CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4685-2016
LIMA ESTE
DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN

SUMILLA: *Los artículos 941 y 943 del Código Civil, que regulan la accesión por edificación de buena o mala fe en terreno ajeno respectivamente, emplean en su redacción el término "invasor" para identificar al sujeto que edificó en terreno ajeno; asimismo las citadas normas establecen consecuencias jurídicas diferentes atendiendo a la conducta del "invasor", esto es si el "invasor" edificó de buena o mala fe.*

Lima, veinticinco de julio
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil seiscientos ochenta y cinco – dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.----------

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Marcos Negro Calle y María Angélica Casimiro Casimiro de Negro a fojas quinientos once, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos setenta y dos, de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que confirmó la sentencia apelada de fojas trescientos ochenta y seis, de fecha tres de setiembre de dos mil quince, en el extremo que declaró fundada la pretensión subordinada de adquisición de propiedad de la construcción edificada de buena fe en terreno ajeno; en consecuencia declaró que Juan Víctor Espinoza Azalde y Delia Leonor Quilca Castro adquieren la propiedad de la construcción edificada por los demandados Marco Negro Calle y María Angélica Casimiro Casimiro de Negro en el terreno ubicado en la manzana C, lote número 11, Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario "APROVISA Limitada", distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; y fundada la pretensión accesoria sobre desalojo de la construcción edificada de buena fe en terreno ajeno, debiendo los demandados Marco Negro Calle y María Angélica Casimiro Casimiro de Negro entregar la posesión del bien inmueble *sub litis* a los demandados Juan Víctor Espinoza Azalde y

Delia Leonor Quilca Castro, quienes previamente deben pagar a favor de los demandantes el valor de la edificación en el monto promedio entre el costo y el valor actual de la obra a fijarse por los peritos tasadores en ejecución de sentencia.----------

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cincuenta y tres del cuaderno de casación, de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. Los recurrentes han denunciado: **a) La infracción normativa de los artículos 941 y 943 del Código Civil,** sostienen que las citadas normas son inaplicables al caso, toda vez que dichas normas presuponen que la construcción lo realice un invasor, condición que no se cumple en el presente caso, ya que la demandada María Angélica Casimiro Casimiro de Negro, conjuntamente con su cónyuge Marco Negro Calle, ingresaron al predio de *litis* como socia adjudicataria y permaneció como tal hasta que los dirigentes transfirieron el terreno fraudulentamente y sin representación legal a los ahora demandantes, hecho que determinó que, en última instancia, venciera a los ahora accionantes en el proceso de desalojo por ocupante precario; además han acreditado que en el año dos mil dos la demandada María Angélica Casimiro Casimiro de Negro figura como asistente de la Asamblea General Extraordinaria, realizada el quince de octubre de dos mil dos, convocada por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, pues dicha entidad es competente para otorgar el título de propiedad; **b) La infracción normativa de los artículos VII y IX del Título Preliminar, 122 inciso 4 y 190 inciso 1 del Código Procesal Civil,** alegan que se ha vulnerado el debido proceso, pues en ningún momento se señala en los puntos controvertidos que la pretensión subordinada consiste en una pretensión de accesión por edificación de buena fe; ni que se pronunciará sobre la pretensión de accesión por edificación de buena fe, en el caso de que se declare infundada la petición de accesión por edificación de mala fe; agregan que la pretensión subordinada

no tiene relación con la petición de accesión por edificación de buena fe; tampoco podría interpretarse aquella pretensión en el sentido de que si se declara infundada la demanda de accesión por edificación de mala fe, la pretensión subordinada tendría que tratarse sobre accesión por edificación de buena fe, habida cuenta que ambos supuestos se encuentran regulados en forma autónomos, pues si en el proceso se determina que no hubo mala fe del constructor, entonces el proceso concluye; y si posteriormente se interpone una demanda solicitando la demolición por construcción de buena fe, no procedería por cuanto de acuerdo al principio de veracidad no puede alegarse una cosa en un juicio y otra en otro juicio.----------

CONSIDERANDO:----------

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación interpuesto es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas treinta y ocho, Juan Víctor Espinoza Azalde y Delia Leonor Quilca Castro interponen demanda civil contra Marcos Negro Calle y María Angélica Casimiro Casimiro de Negro, solicitando como:

Pretensión principal: que los demandados demuelan la construcción realizada de mala fe sobre el predio ubicado en la manzana C, lote número 11, Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario “APROVISA Limitada”, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; en el caso de que se rehúsen a cumplir lo solicitado, se autorice a los demandantes a demoler la edificación y que los demandados reembolsen los gastos realizados.

