



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

En cuanto a los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil, orientan la resolución del conflicto de construcción en terreno ajeno, en base a la buena o mala fe con la que actuaron las partes. En el presente caso se ha determinado la existencia de mala fe de los demandados, quienes construyeron y/o adquirieron construcciones de una persona que no era propietaria; pese a que los demandantes, años antes tenían inscrito su derecho de propiedad sobre el terreno, en Registros Públicos.

Lima, veintinueve de setiembre de dos mil veinte

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa Nº 3621-2018, los expedientes acompañados, en audiencia pública efectuada en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. Materia de recurso

Mediante resolución de 17 de setiembre de 2019 (fs. 57 del cuadernillo de casación), la Sala ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Giovanna Ledesma Villacorta, abogada de los demandados, Teodosio Tenorio Garayar, Yolanda Jurado Guevara de Tenorio y Teodocio Orlando Tenorio Jurado, contra la sentencia de vista, de 12 de junio de 2018 (fs. 825) que **confirma** la sentencia apelada, de 15 de junio de 2017 (fs. 676), que declara **fundada** la demanda de **accesión**, con lo demás que contiene, en los seguidos por la sucesión de Carlos Sánchez Manrique.



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

El recurso se declara procedente por la presunta infracción normativa del: **i)** Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; **ii)** Interpretación errónea de los artículos 941 (edificación de buena fe en terreno ajeno) y 942 del Código Civil (mala fe del propietario del suelo).

II. Antecedentes

II.1. Demanda

Mediante escrito de 21 de octubre de 2013 (fs. 72), la sucesión de Carlos Sánchez Manrique, representada por sus apoderados José Luis Sánchez Manrique Tavella y Carlos Daniel Ibarra Quispe, interpuso demanda solicitando la propiedad por accesión de la edificación efectuada de mala fe en terreno ajeno, sin la obligación de pagar el valor de la edificación existente en el referido terreno de 4,612.50 m², que forma parte de un lote mayor de su propiedad de un área de 123,847.50 m², en la Lotización Villa Baja del distrito de Chorrillos, inscrita en el Tomo 1336, fs. 487, Partida Nº 49063140 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Como pretensión subordinada solicitan sean declarados propietarios, obligándose al pago del valor de la construcción existente cuyo monto sería el promedio entre el costo y el valor actual de la obra de la edificación existente; y como pretensión accesorio, el desalojo de los demandados del bien, de conformidad con el artículo 590 del Código Procesal Civil.

Emplazan con la demanda a doña Yolanda Jurado Guevara de Tenorio; Teodosio Orlando Tenorio Jurado y Teodosio Tenorio



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

Garayar; como fundamentos de hecho y de derecho expresan los siguientes:

- i)** Son propietarios de un terreno de 123,847.50 m², en la Lotización Villa Baja, distrito de Chorrillos, inscrito a nombre de la sucesión de Carlos Sánchez Manrique, en el Tomo 1336, fs. 487 y su continuidad en la Partida Nº 49063140 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

- ii)** En el año 2001, por ante el 11º Juzgado Civil de Lima, (Expediente Nº 4375-2001), interpusieron una demanda de reivindicación contra los demandados en el presente proceso, Teodosio Tenorio Garayar y otros; a fin que les restituya la posesión de un área de terreno de 9,615 m², que forma parte de un lote mayor; posteriormente se incorporó a Teodocio Orlando Tenorio Jurado, como litisconsorte coadyuvante. Tramitado el expediente se efectuó una pericia judicial que determinó la ubicación del inmueble, la existencia de construcciones y que el área ocupada por los demandados es de 4,612.50 m².

- iii)** El Juzgado declaró fundada la demanda, disponiendo que los demandados desocupen y entreguen a la parte demandante el terreno.

- iv)** Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Civil la reformó declarándola improcedente por existencia de construcciones; acreditándose que solo son propietarios del terreno.



