



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

Tres son las características de la prescripción extintiva: el transcurso del tiempo, la inactividad de la parte titular del derecho subjetivo y la falta de reconocimiento del sujeto pasivo de la relación jurídica. El primer requisito, es un hecho natural en el que cuando interviene el legislador establece un inicio y un final para el cómputo del plazo respectivo. Los otros requisitos tienen que ver con el comportamiento que los sujetos de la relación jurídica tengan, ya porque optaron por el “silencio” de su derecho, ya porque invocaron ese silencio por el plazo señalado por ley para promover la inexigencia de la pretensión.

Lima, ocho de junio de dos mil veintiuno

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número mil seiscientos cinco - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Alejandrina Julca Ruiz De Quispe** de fecha 24 de febrero de 2017¹, contra la sentencia de vista de fecha 3 de enero de 2017², que revocó la resolución N.º 05 de fecha 23 de diciembre 2013³, que declaró infundada la excepción de prescripción extintiva, reformándola la declaró fundada, en consecuencia, declaró la nulidad de todo lo actuado, y por su efecto, concluido el proceso, asimismo, declaró sin objeto de pronunciamiento sobre la apelación contra la sentencia de primera instancia de fecha 01 de diciembre del 2014⁴, que declaró infundada la demanda de pago por edificación en terreno ajeno.

II. ANTECEDENTES

¹ Ver página 459.

² Ver página 416.

³ Ver página 221.

⁴ Ver página 295.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

1. Demanda

Mediante escrito de fecha 9 de mayo de 2013⁵, **Alejandrina Julca Ruiz de Quispe y Ángel Moisés Quispe Quispe**, interpusieron demanda contra **María Eufemia Julca Ruiz**, teniendo como:

a. Pretensión principal:

Que María Eufemia Julca Ruiz le pague la suma de sesenta y tres mil doscientos cincuenta y seis soles (S/. 63,256.00) por concepto de la edificación realizada sobre terreno ajeno por mala fe del propietario, ubicado en el Pasaje N° 221 de la urbanización Carlos Cueto Fernandini, Los Olivos, consistentes en la construcción de todo el primer piso y el casco, tarrajeo y piso pulido de tres ambientes del segundo piso.

b. Pretensión accesorio:

El pago de una indemnización por daños y perjuicios de doscientos mil soles (S/. 200,000.00), por el daño moral y económico que les viene causando por haberles permitido cancelar el terreno y construir la edificación de dicho inmueble, con la idea de vivir como propietarios, para luego pretender desalojarlos no obstante haber participado financieramente en su adquisición, mediante el pago de las cuotas del crédito hipotecario y haber construido prácticamente toda la edificación actualmente existente.

Fundamentos de la demanda:

- Afirman que en el año 1984 el Estado adjudicó a María Eufemia Julca Ruiz una casa habitación en el Conjunto Habitacional “Carlos Cueto Fernandini” a través de ENACE y el Banco Central Hipotecario del Perú. La codemandante Alejandrina Julca Ruiz, hermana de la

⁵ Ver página 106.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

emplazada, se encargó de hacer los trámites con la finalidad de que el inmueble sea destinado a vivienda de ambas partes, con la condición de que los pagos al Banco sean de cargo de los actores; siendo que el inmueble adjudicado consistía en un módulo básico de vivienda de un solo piso con apenas una habitación y un servicio higiénico.

- Agregan que los actores, con el consentimiento de la propietaria, se encargaron de construir sobre todo el terreno adjudicado (todo el primer piso y el casco, tarrajeo y piso pulido de tres ambientes del segundo piso), construcción realizada entre 1984 a 1989 habiendo desembolsado la suma de sesenta y tres mil doscientos cincuenta y seis soles (S/. 63,256.00), con la idea de vivir en familia armoniosamente con pleno goce y uso del bien (primer piso) aunque la titularidad sobre el predio en términos formales recayese en la demandada.
- Sin embargo, tras 28 años de vivir pacífica y públicamente en el primer piso del inmueble, como poseedores del mismo, la demandada pretende ahora de mala fe calificarlos de ocupantes precarios y les ha iniciado un proceso de desalojo ante el Primer Juzgado Mixto Sede MBJ Los Olivos.