Pretensiones accesorias de la pretensión principal: a) Se ordene el desalojo de los demandados; y, **b)** El pago de la suma de cien mil soles (S/.100,000.00), por concepto de indemnización por daños y perjuicios.

Pretensión subordinada: se declare a los demandantes propietarios de la construcción realizada por los demandados sobre el predio de *litis* conforme al artículo 941 del Código Civil.

Pretensión accesoria de la pretensión subordinada: se ordene el desalojo de los demandados:----------

Alegan que el doce de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, Juan Víctor Espinoza Azalde fue incorporado como socio de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario "APROVISA Limitada" y se le adjudicó el predio de *litis*; tras cancelar el precio total de venta, adquirió la propiedad del inmueble mediante contrato de compraventa de fecha veinticinco de junio de dos mil uno, acto de transferencia que fue inscrito el treinta y uno de julio del mismo año en el Registro Predial Urbano. Agregan que el doce de noviembre de dos mil tomaron conocimiento que Marco Negro Calle, y su cónyuge María Angélica Casimiro Casimiro de Negro, había ocupado en forma ilegal su predio; entre los meses de octubre y diciembre de mil novecientos noventa y nueve, los demandados construyeron de mala fe una fábrica sobre su inmueble, tal como consta de la Declaración de Construcción presentada en el proceso de desalojo por ocupación precaria, tramitado ante el Vigésimo Sétimo Juzgado Civil de Lima; y de la pericia ordenada en ese proceso; que las obras de construcción se iniciaron cuando adquirieron la posesión del predio de *litis*, incluso cuando María Angélica Casimiro Casimiro de Negro había sido excluida como socia de la cooperativa; por lo que los demandados han construido sobre su predio sin contar con título alguno.----------

SEGUNDO.-Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de fojas trescientos ochenta y seis, de fecha tres de setiembre de dos mil quince, declaró infundadas la pretensión principal de demolición de edificación y las pretensiones accesorias de desalojo e indemnización y fundada la pretensión subordinada de adquisición de propiedad de la construcción edificada de buena fe en terreno ajeno y la pretensión accesoria de desalojo. Como fundamento de su decisión señala, en cuanto a la pretensión principal, que, con el formulario de transferencias de fecha veinticinco de junio de dos mil uno, los demandantes han acreditado ser propietarios del predio de *litis*, derecho que fue inscrito el treinta y uno de julio

de dos mil uno en los Registros Públicos; asimismo ha determinado que la edificación efectuada sobre el inmueble de *litis* fue construida en el año de mil novecientos noventa y nueve; por lo que los demandados han edificado sobre el predio de *litis* con anterioridad a la fecha en que los demandantes adquirieron dicho bien. De manera que los demandados no han edificado de mala fe en terreno ajeno; de otro lado, en relación a la pretensión subordinada, precisa que los demandados han edificado sobre dicho bien antes de que los actores adquieran la propiedad de dicho bien; por lo que los demandados han edificado de buena fe en terreno ajeno; de ahí que, a petición de parte, debe declararse a los demandantes propietarios de lo construido en el predio de *litis* y que estos paguen a los demandados el valor de la edificación.----------

TERCERO.- Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas cuatrocientos setenta y dos, de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, la confirma en el extremo que declara fundada la pretensión subordinada de adquisición de propiedad de la construcción edificada de buena fe en terreno ajeno y la pretensión accesoria de desalojo. Como sustento de su decisión señala que los demandantes adquirieron el predio de *litis* el veinticinco de junio de dos mil uno; en tanto la construcción sobre el inmueble materia de proceso data del año de mil novecientos noventa y nueve; en consecuencia, la edificación sobre el predio submateria se realizó antes de que los actores adquieran dicho bien; de modo que no se ha demostrado que los demandados hayan edificado de mala fe sobre el predio de *litis*.----------

CUARTO.- Luego de exponer los antecedentes del caso, corresponde analizar las infracciones normativas denunciadas; así, en cuanto a la infracción normativa procesal, debemos señalar que el principio de congruencia implica el límite del contenido de una resolución judicial, debiendo esta ser dictada de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes; para observar el respeto al principio de congruencia, el juez al momento de resolver debe atenerse a los hechos de la demanda y de su contestación, que hayan sido alegados y probados; de producirse una transgresión a este

principio procesal el efecto será la nulidad de la resolución judicial, conforme a lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como de acuerdo con los incisos 3 y 4 del artículo 122 del mismo cuerpo legal.-

