CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N°1452-2016
CALLAO
Accesión

> **Edificación de Buena Fe en Terreno Ajeno**.- El derecho de propiedad de los demandantes ha quedado claramente establecido y no ha sido desvirtuado por el demandado quien no ha probado haber sido declarado propietario por prescripción; asimismo, los documentos que ha presentado este, no son suficientes para demostrar el derecho que alega y que genere duda sobre la realidad registral del predio, máxime, si también sirvieron para el trámite administrativo que le fue adverso. Artículo 941 del Código Civil.

Lima, diecinueve de octubre de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil cuatrocientos cincuenta y dos del año dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA:

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandado **Jesús Antonio Rojas Carrasco** de fecha 21 de enero de 2016, obrante a fojas 396, contra la sentencia de vista de fecha 16 de julio de 2015 de folios 379, que confirmó la sentencia apelada del 15 de abril de 2014 de folios 344, que declaró infundada la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno; infundada la pretensión accesoria de desalojo; y fundada la pretensión subordinada de obligación del demandado de pagar el valor comercial del terreno a favor del demandante, el cual está ubicado en el lote 5, manzana H de la denominada Asociación de Propietarios La Quilla, distrito y provincia del Callao, el cual tiene un área de ciento cuarenta metros cuadrados.

II. ANTECEDENTES:

2.1. DEMANDA

Mediante escrito de fecha 22 de agosto de 2003, obrante a fojas 23 a 37, don Carlos Sánchez Manrique interpone demanda de accesión, teniendo como pretensiones:

- **Pretensión principal:** Demanda accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno, a fin de que se le declare propietario sin obligación de que pague su valor de la edificación existente sobre el terreno de su propiedad de 140m², conocido como lote N° 05, Mz. H, Urbanización La Quilla, distrito y provincia del Callao, inscrito en la Ficha N. 2379, del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao.
- **Pretensión accesoria**: Como consecuencia de la pretensión principal el desalojo del bien materia de *litis*.
- **Pretensión subordinada**: En el caso de no ser amparada la pretensión principal, solicita que se obligue al demandado a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del bien materia de *litis*, de un área de 140m², debiendo fijarse el valor del terreno en ejecución de sentencia previa pericia judicial.

Fundamentos de Hecho:

- alega que, conjuntamente con su cónyuge es propietario del predio denominado sub lote "B", de un área de 150,770.01m², debidamente inscrito en la Ficha N° 2379 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao. Asimismo, precisa que el dominio sobre el bien inscrito en la partida antes aludida, fue adquirido en el año de 1975, en mérito a la escritura pública de compraventa de fecha 09 de abril del referido año, otorgada a su favor por su anterior propietaria Compañía Inmobiliaria "La Taboada" S.A., y su Aclaratoria de fecha 08 de setiembre de 1975 por ante la Notaría Daniel Céspedes Marín.
- Agrega que, dentro del área señalada, existe una extensión de 140.00m², que está siendo ocupada por el demandado, en forma indebida, pues la detenta sin ser propietario, de manera ilegítima, con mala fe, sin título válido y en general sin mediar relación contractual alguna con su persona en calidad de legítimo propietario.
- Finalmente, alega que en el supuesto de que su pretensión principal no prospere, sea atendible su pretensión subordinada conforme a los términos de su petitorio, pues es evidente que tiene la condición de propietario, por lo

que, a fin de determinar cuál es el valor comercial del terreno y su extensión exacta, deberá nombrarse un perito judicial a fin de que en ejecución de sentencia se determine dicho valor.

