulan la presente demanda contra la Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad, solicitando como pretensión principal la accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno a fin que se le declaren propietarios por accesión sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre el terreno de su propiedad de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m<sup>2</sup>) conocido como el Lote número “02”, Manzana “L”, de la Asociación de Propietarios “Las Fresas”, del Distrito y Provincia del Callao, el cual forma parte de un lote de mayor proporción de su propiedad inscrito en la Ficha número 58965; como pretensión accesorio, el desalojo del bien *sub litis* y como pretensión subordinada, en caso se declare infundada la pretensión principal, se obligue a la demandada a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno *sub litis*, debiendo fijarse el valor del terreno en ejecución de sentencia previa pericia judicial; alegando que son propietarios de un predio de un área de noventa y seis mil setecientos setenta y siete punto veintiséis metros cuadrados (96,777.26 m<sup>2</sup>), debidamente inscrito en la

<sup>1</sup> MONROY CABRA, Marco Gerardo. Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

<sup>2</sup> DE PINA, Rafael. Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, página 222.

<sup>3</sup> ESCOBAR FORNOS, Iván Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, página 241.



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

Ficha Registral número 58965 de la Oficina Registral de Lima y Callao – Sede Callao, continuada en la Partida número 70098133. Añaden, que el área ocupada por la demandada es ocupada por ésta a pesar de conocer que no es su propiedad sino que es de los demandantes, en razón a que el dominio a su favor se encuentra inscrito desde mil novecientos setenta y cinco, en consecuencia, la posesión es de mala fe, siendo que a pesar de ello sobre el área sub materia ha levantado una edificación de mala fe, dado que la mala fe de la parte demandada se manifiesta en que conjuntamente con otros ilegales poseedores del predio de su propiedad (refiriéndose al área mayor antes descrita) se encuentran agrupados bajo la denominada Asociación de Propietarios “Las Fresas”, contra los cuales se vienen siguiendo sendos procesos judiciales y administrativo, este último ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI que le fue favorable. -----

**CUARTO.**- Admitida a trámite la demanda (Resolución número uno) de fecha seis de mayo de dos mil cuatro, a folio sesenta y dos, y corrido el traslado de ley, la demandada Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad al absolver el traslado de folios ciento treinta y siete a ciento cincuenta y cinco, señala que la presente acción ha prescrito pues el predio del demandante viene siendo ocupado desde el año mil novecientos ochenta y siete, en que se dividió en lotes urbanos para ser adjudicados y que han transcurrido más de veintiocho (28) años sin que el actor hiciera nada por ocupar o recuperar el inmueble desde la fecha que lo adquirió; que el inmueble que ocupa no se encuentra independizado ni inscrito a nombre de la Asociación de comerciantes o del demandante; por tanto, no puede oponer la publicidad registral para pretender acreditar la existencia de mala fe; asimismo, según los planos oficiales del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI el inmueble matriz al que pertenece su lote se encuentra inscrito en la Ficha número 2027 del Registro de Predios del Callao, y no en la ficha que señala el actor. En todo caso el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI debe informar sobre el particular; además señala que la recurrente no ha intervenido en ninguna de las acciones judiciales a que alude el actor en su demanda, por lo que lo resuelto no le es oponible; asimismo, adquirió el inmueble *sub litis* por cesión que hiciera Dora María Cabezas Juárez mediante Contrato de Transferencia de Derechos Posesorios del uno de octubre



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

de mil novecientos noventa y siete (folios ciento dieciséis a ciento diecisiete) con firmas legalizadas en la misma fecha. Por tanto, vienen ocupando el inmueble desde hace diecisiete (17) años, por lo que cualquier acción incoada en su contra es improcedente por extemporánea; que por lo demás, aun cuando se desestime la pretensión principal, no puede ser amparada tampoco la pretensión subordinada, porque cuando el actor compró el terreno era uno de naturaleza rústica y ha sido la recurrente quien ha pagado cuotas para la habilitación urbana, siendo que en la actualidad se trata de un terreno revalorizado y constituiría un abuso de derecho y enriquecimiento indebido que el demandante les obligue a pagar el valor comercial actualizado del terreno. -----