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

v) En aplicación de los artículos 914 y 2012 del Código Civil, la posesión de los demandados es de mala fe y en consecuencia la edificación también.

vi) Si existe un título inscrito a favor de otra persona, ese título se supone conocido y por tanto no se puede invocar error de hecho, ignorancia, o error de derecho, para creer que el título del poseedor es legítimo.

II.2. Contestación de demanda

Mediante escrito de 5 de marzo de 2014 (fs. 133), el demandado, Teodocio Orlando Tenorio Jurado, contesta la demanda en los siguientes términos:

- i) En el informe técnico que obra en la demanda, establece que las construcciones tienen una antigüedad de más de 20 años.
- ii) En 1965 la Asociación de Pequeños Agricultores y Ganaderos, denunciaron dichas tierras eriazas ante el Ministerio de Agricultura, al amparo de la Ley Nº 14197 y Decreto Ley Nº 17716.
- iii) La Asociación adjudicó en posesión a sus asociados, entre los que estaban el vendedor Luis Alfredo Ugarte García.
- iv) Luis Ugarte transfirió a Miguel Franco Guardia y éste a Climaco Quispe Segovia, quien cercó el terreno.



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

- v) El reforzamiento de paredes estuvo a cargo de Orlando Tenorio Jurado, quien adquirió el inmueble en anticipo de legítima de su padre Teodosio Tenorio Garayar.

- vi) Construyó una casa habitación con varios ambientes, establos para ganado, un pozo tubular de 70 m² de profundidad, reservorio, motor eléctrico, instalación de luz eléctrica y servicios de telefonía, lo que fue acreditado en el expediente Nº 2318-2002, seguido ante el 6° Juzgado de Lima, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

- vii) Las construcciones se realizaron de buena fe; en razón que conforme al artículo 906 del CC, el poseedor ilegítimo, creía en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

- viii) Además las construcciones se realizaron para proteger al interesado de invasión por terceros.

En el proceso se declaró rebeldes a los demandados Teodosio Tenorio Garayar y Yolanda Jurado Guevara de Tenorio (fs. 212).

II.3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de 15 de junio de 2017, el 21 Juzgado Civil de Lima (fs. 676), declaró **fundada** la demanda; en consecuencia la sucesión de Carlos Sánchez Manrique, es propietaria por accesión de las construcciones existentes en el inmueble y dispone que los demandados desocupen y entreguen a la parte demandante en su



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

integridad el terreno y construcciones efectuadas. Como sustento de la sentencia se declara que:

- i)** En el expediente acompañado Nº 4375-2001, seguido por Carlos Sánchez Manrique, contra Teodosio Tenorio Garayar, sobre reivindicación, por sentencia de vista ha quedado establecido que el demandante, Carlos Sánchez Manrique y esposa Aida Tavella Zencovich, adquirieron de la sucesión de Manuel Manrique Bendezú, la propiedad del terreno rústico construido por parte de los terrenos denominado Villa Baja, del distrito de Chorrillos, con un área de 132,400 m²; posteriormente se restó 3,250 m² en virtud a la propiedad adquirida por doña Irma Palomino Ortiz, por prescripción adquisitiva de dominio, quedando el demandante como propietario de un área de 129,150 m².
- ii)** La propiedad del terreno inscrita, en forma evidente es de los demandantes; además de no haberse probado fehacientemente el invocado denuncia de la Asociación Nacional de Pequeños Comerciantes en Productos Ganaderos y Agrícolas, en 1960 que hace referencia la Resolución Directoral, de 5 de noviembre de 1965.
- iii)** Se efectuó dictamen pericial sobre las construcciones que obran en el inmueble, tales como caseta de vigilancia tipo torreón de 1.50 m², cerco perimétrico de ladrillo de arcilla cocida King Kong, con cimiento y sobre cimiento de concreto ciclópeo, en regular estado de conservación, comedores de ladrillo con elucido de cemento, bebedores de ladrillos, habitación con sala comedor, cocina, dos



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

habitaciones y baño, pozo de agua y medidor de luz, lo que quedó corroborado con el acta de inspección judicial.