2.2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA:

Mediante escrito de fecha 22 de octubre de 2003 (fojas 55), Jesús Antonio Rojas Carrasco contesta la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- No le consta que el accionante sea propietario del predio sub lote B, de un área de 150,770.01m², inscrito en la Ficha N° 2379 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao. Agrega que, ha buscado en todos los extremos de la referida Ficha, y no aparece registrado el inmueble *sub litis*, lote 05, Mz. H, de la Asociación de Vivienda La Quilla, distrito y provincia del Callao.
- Precisa que en la escritura pública de compra venta de fecha 09 de abril de 1975, que alude el demandante para acreditar su propiedad, aparece como comprador la persona de Carlos Sánchez Manrique Vizcarra y no el accionante, por lo que de ser la misma persona previamente debe rectificar dicha escritura pública y acto jurídico que lo contiene, caso contrario la titularidad que se irroga el demandante resulta dudosa.
- Indica que no es cierto que el área de terreno que ocupa, en una extensión de 150.00m², sea indebida, de mala fe y sin título; por el contrario, ocupa tal terreno a título de propietario por haberlo adquirido de la Empresa Construcción de Viviendas y Promoción de Urbanizaciones S.R.L. COVIPRU, mediante pre contrato de promoción de venta, de fecha 15 de agosto 1989, por el cual abonó el precio de S/3'000,000.00 (tres millones de intis), quienes a su vez lo adquirieron del beneficiario de Reforma Agraria, don Juan Takaesu Takaesu, titular de la U.C. 10142 y 10156 del Ex Fundo La Taboada, por contrato de compra venta de fecha 11 de enero de 1989, en la suma de S/152'400,000.00, por lo que su poderdante tiene título de propiedad y existe buena fe de su parte en la ocupación del terreno y la construcción de su morada con material noble, por lo que rechaza la calificación de mala fe, irrogada a su parte y prueba de ello es que su poderdante ocupa y ha construido su morada en forma pacífica.

- Del mismo modo, alega que no es cierto que el derecho de propiedad sobre el lote 05, de la Mz. H, de la Asociación La Quilla, Callao, se encuentre inscrito desde el año 1975, en la Ficha N° 2379, del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, es más ni en la actualidad se encuentra registrado el mencionado lote, por lo que mal y temerariamente el demandante afirma la presunta existencia de la fe registral. Asimismo, precisa que la demanda debe ser declarada improcedente, por cuanto el demandante carece de legitimidad para obrar, debido a que ha perdido la titularidad del inmueble *sub litis*, en razón que su parte lo ha adquirido por la figura de usucapión.

2.3. PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Por Resolución N° 13 del 11 de agosto de 2005, se declaró saneado el proceso, fijándose los siguientes puntos controvertidos:

1) Determinar si se debe declarar la propiedad por accesión, por edificación de mala fe, sin obligación de pagar la edificación construida sobre el terreno de 140.00 metros cuadrados, conocido como Lote 5, manzana H, de la Urbanización La Quilla - distrito y provincia del Callao, que forma parte del Lote mayor sub lote "B", el mismo que se encuentra inscrito en la Ficha 2379 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, y si como consecuencia de ello corresponde el desalojo.

2) Determinar cómo pretensión subordinada si corresponde que el demandado pague el valor comercial actualizado del terreno.

2.4. INCORPORACIÓN COMO LITISCONSORTES ACTIVOS:

Mediante resoluciones de fecha 06 de octubre de 2006 y 05 de febrero de 2008, se incorporó al proceso a doña Aida Violeta Tavella Zencovich, por ser cónyuge del demandante y a los sucesores del accionante Carlos, David, José Luis, Manuel Jesús y Ricardo Daniel Sánchez Manrique, quienes están debidamente acreditados con la partida N° 70328105 del registro de Sucesión Intestada del Callao.