**QUINTO.-** El Sexto Juzgado Civil expide la sentencia de primera instancia mediante Resolución número treinta y tres) de fecha seis de mayo de dos mil trece y declaró infundada la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe y pretensión accesoria de desalojo, fundada la pretensión subordinada de obligación de la parte demandada de pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno respecto al cual versa la pretensión demandada, que será fijado en ejecución de sentencia, previa pericia judicial realizada por dos (2) peritos; precisándose, entre otras razones: que el demandante acredita su derecho de propiedad con la Ficha número 58965 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, y su continuación en la Partida número 70098133. Por su parte, la demandada sostiene que su derecho se encuentra inscrito en la Partida número 70353693; asimismo, la citada demandada habría adquirido la propiedad del bien en litigio en la vía administrativa, lo que no desvirtúa el derecho de propiedad del demandante que permanece vigente, pues como aparece del Asiento número D00024 del rubro gravámenes y cargas de la citada partida, se ha suspendido judicialmente la ejecución de la Resolución Gerencial número 141-2009-MPC/GGAH de fecha veintisiete de marzo de dos mil nueve y su rectificatoria la Resolución de Gerencia número 308-2009-MPC/GGAH de fecha veintisiete de mayo de dos mil nueve, expedidas por la Municipalidad Provincial del Callao, por lo que las citadas Resoluciones Administrativas no se encuentran firmes, siendo insuficiente el hecho que en la vía administrativa se haya declarado la prescripción del inmueble materia de la presente *litis* a favor de la Asociación demandada, no pudiéndose



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

afirmar que se ha extinguido el derecho de propiedad de los demandantes; que en cuanto a la edificación realizada por la demandada en terreno de propiedad de la demandante, conforme lo señalan los artículos 906 y 907 del Código Civil, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, siendo que la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o en todo caso hasta que sea citado en juicio si la demanda resulta fundada. En el presente caso, como aparece del Contrato de Transferencia de Derechos Posesorios que otorga Dora María Cabezas Juárez a favor de la Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad, la Asociación demandada adquirió el lote materia de autos, con lo que se estaría desvirtuando la mala fe de la parte demandada, siendo que en ejercicio de la buena fe edificó el inmueble que sirve para el desarrollo de sus actividades comerciales, no habiendo logrado la parte demandante desvirtuar la buena fe de dicha posesión y edificación del inmueble, por lo que debe desestimarse la pretensión principal y su accesoria, amparándose la pretensión subordinada. -----

**SEXTO.-** Al ser apelada dicha sentencia, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior del Callao, expide la sentencia de vista (Resolución número cuarenta y cuatro) de fecha dieciséis de enero de dos mil catorce y por sus fundamentos revoca la sentencia apelada y reformándola declara improcedente la misma en todos sus extremos, señalando que la parte demandante alega su calidad de propietaria del bien objeto de controversia con la Ficha número 58965, actualmente Partida número 70353693 [*debe decir 70098133*] del Registro de Propiedad Inmueble del Callao. Por su parte, la demandada señala que adquirió el bien materia del proceso mediante prescripción adquisitiva de dominio que fue tramitado ante la Municipalidad Provincial del Callao, conforme es de verse de la Partida número 70353693, la misma que se encuentra suspendida por mandato del Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, que la suspende hasta que concluya el proceso contencioso administrativo, resulta entonces que la calidad de propietario del bien *sub litis* no es clara ni exclusiva a favor del accionante, sino que se encuentra en discusión con la demandada. Siendo así, emitir un pronunciamiento en este proceso importaría validar la calidad de propietario que alegan ostentar tanto el demandante como la demandada, no siendo objeto de este proceso dirimir el mejor



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

derecho de propiedad, sino única y exclusivamente declarar si procede o no la accesión objeto de petitorio, para lo cual el derecho de propiedad de quien demanda accesión debe encontrarse fuera de toda discusión, por lo que se evidencia la carencia de interés para obrar del demandante de conformidad con el inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil; siendo que el artículo 2013 del Código Civil señala que la inscripción registral se presume válida y produce todos sus efectos, hasta que no se rectifique o declare judicialmente su invalidez, lo cual debe surgir de sentencia judicial con calidad de cosa juzgada; por lo que si bien existe una medida cautelar contra la inscripción registral de la propiedad de la demandada, ello no es suficiente para negar la validez de dicha inscripción, pues los efectos de dicha medida no son definitivos por su naturaleza provisoria y la inscripción registral solo puede dejarse sin efecto por mandato judicial firme, lo que hasta ahora no ha ocurrido; criterio que es concordante con el emitido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación número 718-2013 (Callao). -----