- iv)** En la partida registral, figura inscrito el bien a nombre de Carlos Sánchez Manrique y su esposa Aida Tavella Zencovich desde 1973, por lo que no podría invocarse una presunción de buena fe de los demandados.
- v)** Tampoco podría sostener que hubo una posesión de buena fe en tanto como ha establecido la sentencia, que corre en el expediente acompañado, en la partida registral no se inscribió ninguna reversión del terreno a favor del Estado.
- vi)** En el proceso acompañado Nº 23318-2002, seguido por Teodocio Orlando Tenorio Jurado, contra Carlos Sánchez Manrique y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio, por sentencia de vista, de 20 de agosto de 2009, se advierte que se declaró infundada la demanda.
- vii)** En esa sentencia se determinó que no se advierte un comportamiento del actor (ahora demandado) a título de propietario al no haber acompañado documentación alguna que evidencie el pago del impuesto predial respecto del bien materia de *litis* durante el tiempo que decía haber ejercido la posesión, a partir de 1986 o en su caso el pago de otros tributos que afecten el bien.
- viii)** La parte demandada tenía conocimiento que el terreno que mantenían en posesión les era ajeno; pese a ello realizaron construcciones, se concluye que actuaron de mala fe por lo que el



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

demandante en aplicación del artículo 943 del Código Civil, está facultado para hacer suya las construcciones sin tener que pagar suma alguna.

II.4. Recurso de apelación

Mediante escrito de 10 de julio de 2017 (fs. 740), presentado por Teodosio Tenorio Garayar, Yolanda Jurado Guevara de Tenorio y Teodocio Orlando Tenorio Jurado, la sentencia es apelada, en base a los siguientes fundamentos:

- i)** La sentencia vulnera derechos fundamentales como la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, porque no se ha considerado los hechos invocados como medio de defensa.

- ii)** No está probada la mala fe invocada por los accionantes.

- iii)** Respecto al área de terreno en la que se ha edificado las construcciones, el propietario inicial Carlos Sánchez Manrique, vendió el bien a favor de Asociación de Pequeños Ganaderos, quien a su vez procedió a adjudicar a sus poseesionarios, entre ellos a la persona de don Climaco Quispe Segovia, quien transfirió a los demandados, quienes de buena fe adquirieron el predio que ahora poseen.

II.5. Sentencia de vista



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

Mediante sentencia de vista, 12 de junio de 2018 (fs. 825), se **confirma** la sentencia apelada que declara **fundada** la demanda, en base a los siguientes fundamentos:

- i)** Los demandados no pueden irrogarse buena fe, para efectos de la posesión ejercida sobre el bien y edificaciones efectuadas, en razón que la ajenidad del inmueble no podía ignorarse por estar la propiedad debidamente inscrita a favor de los demandantes.

- ii)** No es aplicable al caso la edificación de buena fe en terreno ajeno (artículo 941 del CC), ni menos aún se ha acreditado el supuesto de mala fe del propietario de suelo que invocan los demandados (artículo 942 del CC).

- iii)** Atendiendo que la mala fe caracteriza al poseedor como aquel que sabe y conoce que en su título o modo de adquirir un bien, existe vicio que lo invalida, en autos se aplica el artículo 943 del Código Civil, concordante con el principio de publicidad registral (artículo 2012 del CC), que establece que se presume sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

- iv)** Los demandados en la presente demanda no sostienen ser propietarios del inmueble sino solo haber efectuado una adquisición invalida “(...) *por ignorancia y error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título (...)*” (fs. 743 parte final).