2.5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Luego del trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, con resolución de fecha 15 de abril de 2014 (fojas 344), emitió sentencia declarando **infundada** la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno y declaración al demandante de ser declarado propietario por accesión sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre ella, contenida en el escrito de demanda. **Infundada** la pretensión accesoria de desalojo del bien sub Litis. **Fundada** la pretensión subordinada de obligación de los demandados a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno sub materia, en consecuencia se ordena que los demandados cumplan con pagar a los demandantes, el valor comercial actualizado a la fecha de pago, del terreno sub materia el cual cuenta con un área de ciento cuarenta punto metros cuadrados conocido como lote 5, manzana "H", de la denominada Asociación de propietarios "La Quilla", distrito y provincia del Callao, monto que será fijado en ejecución de sentencia, previa pericia judicial que deberán realizar dos peritos del Registros de Peritos Judiciales de la Corte Superior de Justicia del Callao. Sustenta su sentencia, sustentando lo siguiente:

- En el presente caso se ha demostrado con los medios probatorios presentados por ambas partes, que la propiedad del terreno pertenece al demandante conforme aparece de folios 267, partida N°70343653, asiento C0001. Asimismo, el demandante no ha podido demostrar la mala fe del demandado, más bien, este ha realizado construcciones sobre el predio en conflicto, creyéndose propietario, por lo que, la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno de 104.74 metros cuadrados, no puede ser amparada.
- En consecuencia, habiéndose demostrado la buena fe del demandado al edificar en terreno ajeno, debe ampararse la pretensión subordinada, consistente en obligar al demandado, a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno de un área de 140 metros cuadrados conocido como lote 5, manzana "H", de la denominada asociación de propietarios la Quilla, Callao, el cual forma parte de un lote

mayor de propiedad de los demandantes, inscrito en la Ficha N. 2379, del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, estando a la ubicación gráfica que registra el referido inmueble en el ámbito de la Ficha 2379, debiendo fijarse el valor del terreno en ejecución de sentencia previa pericia judicial que deberá realizar dos peritos del Registros de Peritos Judiciales de la Corte Superior de Justicia del Callao, conforme a lo previsto en las normas legales vigentes.

- Si bien es cierto la parte demandada ha adquirido el dominio del inmueble en el año 1989, ejerciendo a la fecha 18 años de posesión, lote que fue adquirido a COVIPRU-Construcción de Viviendas y Promoción de Urbanizaciones S.R.L., en su calidad de propietarios como se señala en el pre-contrato de promoción de venta, a folios 52; esto no ha desvirtuado el título de propiedad del demandante, existiendo además un pronunciamiento a nivel administrativo por el que se deniega a la parte demandada la declaración de propiedad por prescripción; por tanto, habiéndose ordenado la inscripción de la independización del predio materia de *litis* a nombre del demandante corresponde a este hacer efectivo las acciones que emanan de los atributos que le son inherentes, siendo uno de ellos el de brindarle un tutela resarcitoria conforme lo solicitado, sin perjuicio, claro está, de las acciones que le corresponda al demandado respecto de quienes le transfirieron el predio *sub litis*, estando a las consideraciones antes señaladas resulta amparable la pretensión subordinada.

2.6. <u>RECURSO DE APELACIÓN DEL DEMANDADO</u>:

El accionado Jesús Antonio Rojas Carrasco, por escrito de fecha 30 de abril de 2014, apela la sentencia de primer grado, sosteniendo que:

- Alega que, la sentencia impugnada agravia su derecho de propietario del inmueble materia de *litis*, adquirido mediante la figura de prescripción adquisitiva de dominio, pues el A quo no se ha pronunciado específicamente frente al hecho señalado claramente al momento de contestar la demanda, que es propietario del terreno *sub litis*, aún más no se ha analizado ni valorado todas las pruebas que presentó en su contestación de demanda,

con las cuales demuestra que es propietario del bien inmueble materia de *sub litis*, por usucapión.

- Debido a ello, indica que la sentencia apelada no ha sido debidamente motivada contraviniendo con ello a las normas que garantizan el debido proceso.