**SÉTIMO.-** Estando a que las alegaciones de la parte recurrente en suma resultarían atentatorias al debido proceso, es necesario destacar que el debido proceso es un derecho complejo, pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado - que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, *"por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa"* [Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, página diecisiete]. Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación, la lógica, razonabilidad de las resoluciones, y el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. -----

**OCTAVO.-** La parte recurrente sustenta las infracciones normativas que denuncia en la existencia de una medida cautelar de no innovar que suspende los efectos de las Resoluciones Gerenciales números 141-2009-MPC/GGAH y 308-2009-MPC/GGAH que independiza el lote de terreno *sub litis* a favor de la demandada, que debería haber ameritado la suspensión del proceso. En atención a ello, previamente, es necesario acotar que las medidas cautelares son la modalidad de la actividad judicial que tiene por finalidad el resguardo de los bienes o situaciones extraprocesales con trascendencia jurídica los cuales por falta de custodia, podrían frustrar la eficacia de la sentencia a expedirse. Alberto Hinostraza nos señala que la medida cautelar es aquella institución procesal, mediante la cual el órgano jurisdiccional, a instancia de parte asegura la eficacia o el cumplimiento de la sentencia a dictarse en el proceso que dirige, anticipando todos o determinados efectos del fallo<sup>1</sup>. Asimismo, la evaluación de los requisitos de una medida cautelar, implica un análisis de probabilidad; en ese sentido, respecto al primer requisito, cabe precisar que un derecho es verosímil cuando reviste apariencia de verdadero; al respecto Clamandrei precisa: *“Declarar la certeza de la existencia del derecho es función de la providencia principal; en sede cautelar basta que la existencia del derecho aparezca verosímil, o sea, para decirlo con mayor claridad, basta que, según un cálculo de probabilidades, se pueda prever que la providencia principal declarará el derecho en sentido favorable a aquel que solicita la medida cautelar”*<sup>2</sup>; por su parte Redenti<sup>3</sup> sostiene que: *“el conceder o no las providencias cautelares, depende de una apreciación de probabilidad del Juez acerca del*

---

<sup>1</sup> HINOSTROZA MINGUÉZ, Alberto. El embargo y otras medidas cautelares, 2da edición, Editorial San Marcos, Lima, Perú, 2000, página 13.

<sup>2</sup> CALAMANDREI, Piero, Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares, El foro, Buenos Aires, 1996, página 77.

<sup>3</sup> REDENTI, Enrico, 1957. “Derecho Procesal Civil”, Tomo II, Traducción de Santiago Sentís Melendo y Marino Ayerra Redín, Ediciones Jurídicas Europa – América, Buenos Aires, página 245.



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

*presumible fundamento de la acción-pretensión de fondo*". Por su parte, Liebman<sup>4</sup> sostiene que: "(...) *no se trata de establecer la certeza de la existencia del derecho, que propiamente es el objeto del proceso principal, sino solamente, de formular un juicio de probabilidad de su existencia, sobre la base de una cognición sumaria y superficial (...)*". -----

**NOVENO.**- La medida cautelar de no innovar o también conocida como prohibición de innovar, es aquella en la que con mayor claridad se evidencia el efecto cristizador de las medidas cautelares, las consecuencias inhibitorias de las actividades de las partes sobre los bienes en juego en un litigio. Esta medida tiene por finalidad impedir que mientras dure el pleito, alguna de las partes realice movimientos o actos jurídicos o de hecho que alteren la situación existente, y por ende afecten o frustren los derechos de la contraparte. Se encuentra dirigida a mantener el estado de hecho o de derecho existente al tiempo de ser admitida la demanda, para poder garantizar la eficacia de la sentencia a dictarse posteriormente; como dice Ledesma Narváez: "*tiene un sentido conservador, porque se orienta a evitar que la realidad cambie para que sea eficaz la decisión final. Implica impedir las modificaciones, mientras dura el proceso, de la situación de hecho o de derecho existente al momento de disponerse la medida, desechándose en consecuencia la posibilidad que mediante ésta se restablezcan situaciones que hubiesen sido modificadas con anterioridad a ese momento*"<sup>5</sup>. A diferencia de lo que significa innovar que tiene que ver con modificación, cambio, mudanza, no innovar tiene que ver con no cambiar, no mudar, no modificar, no alterar las cosas o situaciones, con el fin de no lesionar los intereses del adversario. Para Hugo Alsina: "*resulta que la prohibición de innovar puede ser definida como la medida precautoria por la cual se tiende al mantenimiento de la situación de hecho o de derecho al momento de ser decretada*"<sup>6</sup>. -----