- v)** Los demandados **aceptan expresamente la veracidad del hecho de haber construido en terreno ajeno**, por lo que en su



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

reconvención y recurso de apelación, solo solicitan que no se aplique el supuesto del artículo 943 del CC, sobre mala fe de la construcción efectuada.

vi) Los demandados pretenden que se aplique los supuestos de edificación de buena fe o de mala fe del propietario del suelo, (artículos 941 y 942 del Código Civil) solicitud que no procede, por principio de congruencia, y porque no se han probado tales supuestos normativos en la forma y certeza que corresponde.

III. Fundamentos de la Sala Suprema

Primero.- En este marco, habiendo declarado procedente el recurso de casación corresponde verificar la existencia de las presuntas infracciones denunciadas.

Segundo.- En relación a la inobservancia de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, se tiene lo siguiente:

i) La Sala Civil Suprema, en el examen efectuado, verifica que en lo esencial se ha observado el debido proceso y la tutela judicial efectiva que ordena el artículo 139.3 de la Constitución; siendo que las sentencias expedidas en primer y segundo grado, están suficiente y debidamente motivadas, según el sentido del artículo 139.5 de la acotada.

ii) Conforme ordena el artículo 197 del Código Procesal Civil, en primera instancia se ha efectuado una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios; y en la resolución se ha



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

expresado las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión.

iii) En segunda instancia se han respondido los agravios expuestos en el recurso de apelación, en forma legal, clara, razonada, consistente y congruente.

iv) Que las decisiones conformes en instancia plural, no hayan sido favorables a los intereses de la parte que interpone el recurso, no significa que se hayan vulnerado los principios y garantías de la función jurisdiccional previstos en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, atendiendo que los referidos principios y garantías corresponden por igual a ambas partes.

Tercero.- En cuanto a la interpretación errónea de los artículos 941 (edificación de buena fe en terreno ajeno) y 942 del Código Civil (mala fe del propietario del suelo), el Colegiado declara lo siguiente:

i) El artículo 914 del Código Civil, establece que se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. **La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona. (resaltado nuestro)**

El segundo párrafo del artículo citado, se aplica al caso concreto, en razón que los demandados, no podrían favorecerse con la presunción de buena fe del poseedor, porque los demandantes tienen la propiedad del terreno inscrita en Registros Públicos.

Las alegaciones de los demandados que terceros les transfirieron la propiedad del terreno, no se han probado, ni surtieron efectos



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

legales en el proceso; ello en virtud a que ellos mismo interpusieron demanda de prescripción adquisitiva del terreno, ante el Poder Judicial, que fue declarada infundada.

Asimismo en demanda anterior, sobre reivindicación, promovida por los demandantes, se acreditó en primera instancia, la propiedad del terreno a favor de los demandantes; y en segunda instancia se revocó la sentencia, por no haberse solicitado la accesión de las construcciones conforme ordena el artículo 938 del Código Civil.

- ii)** El artículo 938 del Código Civil, establece que la accesión constituye un modo adquisitivo originario de la propiedad, “consistente en la atribución al propietario de un bien, de todo aquello que le une o adhiere materialmente a él”.

- iii)** En cuanto a los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil orientan la resolución del conflicto en base a la buena o mala fe con que actúan las partes.

- iv)** Si existe buena fe del constructor: se le concede al propietario del suelo la posibilidad de elegir entre hacer suyo lo edificado por el tercero constructor que actuó de buena fe, u obligarlo a que pague el precio del terreno sobre el cual edificó. (Art. 941 del CC).

- v)** Si existe mala fe del dueño de terreno porque sabía que el poseedor no propietario, estaba construyendo de buena fe sobre un terreno cuya ajenidad ignoraba, es el constructor, quien puede elegir que se la pague el valor de la edificación o pagar el valor comercial del terreno sobre el que construyó. (Art. 942 CC).