2.7. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, mediante resolución de fecha 16 de julio de 2015, de folios 379, confirmó la sentencia apelada, señalando lo siguiente:

- Cualquier incertidumbre sobre la titularidad del derecho de propiedad se ha dilucidado con los documentos que, como prueba de oficio se ordenaron en el presente proceso mediante resolución 36, de fojas 284, constituidos por la Resolución Gerencial de Asentamientos Humanos N° 035-2007-MPC/GGAH y Resolución de Alcaldía 317 del 04 de abril de 2008; la primera, declaró fundada en parte la solicitud de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicitada por la Asociación de Propietarios de la urbanización La Quilla, pero que también excluye de dicha declaración al lote H-5, objeto del presente proceso, por no haber calificado para dicho procedimiento como se indica expresamente en el folio 313, esto debido a que el presunto beneficiario no se empadronó oportunamente, además dicho lote se encuentra sin construir, vacío y abandonado, además de no cumplir con los 10 años de posesión continua según constatación notarial.
- Mientras tanto, la Resolución de Alcaldía 317, antes mencionada, confirma la Resolución Gerencial N° 035-2007 en el extremo que se refiere en el párrafo anterior, declarando improcedente el recurso de apelación interpuesto por la opositora Aída Violeta Tavella Zencovich de Sánchez en dicho procedimiento administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio.
- Finalmente, el derecho de la parte demandante se consolida con la inscripción de su propiedad en la partida que corresponde al predio que es materia del presente proceso, como se ve de la documentación remitida por

el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima y Callao, que también se ordenó como prueba de oficio mediante resolución 32 de fojas 253, certificación de fojas 266, el cual en primer lugar informan que el inmueble denominado Mz. H, Lote 5, de la Urbanización La Quilla, departamento de Lima, provincia y distrito del Callao, se encuentra inscrito e independizado en la partida 70343653, del Registro de Propiedad Inmueble y que también proviene del predio original inscrito en la Ficha 2379.

- Asimismo, con la copia literal certificada de fojas 267 a 271, se acredita fehacientemente que la propiedad de dicho lote corresponde al demandante según el asiento C0001 de la referida partida electrónica, en el que explican expresamente que la independización a su favor se efectúa por sus calidades de titulares registrales del predio matriz, al no haber calificado el lote materia de la partida para el trámite de declaración de prescripción adquisitiva, según consta de la Resolución Gerencial N° 035-2007MPC/GGAH, entre otras que cita, confirmada en todos sus extremos por la Resolución de Alcaldía 317 y que da por agotada la vía administrativa.
- De modo tal, que el derecho de propiedad de los demandantes ha quedado claramente establecido y no ha sido desvirtuado por el demandado quien no ha probado haber sido declarado propietario por prescripción, sino todo lo contrario como se ve de la resoluciones emitidas por la Municipalidad del Callao anteriormente mencionadas, en el marco de la Ley N° 28391, Ley de Formalización de la Propiedad Info rmal de terrenos ocupados por posesiones informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares y su Reglamento, Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, en donde obviamente el derecho que dice tener ya fue dilucidado y definido, sin que haya acreditado la existencia de impugnación pendiente o acto posterior que la contradiga y que, por un principio de seguridad jurídica, no puede volver a discutirse dentro de este proceso como pretende al apelar.
- En consecuencia, al no haberse desvirtuado que el demandado haya actuado con mala fe, debe ampararse la pretensión subordinada, conforme lo establecido en el artículo 941 del Código Civil, que consiste en obligar al

demandado a pagar el valor comercial actualizado del terreno en conflicto a la fecha de pago en etapa de ejecución.

2.8. RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, el demandado, interpuso recurso de casación, mediante escrito de fecha 21 de enero de 2016, obrante a fojas 396.