**DÉCIMO.**- Hechas las precisiones antes anotadas, se tiene que si bien, tal como consta a folio trescientos cuarenta y nueve en el Asiento número D00024 obra la

---

<sup>4</sup> LIEBMAN, Enrico Tulio. 1980, "Manual de Derecho Procesal Civil" Traducción de Santiago Sentís, Ediciones Jurídicas Europa – América, Buenos Aires, página 162.

<sup>5</sup> LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. "Comentarios al Código Procesal Civil" Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, 2008, página 345.

<sup>6</sup> ALSINA, Hugo. "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", Segunda Edición, Tomo V, Ejecución forzada y medidas precautorias, Ediar Sociedad Anónima. Editores, Buenos Aires, 1962.



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

inscripción de la medida cautelar de no innovar que suspende temporalmente los efectos de las Resoluciones números 141-2009-MPC/GGAH y 308-20209-MPC/GGAH, expedidas por la Municipalidad Provincial del Callao, por las cuales se independiza el inmueble *sub litis* a favor de la demandada; como acertadamente se ha pronunciado la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema en la Casación número 718-2013; la existencia de una medida cautelar no significa que imponga un estado jurídico inatacable; "(...) por el contrario, más allá de la probabilidad de que a quien se le otorga pueda resultar vencedor del proceso, lo cierto es que toda cautelar es provisoria y, por ello mismo, las consecuencias que la medida genere no pueden ser absolutas, porque de ser así lo provisorio se convertiría en definitivo y lo probable adquiriría la calidad de certeza. Más aun teniendo en cuenta que, como se ha precisado en el considerando precedente, lo único que se asegura con la medida cautelar de no innovar, es que mientras dure el proceso (en este caso el de impugnación de resolución administrativa) las partes se abstengan de realizar actos jurídicos o cualquier acción que altere la situación existente respecto del inmueble *sub litis*; lo cual resulta coherente con el fallo inhibitorio emitido por el *Ad quem*, pues de haberse emitido pronunciamiento sobre el fondo podría haberse alterado el estado de las cosas congelado con dicha medida. De allí que tampoco correspondía suspender el proceso como lo denuncia la recurrente en el *ítem "ii"* del recurso de casación; por lo que el recurso debe ser declarado infundado en todos sus extremos. -----

Por las consideraciones expuestas no se configura la causal de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique de folios seiscientos veintiuno a seiscientos treinta; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista (Resolución número cuarenta y cuatro) de fecha dieciséis de enero de dos mil catorce, de folios seiscientos siete a seiscientos diecisiete, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad; en los



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

seguidos por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique y otra contra la Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad, sobre Accesión y otros; y se *devuelvan*.-

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**CABELLO MATAMALA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

FCC/DGJ

**EL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS MENDOZA RAMÍREZ, VALCÁRCEL SALDAÑA Y MIRANDA MOLINA ES COMO SIGUE: ==**

**RECURSO DE CASACIÓN:** Se trata del recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique, de fojas seiscientos veintiuno a seiscientos treinta, contra la resolución de vista obrante de fojas seiscientos siete a seiscientos diecisiete, de fecha dieciséis de enero de dos mil catorce, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, que revoca la resolución apelada de fojas cuatrocientos setenta y seis a cuatrocientos ochenta y cuatro, de fecha seis de mayo de dos mil trece, que declara infundada la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno; infundada la pretensión accesorio de desalojo del bien *sub litis* y fundada la pretensión subordinada para que la demandada pague el valor comercial actualizado del terreno cuyo monto será fijado en ejecución de sentencia; y reformándola declara improcedente la demanda en todos sus extremos. -----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cuarenta y tres a cuarenta y cinco del presente cuadernillo, de fecha dieciséis de setiembre de dos mil catorce, ha estimado procedente el recurso de casación por la causal de **infracción normativa de carácter procesal**, denunciando que: **a) Se infringe lo normado en los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, pues si bien es cierto que la entidad demandada junto con otros pobladores de la Asociación de Propietarios “Las Fresas” iniciaron un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio ante la Municipalidad Provincial del Callao,