2. Resolución N.º 5

El Juez de la causa, mediante resolución N.º 5 de fecha 23 de diciembre 2013, declaró infundada la excepción de prescripción extintiva, bajo los siguientes fundamentos:

- El decurso prescriptivo de la acción interpuesta se inicia con la restitución del bien; en este contexto, verificándose de lo actuado que no existe pruebas que acrediten que los accionantes hayan restituido el bien de propiedad de la demandada, se infiere que éstos la siguen ocupando, por tanto, aún no se ha iniciado plazo prescriptivo alguno.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE
Pago por edificación en terreno ajeno

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia de fecha 1 de diciembre de 2014, declaró infundada la demanda; bajo los siguientes fundamentos:

- No se evidenció la mala fe en la propietaria demandada, pues como lo tienen reconocido los propios demandantes en su escrito de demanda, la demandada no ocultó su condición de propietaria del bien, sino por el contrario, los demandantes sí conocían la calidad de propietaria de ella y a pesar de ello, los demandantes habrían edificado, además conforme al artículo 914 del Código Civil, la presunción de buena fe no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona (como ocurre en este caso).
- La pretensión accesoria sigue la suerte de la pretensión principal.

4. Apelación

Respecto a la Resolución N.º 05, **María Eufemia Julca Ruiz** fundamenta su recurso de apelación, señalando:

- La acción personal prescribe a los 10 años.
- El juez se sustituye a los argumentos de la demandante, quien no ha citado la aplicación de los artículos 917 y 919 del Código Civil.
- No consintió ni entregó el inmueble la emplazada (fundamentos de hecho de la demanda numerales 2 y 3), y no obstante ello habrían edificado; es más, los actores incurren en error al sostener que la mala fe de la propietaria demandada se configuró en el momento que planteó demanda de desalojo por ocupación precaria, cuando de acuerdo al artículo 941 del Código Sustantivo, la mala fe del propietario no está sujeta a la eventualidad de la interposición de una demanda de desalojo, sino que, debe configurarse desde el momento que permite



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

que terceros de buena fe edifiquen en el predio de su propiedad ocultando su condición de propietaria.

Respecto a la sentencia de primera instancia, **Alejandrina Julca Ruiz de Quispe** fundamenta su recurso de apelación, señalando:

- Hubo un acuerdo verbal entre las partes para la edificación del inmueble, además vive en el bien inmueble materia de litigio.
- La mala fe de la demandada consiste en que permitió la edificación en el predio de su propiedad sin hacer reclamo alguno, permitió la posesión a personas de buena fe.
- La demandada tiene título recién en 1998, cuando la construcción se inició en 1984.

5. Sentencia de vista

Elevados los autos en virtud de los recursos de apelación interpuestos, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha 3 de enero de 2017, revocó la resolución N.º 05 de fecha 23 de diciembre de 2013, que declaró infundada la excepción de prescripción extintiva, reformándola la declaró fundada, en consecuencia, declaró la nulidad de todo lo actuado, y por su efecto, concluido el proceso; asimismo, declaró sin objeto de pronunciamiento la apelación contra la sentencia de primera instancia de fecha 01 de diciembre del 2014, que declaró infundada la demanda de pago por edificación en terreno ajeno; la Sala Superior indica:

- Por lo esgrimido por la parte demandante, el asunto que subyace al proceso es ajeno a las mejoras, cuya regulación jurídica (artículos 915 al 919 del Código Civil) está vinculado con el derecho a la posesión, y como tal resulta inaplicable para resolver la excepción propuesta.
- Atendiendo a que los demandantes consideran que la demandada debe pagarles, dice, por haberles autorizado de mala fe a construir en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

el lote de terreno de su propiedad, es evidente que se trata de una acción (pretensión) personal que prescribe a los diez (10) años.

- De acuerdo a ley, el término inicial del cómputo de ese plazo es desde que puede ejercitarse la acción (pretensión), y el término final es hasta el vencimiento del último día de ese plazo. En ese ámbito, por la afirmación de los demandantes de que terminaron de construir la edificación que señalan en el año de 1989, es categórico que el referido plazo de los diez (10) años ha vencido con exceso a la fecha de la demanda (09 de mayo del 2013).

III. RECURSO DE CASACION

Mediante resolución de fecha 01 de julio de 2019 esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación, por las causales denunciadas de: **Infracción normativa del artículo 1993 del Código Civil y del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado.**

IV. FUNDAMENTOS

Primero. Motivación de las resoluciones judiciales

1. En múltiples sentencias este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido” sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera. En esa perspectiva, la justificación externa exige: (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

2. En esa perspectiva en cuanto a la justificación interna, se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) Como premisa normativa la sentencia ha considerado que estamos ante una acción personal, pues el derecho de habitación no autoriza la construcción en el bien y no estamos ante supuestos de mejora. (ii) Como premisa fáctica la Sala Superior ha tenido en cuenta que la edificación fue realizada en 1989 y que la demanda fue presentada en el 2013. (iii) Como conclusión la sentencia considera que se ha sobrepasado el plazo de 10 años fijado como término de la prescripción extintiva. Así las cosas, se advierte que la conclusión a la que arriba es congruente formalmente con las premisas establecidas, por lo que existe adecuada justificación interna en la sentencia impugnada.
3. En lo que concierne a la justificación externa, este Tribunal Supremo estima que tal justificación es inadecuada, ya que en la sentencia impugnada se habla de un derecho de habitación como origen de la pretensión demandada; sin embargo, no aparece en la demanda indicación congruente con lo que se afirma, debiéndose señalar que,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

en lo que se refiere al análisis de la pretensión, lo expuesto en la demanda (y no al contestar la excepción) es lo que determina los términos del debate.