Este Supremo Tribunal, por resolución de fecha 25 de abril de 2017, declaró procedente el referido recurso por las causales de: **a.- Infracción normativa de los artículos I y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado,** indica que el primero de los artículos denunciados está referido al principio de la tutela jurisdiccional efectiva que es un derecho fundamental reconocido en el artículo 139 inciso 3) de la Constitución, y que es concebido como el derecho que tiene toda persona a que se le haga justicia, en el presente caso que se respete su derecho de propiedad adquirida por usucapión. Asimismo, precisa que bajo el debido proceso, el Juez debe dictar una resolución conforme a derecho, aun cuando no haya sido invocado por las partes y consecuentemente debió aplicar las normativas antes especificadas conforme al imperativo que contiene y no infraccionarlas, como ha sucedido. **b.- Infracción normativa del artículo 11 de la Ley № 28687, concordante con el artículo 950 del Código Civil,** establece que "la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública, como propietarios durante 10 años", pues su persona adquirió la propiedad del terreno sub materia por usucapión, por lo que, el propietario primigenio del predio ha perdido la referida propiedad, y es ilógico que a quien se le extinguió el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva, se le siga considerando como propietario, como erradamente sostiene la Sala. **c.- Infracción normativa del artículo 63 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIV IENDA,** establece que la propiedad por prescripción se adquiere de pleno derecho por el solo cumplimiento de los requisitos de ley, y que la Resolución Administrativa

que se expida es meramente declarativa, por ello, señala, que sin lugar a dudas es el propietario del terreno sub materia y que no pueden existir dos propietarios sobre el mismo predio, pues si adquirió el dominio, el originario perdió ya el derecho de propiedad, siendo esto totalmente irreversible. **d.- Infracción normativa del artículo 62 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA,** indica que el predio en disputa de propiedad, se encuentra en un Centro Urbano Informal (CUI), por lo que se encuentra bajo el ámbito de los alcances de la Ley N° 28687 "Ley de Formalización de la Propiedad Informal y su Reglamento el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y este reglamento en su artículo 62, establece que la adquisición por prescripción adquisitiva de dominio opera de pleno derecho por el transcurso del plazo establecido, siempre que se cumplan los requisitos de ley, y el presente reglamento, siendo la resolución que se emita meramente declarativa, normativa que ha sido infraccionada. **e.- Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil,** debido a que en la copia literal de la Partida Registral N° 70343653, Asiento D 00003, existe una anotación preventiva del terreno sub materia, Lote N. 5, de la Mz. H, de la Urbanización La Quilla, de un área de 140.00 m², y que dicha anotación inscrita en los Registros Públicos, goza del principio de legitimación, el cual establece: “que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”, por lo tanto, la Sala pronunciándose en contrario a infraccionado el artículo 923 del Código Civil.

III. MATERÍA JURÍDICA EN DEBATE:

La materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si el demandado recurrente ostenta la propiedad por prescripción adquisitiva del inmueble materia de *litis*.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO: En el caso de autos al haberse declarado procedente las denuncias sustentadas en vicios *in procedendo* como vicios *in iudicando*,

corresponde efectuar en primer término el análisis de la causal procesal, toda vez que de resultar fundada esta, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de la causal material.

SEGUNDO: Analizando los argumentos expuestos en el acápite **a)** debe señalarse que el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, debiendo sujetarse el mismo a un proceso regular. Igualmente, este Supremo Tribunal en reiteradas ocasiones ha establecido que el artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Perú, como garantía y derecho de la función jurisdiccional, fija la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, la cual asegura que en los procesos judiciales se respeten los procedimientos y normas de orden público previamente establecidos, por lo tanto, el debido proceso se constituye como un derecho de amplio alcance, el cual comprende a su vez el derecho al juez natural, a la defensa, a la pluralidad de instancia, a la actividad probatoria y a la motivación de las resoluciones judiciales; entre otros, permitiéndose con ello no solo la revisión de la aplicación del derecho objetivo desde una dimensión estrictamente formal, referida al cumplimiento de actos procesales o la afectación de normas del procedimiento, sino también analizarlo desde su dimensión sustancial, lo que se ha identificado como la verificación del debido proceso (procesal y material), razón por la cual es posible revisar en sede de casación la motivación adecuada de las resoluciones judiciales, por cuanto solo de este modo se podrá prevenir la ilegalidad y/o arbitrariedad de las mismas. Además, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, consagrado como principio en el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Perú, impone a los jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, que expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de impartir justicia se haga con sujeción a nuestra Carta Magna y a la Ley, por lo que en ese contexto habrá motivación adecuada siempre que la resolución contenga la

expresión ordenada de los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, responda a la Ley y a lo que fluye de los actuados y evidencie una correspondencia lógica entre lo solicitado y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una justificación suficiente de lo que se decide u ordena, de todo lo cual resulta que si se infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación se incurrirá en causal de nulidad, contemplada en el artículo 122 segundo párrafo del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 171 del Código acotado.