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

habiéndose dictado dentro de dicho trámite las Resoluciones Gerenciales números 141-2009-MPC/GGAH y 308-2009-MPC/GGAH que independizaban el lote de terreno *sub litis* a favor de dicha comuna, tales resoluciones han sido objeto de una demanda contencioso administrativa que persigue no solo la nulidad de dichos actos administrativos, sino también de los demás actos derivados de su ejecución, incluyendo la cancelación de la Partida número 70353693, habiéndose solicitado y obtenido una medida cautelar de suspensión de los efectos de las resoluciones administrativas impugnadas y de la partida en la que se independizan cada uno de los lotes que conforman la indicada Asociación, hasta que concluya el proceso contencioso administrativo. Por tanto, el derecho de la Asociación demandada no puede oponerse porque la declaración efectuada por la autoridad administrativa no es definitiva; **b) Se infringe lo normado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, pues si la Sala Superior consideraba que el derecho de propiedad a favor de alguna de las partes no estaba claro o era aun incierto, correspondía suspender el proceso conforme a lo normado en el artículo 320 del Código Procesal Civil, pues lo contrario supondría la emisión de un fallo a todas luces injusto y que infracciona la tutela jurídica de sus intereses. -----

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.-** Que, examinado el presente proceso para determinar si se ha incurrido en infracción normativa de carácter procesal, es del caso efectuar las precisiones siguientes: Los accionantes de la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique postulan la presente demanda contra la Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad, solicitando como pretensión principal la accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno a fin que se le declaren propietarios por accesión sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre el terreno de su propiedad de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m<sup>2</sup>) conocido como el Lote 02, Manzana L, de la Asociación de Propietarios “Las Fresas”, del Distrito y Provincia del Callao, el cual forma parte de un lote de mayor proporción de su propiedad inscrito en la Ficha número 58965; como pretensión accesorio, el desalojo del bien *sub litis* y como pretensión subordinada, en caso se declare infundada la pretensión principal, se obligue a la demandada a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno *sub litis*, debiendo fijarse el valor del terreno en ejecución de sentencia previa pericia judicial; alegando que



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

son propietarios de un predio de un área de noventa y seis mil setecientos setenta y siete punto veintiséis metros cuadrados (96,777.26 m<sup>2</sup>), debidamente inscrito en la Ficha Registral número 58965 de la Oficina Registral de Lima y Callao - Sede Callao, continuada en la Partida número 70098133. Añaden que el área ocupada por la demandada, es ocupada por ésta a pesar de conocer que no es de su propiedad sino que es de los demandantes, en razón a que el dominio a su favor se encuentra inscrito desde mil novecientos setenta y cinco; en consecuencia, la posesión y la edificación (sobre el area sub materia) son de mala fe, dado que la parte demandada se manifiesta en que conjuntamente con otros ilegales poseedores del predio de su propiedad (refiriéndose al área mayor antes descrita) se encuentran agrupados bajo la denominada Asociación de Propietarios “Las Fresas”, contra los cuales se vienen siguiendo sendos procesos judiciales y administrativo, este último ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI que le fue favorable. -----

**SEGUNDO.-** Que, la demandada Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad al absolver el traslado de la demanda, señala que la presente acción ha prescrito pues el predio de la parte demandante viene siendo ocupado desde el año mil novecientos ochenta y siete, en que se dividió en lotes urbanos para ser adjudicados y que han transcurrido más de veintiocho años sin que el actor hiciera nada por ocupar o recuperar el inmueble desde la fecha que lo adquirió; que el inmueble que ocupa no se encuentra independizado ni inscrito a nombre de la Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad o del demandante; por tanto, no puede oponer la publicidad registral para pretender acreditar la existencia de mala fe; asimismo, según los planos oficiales de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, el inmueble matriz al que pertenece su lote se encuentra inscrito en la Ficha número 2027 del Registro de Predios del Callao y no en la ficha que señala la parte actora. En todo caso el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI debe informar sobre el particular; además señala que la recurrente no ha intervenido en ninguna de las acciones judiciales a que alude el actor en su demanda, por lo que lo allí resuelto no le es oponible; asimismo, adquirió el inmueble *sub litis* por cesión que hiciera Dora María Cabezas Juárez mediante Contrato de Transferencia de Derechos Posesorios de fecha uno de octubre de mil novecientos noventa y siete (fojas ciento dieciséis) con firmas