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

vi) Tratándose de mala fe del constructor, el dueño del terreno podrá exigir la demolición de lo edificado a cargo del invasor, o hacer suyo lo edificado sin pagar suma alguna al invasor. (Art. 943 CC).

vii) La buena o mala fe pueden determinarse por:

- a) El conocimiento del poseedor de la ajenidad del terreno sobre el que construye.
- b) Creencia por parte del poseedor no propietario, que tiene alguna facultad para construir, a pesar de tratarse de un terreno ajeno.
- c) Si el tercero invasor levanta alguna edificación sobre un terreno cuya ajenidad conoce, será el propietario del terreno quien podrá optar entre demoler lo edificado o apropiárselo, debido a la mala fe del tercero invasor.
- d) Por el contrario, si el tercero invasor construye sobre un terreno ajeno, con desconocimiento de que dicho terreno es de propiedad ajena; dicho tercero actuó de buena fe, y no será afectado (en caso el dueño del terreno hubiese actuado de mala fe; tendrá la posibilidad de exigir el pago de la edificación o adquirir el terreno conforme a su precio actual. (Artículo 942 del CC).

viii) En el presente caso se ha aplicado en forma debida el artículo 943 del Código Civil, sobre **edificación de mala fe en terreno ajeno**, en razón que el poseedor no propietario edificó sobre terreno cuya



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

ajenidad conocía, al estar inscrito en Registros Públicos, atendiendo que el artículo 2012 del Código Civil, ordena: **“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones”**.

- ix) Esta presunción es *juris et de jure*; no admite prueba en contrario, es decir, que nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de las inscripciones.

- x) Atendiendo que es aplicable una presunción que no admite prueba en contrario, al tener los demandantes inscrito su derecho de propiedad años antes de la edificación del predio; los demandados conocían que el terreno era ajeno y asumen el riesgo de haber construido o adquirido construcciones en un terreno que no les pertenecía.

- xi) En consecuencia, si los demandados recibieron en transferencia el terreno o construcciones de una persona que no era propietario del bien; no pueden obtener tutela por parte del Poder Judicial argumentando buena fe y que no conocían que el predio estaba inscrito.

- xii) Cuando una persona desea adquirir una propiedad inmueble, al margen del estudio de factibilidad económica; debe efectuar un estudio de inscripción de títulos en Registros Públicos vía presencial o virtual, para informarse si la persona que ofrece transferir, es propietaria del bien inmueble.



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

CASACIÓN Nº 3621-2018

LIMA

ACCESIÓN

xiii) Si el vendedor figura en Registros Públicos como propietario del bien inmueble, entonces tendría sustento legal la adquisición, acción que posibilitará seguridad jurídica, evitando conflictos y procesos judiciales.

Cuarto.- En conclusión, por los fundamentos expuestos, no se acredita en forma alguna las infracciones normativas denunciadas, por lo que el recurso de casación debe ser declarado infundado, ni menos la incidencia directa en la decisión de la Sala.

Fundamentos por los que:

DECLARARON INFUNDADO: El recurso de casación interpuesto por Giovanna Ledesma Villacorta, abogada de los demandados, Teodosio Tenorio Garayar, Yolanda Jurado Guevara de Tenorio y Teodocio Orlando Tenorio Jurado, contra la sentencia de vista, de 12 de junio de 2018 (fs. 825) que **confirma** la sentencia apelada, de 15 de junio de 2017 (fs. 676), que declara **fundada** la demanda de **accesión**, con lo demás que contiene, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por la sucesión de Carlos Sánchez Manrique, sobre accesión y otros, y *los devolvieron*. Por impedimento de la señora jueza suprema Arriola Espino, integra esta Sala Suprema, el señor juez supremo Ruidias Farfán. Interviniendo como ponente: Torres López, juez (p) de la Corte Suprema.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

SALAZAR LIZÁRRAGA



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

**CASACIÓN Nº 3621-2018
LIMA
ACCESIÓN**

TORRES LÓPEZ

DE LA BARRA BARRERA

RUIDIAS FARFÁN

Etl/Mam.