TERCERO: Igualmente, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales ha sido precisado en la sentencia dictada por el Tribunal Constitucional nacional el 13 de octubre de 2008, recaída en el Expediente número 00728-2008-PHC/TC, conforme a una sentencia anterior dictada en el Expediente número 1480-2006- AA/TC. De otro lado, siendo la motivación un instrumento de comunicación, cumple funciones tanto endoprocesales como extraprocesales. En el primer caso, la motivación permite a las partes controlar el significado de la decisión, pero también permite al juez que elabora la sentencia percatarse de sus yerros y precisar conceptos; esto es, facilita la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras. En el segundo supuesto, se posibilita el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma. Por ello, los destinatarios de la decisión no son solo las partes, sino también la sociedad, en tanto el poder jurisdiccional debe rendir cuenta a la fuente de la que deriva su investidura.

CUARTO: Asimismo, en virtud al Principio de Congruencia contemplado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el juez está obligado a dictar sus resoluciones de acuerdo al sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes, por lo que en ese orden de ideas, en el caso del recurso de apelación, corresponde al órgano jurisdiccional superior resolver en función de los agravios y errores de hecho y de derecho en los que se sustenta la pretensión impugnatoria expuesta por el apelante, siendo la única limitación lo que afecte al que interpuso el recurso, conforme al

aforismo: "tantum apellatum quantum devolutum" y a lo regulado por el artículo 364 del Código Procesal Civil. Es oportuno destacar que el Principio de Congruencia Procesal es un precepto rector de la actividad procesal, por el cual en toda resolución judicial debe existir conformidad o concordancia entre el pedido formulado por cualquiera de las partes y la decisión que el juez estime sobre él. Dicho principio es trascendente en el proceso, entre otros aspectos, porque la sentencia judicial tiene que respetar los límites de la pretensión[1].

QUINTO: En el caso de autos, se advierte que es materia de cuestionamiento por parte del recurrente, el extremo de la sentencia de vista que declaró fundada la pretensión subordinada de obligación de los demandados a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno sub materia, concluyéndose lo siguiente: **i)** El derecho de propiedad de los demandantes ha quedado claramente establecido y no ha sido desvirtuado por el demandado quien no ha probado haber sido declarado propietario por prescripción; asimismo, los documentos que ha presentado, no son suficientes para demostrar el derecho que alega y que genere siquiera duda sobre la realidad registral del predio, máxime, si también sirvieron para el trámite administrativo que le fue adverso. **ii)** Sobre la mala fe que aducen los demandantes y que pesaría en las acciones del demandado, hay que señalar en principio que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 906 y 907 del Código Civil, el demandado creyó acceder legítimamente a la posesión del inmueble *sub litis* en virtud del documento denominado pre-contrato de promoción de venta de fojas 52, y los demandantes no han probado lo contrario; es más, el sentido del fallo en este extremo no ha sido impugnado por los demandantes; y **iii)** En consecuencia, al no haberse desvirtuado que el demandado haya actuado con buena fe, es válido el amparo de la pretensión subordinada, por la que opta el demandante en virtud de lo dispuesto por el artículo 941 del Código Civil, que consiste en obligar al demandado a pagar el valor comercial

[1] Cas. Nº 3270-2016 Callao- Sala Civil Transitoria, publicado en el Diario Oficial El Peruano, con fecha 02 de mayo de 2018

actualizado a la fecha de pago, ha sido correctamente discernida por la jueza de la causa.