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

legalizadas en la misma fecha. Por tanto, vienen ocupando el inmueble desde hace diecisiete años, por lo que cualquier acción incoada en su contra es improcedente por extemporánea; que por lo demás, aun cuando se desestime la pretensión principal, no puede ser amparada tampoco la pretensión subordinada, porque cuando el actor compró el terreno era uno de naturaleza rústica y ha sido la recurrente quien ha pagado cuotas para la habilitación urbana, siendo que en la actualidad se trata de un terreno revalorizado y constituiría un abuso de derecho y enriquecimiento indebido que el demandante les obligue a pagar el valor comercial actualizado del terreno. -----

**TERCERO.-** Que, en la audiencia de conciliación se fijaron como puntos de la controversia los siguientes: **1)** Determinar si Aida Violeta Tavella Zencovich viuda de Sánchez y la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique son propietarios del lote de terreno *sub litis*; **2)** Determinar si corresponde declarar a Aida Violeta Tavella Zencovich viuda de Sánchez y la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique como propietarios de la construcción realizada sobre el inmueble *sub litis*; **3)** Determinar si procedería el desalojo del citado bien como consecuencia de la determinación de los puntos primero y segundo. -----

**CUARTO.-** Que, la sentencia de primer grado, de fojas cuatrocientos setenta y seis a cuatrocientos ochenta y cuatro, declaró infundada la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe y la pretensión accesoria de desalojo, fundada en parte la pretensión subordinada de obligación de la parte demandada de pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno respecto al cual versa la pretensión demandada, que será fijado en ejecución de sentencia, previa pericia judicial realizada por dos peritos; precisándose, entre otras razones: que el demandante acredita su derecho de propiedad con la Ficha número 58965 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, y su continuación en la Partida número 70098133. Por su parte, la demandada sostiene que su derecho se encuentra inscrito en la Partida número 70353693; asimismo, la citada demandada habría adquirido la propiedad del bien en litigio en la vía administrativa, lo que no desvirtúa el derecho de propiedad del demandante que permanece vigente, pues como aparece del Asiento D00024 del rubro gravámenes y cargas de la citada partida electrónica, se ha suspendido judicialmente la ejecución de la Resolución Gerencial número 141-2009-MPC/GGAH de fecha



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

veintisiete de marzo de dos mil nueve y su rectificatoria Resolución de Gerencia número 308-2009-MPC/GGAH de fecha veintisiete de mayo de dos mil nueve, por lo que las citadas resoluciones administrativas no se encuentran firmes, siendo insuficiente el hecho que en la vía administrativa se haya declarado la prescripción del inmueble materia de la presente *litis* a favor de la Asociación demandada, no pudiéndose afirmar que se ha extinguido el derecho de propiedad de los demandantes; que en cuanto a la edificación realizada por la demandada en el terreno de propiedad de la demandante, conforme lo señalan los artículos 906 y 907 del Código Civil, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, siendo que la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o en todo caso hasta que sea citado en juicio si la demanda resulta fundada. En el presente caso, como aparece del Contrato de Transferencia de Derechos Posesorios que otorga Dora María Cabezas Juárez a favor de la Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad, aparece que la Asociación demandada adquirió el lote materia de autos, con lo que se estaría desvirtuando la mala fe de la parte demandada, siendo que en ejercicio de la buena edificó el inmueble que sirve para el desarrollo de sus actividades comerciales, no habiendo logrado la parte demandante desvirtuar la buena fe de dicha posesión y edificación del inmueble, por lo que debe desestimarse la pretensión principal y su accesoria, amparándose la pretensión subordinada. -----