4. Aunque esta anomalía podría originar la nulidad de la sentencia, este Tribunal Supremo considera que es posible decidir sobre la excepción planteada, en tanto, ha habido contradictorio y pronunciamiento de los órganos jurisdiccionales.

Segundo. Infracción normativa del artículo 1993 del Código Civil

La recurrente sostiene que no se ha tenido en cuenta que el cómputo del plazo para la prescripción que establece el artículo 1993 del Código Civil, empieza recién con la interposición de la demanda de desalojo pues se evidencia la mala fe de la demandada; antes de ello la posesión era totalmente pacífica y de buena fe. De tal manera que la acción empieza a correr desde que fueron citados a un centro de conciliación.

Tercero. La prescripción extintiva

1. Los hechos que acontecen pueden tener efectos en el mundo del derecho. Así, un suceso natural como el mero transcurso del tiempo puede originar desde el inicio de la ciudadanía hasta la adquisición de un derecho o la pérdida de este para impedir que se atienda una causa judicialmente. En estos dos últimos casos se habla de prescripción adquisitiva y de prescripción extintiva y la relevancia del factor tiempo es tan relevante que, por ejemplo, el artículo 2219 del *code* francés los regulaba en una misma disposición con estas expresiones: “La prescripción es un medio de adquirir o de liberarse por el transcurso de un determinado tiempo, en las condiciones determinadas por la ley”.
2. Mediante el instituto de la prescripción extintiva se sanciona al titular de un derecho que no ejerció este durante cierto tiempo. La sanción que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

establece el legislador peruano es la pérdida de la acción (en realidad, pretensión, desde que la “acción” es siempre un derecho abstracto), si bien, más propiamente, puede señalarse que lo que se extingue es la facultad de exigir⁶ el derecho que se dice poseer.

3. Tres son las características de la prescripción extintiva: el transcurso del tiempo, la inactividad de la parte titular del derecho subjetivo y la falta de reconocimiento del sujeto pasivo de la relación jurídica. El primer requisito, como se advierte, es un hecho natural en el que, sin embargo, interviene el legislador para establecer un inicio y un final para el cómputo respectivo. Los otros requisitos tienen que ver con el comportamiento que los sujetos de la relación jurídica tengan, ya porque optaron por el “silencio” de su derecho, ya porque invocaron ese silencio y el plazo señalado por ley para promover la inexigencia de la pretensión.
4. La sanción tiene como fin impedir situaciones de incertidumbre, objetivo que se justifica por la presencia de determinados principios constitucionales, tales como el de seguridad jurídica y el de orden público, los cuales se desprenden de la fórmula de Estado de Derecho contenida en los artículos 3 y 43 de la Constitución Política del Estado, tal como lo ha expuesto el Tribunal Constitucional⁷ y como lo ha señalado Manuel Albaladejo en estos términos: *“El fundamento de la prescripción se halla en la opinión (más o menos discutible) de que el poder público no debe proteger indefinidamente, y con el vigor con que dispensa esa protección en los casos normales, a los derechos que ni se usan por su titular ni son reconocidos por aquel sobre quien pesan,*

⁶ DIEZ-PICAZO, Luis. “En torno al concepto de prescripción”. En: Anuario de Derecho Civil. Madrid, 1936, fascículo V, tomo XVI, pág. 987.

⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente número 02132-2008-PA/TC, fundamento 32. “Ahora bien, este objetivo (se refiere a la prescripción) se justifica con la protección de determinados principios constitucionales tales como el principio de seguridad jurídica y el orden público”.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

*pues ello iría contra la seguridad jurídica general, que sufriría alteración si una situación que se ha prolongado durante largo tiempo sin ser impugnada, pudiera verse atacada, después, mediante acciones no hechas valer nunca por nadie*⁸.