SEXTO: Que, en ese sentido, es de advertirse que la sentencia de vista ha cumplido con el deber de motivación, en tanto la Sala ha empleado en forma suficiente los fundamentos de hecho y de derecho que le han servido de base para confirmar la apelada, observando, cautelando y respetando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales; esto último, por cuanto la sentencia de vista, cumple con exponer las razones fácticas y jurídicas que determinaron la decisión final, ello acorde a una valoración de los medios probatorios presentados. A su vez, señala de forma precisa las normas aplicables, para determinar la decisión recaída sobre el petitorio. En consecuencia, la infracción normativa procesal resulta infundada, debiendo analizarse la causal material denunciada.

SÉTIMO: En cuanto a la denuncia de carácter material contenida en los apartados **b)**, **c)**, **d)** y **e),** debe señalarse que el derecho de propiedad conforme establece el artículo 923 del Código Civil es: "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Siendo así, el artículo 950 del mismo cuerpo legal, concordado con el artículo 11 de la Ley N° 28687 - *Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos*- establece que: "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años". Es necesario precisar que, la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser *"Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión"*[2]. Por ello, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una

[2] ALVAREZ -CAPEROCHIPI, J. Curso de Derechos Reales. Tomo I. 1986.p.143.

forma originaria de adquirir propiedad de un bien, basada en la posesión por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en se sentido se orienta el artículo 950 del Código Civil, cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Así también, el artículo 62 y 63 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, prescriben que: "La adquisición por prescripción adquisitiva de dominio opera de pleno derecho por el transcurso del plazo establecido, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley y el presente reglamento, siendo la resolución que se emita meramente declarativa. Tratándose de Posesiones Informales o Centros Urbanos Informales, el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio matriz, se tramitará en forma integral y se iniciará a pedido de parte".

OCTAVO: Estando a lo expuesto, si bien el recurrente alega haber cumplido con el tiempo para la prescripción larga contemplada en la legislación sustantiva, respecto del bien inmueble sito en lote 05, Mz H, Urb. La Quilla, distrito y provincia del Callao, inscrito en la Ficha N°2379, esta aseveración debe desestimarse conforme lo ha expuesto la Sala de mérito, pues la Resolución Gerencial de Asentamientos Humanos N°03 5-2007-MPC/GGAH y la Resolución de Alcaldía 317 del 04 de abril de 2008, declaró fundada en parte la solicitud de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, presentada por la Asociación de Propietarios de la Urbanización La Quilla, quedando excluida de dicha prescripción el lote de terreno que reclama el impugnante, pues este no cumplía con los requisitos de ley; además el casante no se había empadronado oportunamente, sumándose a ello de encontrarse dicho terreno, sin la construcción debida para vivir, así como abandonado, sin cerco, lo cual acredita que el impugnante no cumple con el tiempo de posesión requerido en el artículo 950 del Código Civil.

NOVENO: En tal sentido, conforme lo expuesto, está acreditado el derecho de propiedad del demandante sobre el predio *sub litis*, el cual se consolida con la documentación presentada en autos, debidamente inscrito en la partida registral N° 70343653, el mismo que proviene del predio original inscrito en la Ficha N° 2379. De tal manera que, como también ha concluido la Sala Superior, si está acreditada la propiedad del demandante y la posesión del demandado ha sido de buena de fe, creyendo en su propiedad en mérito del pre contrato de promoción de compraventa, obrante a fojas 52, procede la aplicación de lo establecido en el artículo 941 del Código Civil, que establece: *"Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno"*.

DÉCIMO: Estando a lo expuesto precedentemente, este Supremo Tribunal concluye que el recurso de casación interpuesto por Jesús Antonio Rojas Carrasco, debe ser declarado infundado, toda vez que no se ha configurado ninguna de las causales que se han denunciado.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado Jesús Antonio Rojas Carrasco (fojas 396); en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número 45 de fecha 16 de julio de 2015 (folios 379), 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 seguidos por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique, sobre accesión; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Huamaní Llamas**.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

Ppa./Lrr.