QUINTO.- En el presente caso, los demandantes postularon como pretensión subordinada que se les declare propietarios de la construcción realizada por los demandados sobre el predio ubicado en la manzana C, lote número 11, Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario "APROVISA Limitada", distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, conforme al artículo 941 del Código Civil[1]; dicha pretensión fue postulada ante la eventualidad de que sea desestimada la pretensión principal consistente en la demolición de la edificación realizada de mala fe por los demandados sobre el inmueble de *litis*.----------

SEXTO.- A través de la Resolución número 14[2], de fecha dos de agosto de dos mil trece, el juez de la causa, en relación a la pretensión subordinada, fijó el siguiente punto controvertido: "(…) *Determinar si resulta procedente declarar a los demandantes propietarios de la construcción edificada por los demandados en el terreno ubicado en la manzana C, lote número 11 de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario "APROVISA Limitada" distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima".*----------

SÉTIMO.- En ese sentido, la pretensión subordinada planteada por los demandantes trata sobre un supuesto de accesión de propiedad por edificación de buena fe en terreno ajeno regulado en el artículo 941 del Código Civil, puesto que, conforme a la citada norma, los actores han solicitado hacer suyo lo edificado y pagar el valor de la edificación a los demandados, ante la eventualidad de que su pretensión principal, consistente en la demolición de la edificación realizada de mala fe por los demandados sobre el predio de *litis*, sea desestimada.----------

---

[1] Confróntese el escrito de demanda obrante de fojas treinta y ocho a cuarenta y siete.
[2] Obrante de fojas doscientos veintiséis a doscientos veintiocho.

OCTAVO.- En consecuencia, los puntos controvertidos han sido fijados en función a los hechos afirmados por las partes, toda vez que se ha considerado, entre otros aspectos, lo alegado sobre la pretensión subordinada que, como se ha explicado, se encuadra dentro del supuesto de accesión por edificación de buena fe en terreno ajeno; asímismo, las instancias de mérito se han pronunciado en forma razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente postuladas por las partes. De ahí que la infracción denunciada debe desestimarse.----------

NOVENO.- En relación a la infracción normativa material, debemos precisar que los artículos 941 y 943 del Código Civil, que regulan la accesión por edificación de buena o mala fe en terreno ajeno, respectivamente, emplean en su redacción el término *"invasor"* para identificar al sujeto que edificó en terreno ajeno; además las citadas normas establecen consecuencia jurídicas diferentes atendiendo a la conducta del *"invasor"*, esto es si el *"invasor"* edificó de buena o mala fe.----------

DÉCIMO.- En el caso que nos ocupa, las instancias de mérito han determinado que los demandantes adquirieron el predio de *litis* el veinticinco de junio de dos mil uno; la construcción sobre el inmueble materia del proceso data del año de mil novecientos noventa y nueve; por lo tanto, la edificación sobre el predio de submateria se realizó antes de que los actores adquieran dicho bien; de este modo se ha acreditado que los demandados han edificado de buena fe sobre el predio materia de proceso; en consecuencia, resulta aplicable al caso el artículo 941 del Código Civil, ya que, al haberse determinado que los demandados edificaron de buena fe sobre el inmueble de *litis*, corresponde, a petición de parte, declarar a los accionantes propietarios de lo edificado y ordenar que estos paguen el valor de la edificación a favor de los demandados.----------

DÉCIMO PRIMERO.- Aunque María Angélica Casimiro Casimiro de Negro ha demostrado que, en su condición de socia de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario "APROVISA Limitada", se le concedió la

posesión del predio de *litis* antes de que los demandantes adquieran la propiedad del predio materia de proceso; sin embargo, tal condición es insuficiente para desvirtuar el derecho de propiedad de los demandantes, ya que ese derecho fue adquirido de buena fe de quien aparecía en los Registros Público como titular registral. En consecuencia, la infracción denunciada debe desestimarse.-

Por los fundamentos expuestos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Marcos Negro Calle y María Angélica Casimiro Casimiro de Negro a fojas quinientos once; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos setenta y dos, de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Víctor Espinoza Azalde y otra contra Marcos Negro Calle y otra, sobre Demolición de Edificación y otros; *y los devolvieron*. Integran esta Sala los Señores Jueces Supremos Salazar Lizárraga y Calderón Puertas por licencia de los Señores Jueces Supremos Ordóñez Alcántara y Céspedes Cabala. Ponente Señor De La Barra Barrera, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Gom/Kpf/Aar