**QUINTO.-** Que, al ser apelada dicha sentencia, la Sala Civi Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao de fojas seiscientos siete a seiscientos diecisiete, ha concluido por revocar la sentencia apelada y reformándola declara improcedente la demanda en todos sus extremos, señalando que la parte demandante alega su calidad de propietario del bien objeto de controversia con la Ficha número 58965, actualmente Partida número 70353693 [debe decir 70098133] del Registro de Propiedad Inmueble del Callao. Por su parte, la demandada señala que adquirió el bien materia del proceso mediante prescripción adquisitiva de dominio que fue tramitado ante la Municipalidad Provincial del Callao, conforme es de verse de la Partida número 70353693, la misma que se encuentra suspendida por mandato judicial expedida por el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, que la suspende hasta que concluya el proceso contencioso administrativo,



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

resulta entonces que la calidad de propietario del bien *sub litis* no es clara ni exclusiva a favor del accionante, sino que se encuentra en discusión con la demandada. Siendo así, emitir un pronunciamiento en este proceso importaría validar la calidad de propietario que alegan ostentar tanto el demandante como la demandada, no siendo objeto de este proceso dirimir el mejor derecho de propiedad, sino única y exclusivamente declarar si procede o no la accesión objeto de petitorio, para lo cual el derecho de propiedad de quien demanda accesión debe encontrarse fuera de toda discusión, por lo que se evidencia la carencia de interés para obrar del demandante de conformidad con el artículo 427 inciso 2 del Código Procesal Civil; siendo que el artículo 2013 del Código Civil, señala que la inscripción registral se presume válida y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez, lo cual debe surgir de sentencia judicial con calidad de cosa juzgada; por lo que si bien existe una medida cautelar contra la inscripción registral de la propiedad de la demandada, ello no es suficiente para negar la validez de dicha inscripción, pues los efectos de dicha medida no son definitivos por su naturaleza provisoria y la inscripción registral solo puede dejarse sin efecto por mandato judicial firme, lo que hasta ahora no ha ocurrido; criterio que es concordante con el emitido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la casación número 718-2013 (Callao). -----

**SEXTO.-** Que, en cuanto a la denuncia **a)**, analizada la sentencia de vista impugnada se advierte la infracción de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil -derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y la finalidad concreta del proceso- denunciada, puesto que la Sala Civil Superior no ha advertido que si bien por Resolución Gerencial número 141-2009-MPC/GGAH de fecha veintisiete de marzo de dos mil nueve y su rectificatoria Resolución Gerencial número 308-2009-MPC/GGAH de fecha veintisiete de mayo de dos mil nueve, se declara fundada la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de los pobladores de la Asociación de Propietarios de la Urbanización “Las Fresas” – Callao, efectuada por la Municipalidad Provincial del Callao, en el expediente número 3247-2009-22 el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao se ha declarado fundada la medida cautelar de no innovar, suspendiendo temporalmente los efectos de las Resoluciones Gerenciales antes citadas; no resulta procedente que



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

**CASACIÓN 2479-2014  
CALLAO  
ACCESIÓN**

el procedimiento administrativo de prescripción pueda ser considerado como requisito indispensable para que se diluciden los derechos de las partes. -----

En consecuencia, al configurarse la denuncia de infracción normativa procesal, citada como **a)**, ya no cabe pronunciamiento alguno respecto a la denuncia **b)**, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto por el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil; razones por las cuales, **NUESTRO VOTO** es por que se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique, de fojas seiscientos veintiuno a seiscientos treinta; en consecuencia **NULA** la resolución de vista obrante de fojas seiscientos siete a seiscientos diecisiete, de fecha dieciséis de enero de dos mil catorce, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, que revoca la resolución apelada de fojas cuatrocientos setenta y seis a cuatrocientos ochenta y cuatro, de fecha seis de mayo de dos mil trece, que declara infundada la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno; infundada la pretensión accesoria de desalojo del bien *sub litis* y fundada la pretensión subordinada para que la demandada pague el valor comercial actualizado del terreno cuyo monto será fijado en ejecución de sentencia; y reformándola declara improcedente la demanda en todos sus extremos; **SE ORDENE** que la Sala Civil Superior expida nuevo fallo con arreglo a ley y teniendo en cuenta lo expuesto precedentemente; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique y otra contra la Asociación de Comerciantes Virgen de la Caridad, sobre *Accesión* y otros; y se *devuelvan*.  
Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**MIRANDA MOLINA**