5. El diseño realizado por el legislador peruano sobre este instituto es el siguiente:

- a. Con respecto al plazo de prescripción: El artículo 2001 del Código Civil señala que las pretensiones prescriben en un tiempo que va de dos a diez años, según el interés sea de orden particular (como en el caso de las indemnizaciones) o de asuntos que interesen al Estado, dada la gravedad de la infracción (como en el caso de las nulidades de los actos jurídicos). Hay, además, plazos especiales, como aquel que corresponde a la separación de cuerpos por la causal de adulterio, que culmina a los seis meses de conocida la causa y, en todo caso, a los cinco años de producida.
- b. Con respecto al inicio y término del plazo: Ellos se computan siguiendo lo prescrito en el artículo 183 del Código Civil; por ello no comprende el día inicial pero sí el de vencimiento, y cuando se establece por años, el plazo vence en el mes del vencimiento y en el día de este correspondiente a la fecha del mes inicial.
- c. Con respecto a la suspensión e interrupción del plazo: Cabe suspensión por los vínculos personales existentes entre los sujetos de la relación jurídica y por la imposibilidad de reclamar el derecho ante un Tribunal Peruano (artículo 1994 del Código Civil); y cabe interrupción por: **1. Reconocimiento de la obligación; 2. Intimación**

⁸ ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil I. Librería Bosch. Barcelona, 1985, pág. 496.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

para constituir en mora al deudor; **3.** Citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un Juez o autoridad incompetente; **4.** Oponer judicialmente la compensación (artículo 1996 del Código Civil). En este punto, debe señalarse que la citación con la demanda debe vincularse con lo expuesto en el artículo 438 del Código Procesal Civil, cuyo tenor prescribe: *“El emplazamiento válido con la demanda produce los siguientes efectos: (...) 4. Interrumpe la prescripción extintiva”*.

- d. Con respecto a la conciliación:** La norma específica (artículo 19 de la Ley de Conciliación) señala que en la conciliación el plazo se suspende, de forma tal que concluido el procedimiento el plazo se reanuda.
- e. Con respecto al cómputo del plazo:** La prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción (artículo 1993 del Código Civil).

Cuarto. El caso en cuestión

1. En el presente caso no se discute el tiempo de las construcciones realizadas, sino desde cuando se pudo presentar la demanda. En suma, la pregunta a contestar es cuándo le fue posible a la demandante ejercitar la acción que viene solicitando.
2. El bien, de cuyas construcciones se solicita el pago, viene siendo ocupado por la parte demandante, quien afirma que convino con la parte demandada en hacer las edificaciones “con la idea de vivir en familia”, como así ocurrió –asegura- durante 28 años. Expresa, además, que pretende el pago porque se le está demandado como precaria.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

3. Si tal es la aseveración que se efectúa, entonces debe repararse en lo prescrito en el IV Pleno Casatorio Civil, cuyo precedente 5.5. establece que cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe- debe emitirse la decisión que corresponda en el proceso de desalojo “dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”.
4. Eso es lo que ha ocurrido en el presente caso y de ello da cuenta la demandante en el punto 4 de los fundamentos de hecho de la primera pretensión, corroborado con los medios probatorios números 11 y 12 de su demanda.
5. Si ello es así –más allá de las normas que invoquen- puede concluirse que se está en el supuesto de lo indicado en el Pleno Casatorio antes señalado y de ello se infiere, que el plazo prescriptorio no corre desde el momento de la construcción (que podríamos establecer como el de la lesión), sino desde el momento del requerimiento de entrega del bien (etapa de la realización), pues es allí donde encuentra justificación discutir el valor de lo edificado, por interpretación extensiva de los artículos 917 y 919 del código civil.
6. Así las cosas, debe declararse infundada la excepción de prescripción extintiva y ordenarse a la Sala Superior que emita el pronunciamiento que corresponda sobre la sentencia de primera instancia, esto es, emitir pronunciamiento de fondo.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Alejandrina Julca Ruiz De Quispe** de fecha 24 de febrero



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

de 2017⁹; en consecuencia **CASARON** sentencia de vista de fecha 3 de enero de 2017¹⁰; **actuado en sede de instancia: CONFIRMARON** la resolución N.º 05 de fecha 23 de diciembre 2013¹¹, que declaró infundada la excepción de prescripción extintiva; **ORDENARON** que la Sala Civil Permanente Corte Superior de Justicia de Lima Norte emita decisión de fondo, resolviendo el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia de fecha 01 de diciembre del 2014¹²; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos con María Eufemia Julca Ruiz, sobre pago por edificación en terreno ajeno; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

S.S.

TICONA POSTIGO

SALAZAR LIZARRAGA

RUEDA FERNANDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Ymbs

⁹ Ver página 459.

¹⁰ Ver página 416.

¹¹ Ver página 221.

¹² Ver página 295.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1605-2017
LIMA NORTE

Pago por edificación en terreno ajeno

CONSTANCIA

Se deja constancia que en la fecha se ha llevado a cabo la calificación del recurso de casación con los señores Jueces Supremos Ticona Postigo, Salazar Lizárraga, Rueda Fernández, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria.

Lima, 8 de junio de 2021.

Flor de María Concha Moscoso

RELATORA