



al no justificar el Colegiado Superior en la resolución de vista la conclusión a la que arriban ya que no están considerando la situación de hecho con la que ha venido ejerciendo la posesión legal y pacífica de la propiedad, con el consentimiento tácito y expreso de los copropietarios anteriores, el que se encuentra reflejada en su posesión justa, legal y pacífica al no haberse ejercido acción alguna que enerve su calidad de inquilina del bien sub litis.- **Sexto.**- Que, el recurso de casación por su carácter extraordinario y formal, debe cumplir con ciertas exigencias que nuestro ordenamiento procesal civil expresamente dispone, en tal sentido, quien hace uso de él, está en la obligación de exponer con claridad y precisión la infracción normativa ya sea de orden sustantivo o procesal, y según sea el caso, fundamentar en qué consisten éstas, y finalmente acreditar de qué manera las mismas inciden en la resolución impugnada.- **Sétimo.**- Que, el relación al **apartado i)** se advierte una deficiente sustentación del recurso, al no indicar con claridad y precisión la pertinencia de la indicada norma a la conclusión fáctica establecida en autos, más aún si ésta norma regula lo referido a la falta de Legitimidad para obrar en el presente proceso, aspecto que ha merecido pronunciamiento por las instancias de mérito al resolver la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar del demandante, siendo desestimada por el Juez, quedando consentida al haberse rechazado el recurso de apelación; verificándose asimismo que su argumento esta referido en esencia a discernir con el criterio asumido por la Sala en relación a la conclusión fáctica establecida en el proceso.- **Octavo.**- En relación a los agravios contenidos en los ítems **ii), iii) y iv)**: Se advierte que si bien invoca expresamente cuales serían las normas que a su criterio habían sido infringidas (no obstante haber invocado en el ítem **iii)** inaplicación de la norma y en el ítem **iv)** interpretación errónea, hoy infracciones normativas), de su exposición fluye un evidente cuestionamiento a la decisión adoptada, orientando su argumento a sostener que no se encuentra acreditada su condición de ocupante precaria del bien sub litis, atribuyéndose la calidad de inquilina sustentado en un supuesto contrato verbal con los anteriores propietarios, tratando de orientar el proceso a uno de desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago, aspectos fácticos que no pueden ser analizados en sede casatoria, conforme a la formalidad que prevé el numeral 400 del Código Procesal Civil, tanto más si resultan ser los mismos agravios que sostuvo en su recurso de apelación y que han sido desarrollados por el A Quem, quienes determinaron que la demandada no ha probado tener título idóneo y vigente que justifique su posesión, sobre el predio sub litis, agregando lo siguiente: "*siendo ello así, estando a que no ha adjuntado elementos de juicio que conlleven a demostrar la calidad legítima de posesionaria del bien materia de litis ha quedado demostrado que tiene la calida de precaria, razón por la que no se advierte la infracción de las normas glosadas*", por lo que al no haberse infringido las normas invocadas, el recurso de casación deviene en improcedente.- Por las razones expuestas y de conformidad con lo previsto en el artículo 392º del Código Procesal Civil, Declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto Milagros Lozano Cadillo, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; bajo responsabilidad; en los seguidos por Corporación Kapia con Milagros Lozano Cadillo, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; interviniendo como Ponente el señor Juez Supremo señor Castañeda Serrano. **SS. RODRIGUEZ MENDOZA, VALCARCEL SALDAÑA, CASTAÑEDA SERRANO, MIRANDA MOLINA, CALDERON CASTILLO C-1015326-97**

CAS. Nº 951-2012 LIMA. El mejor derecho de propiedad puede recaer también respecto a la edificación de una parte de la propiedad. Lima, nueve de abril de dos mil trece.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**; con el acompañamiento, visto el expediente número novecientos cincuenta y uno guión dos mil doce, en Audiencia Pública de la data, con informe oral, y emitida la votación conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, expide la siguiente sentencia: **1.- MATERIA DEL RECURSO:** Que, se trata del recurso de casación interpuesto por la abogada de **Ana Julia Villar Esquivel y su menor hija**, el trece de enero de dos mil doce (*fojas 680*), *contra* la sentencia de segunda instancia contenida en la resolución número diecinueve (*fojas 648*), de fecha dos de diciembre de dos mil once, que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número veintidós (*fojas 439*), del veintiuno de diciembre de dos mil nueve, en el extremo que declara infundadas las tachas; la revocó en el extremo que declara fundada la demanda interpuesta por Fernando Sigüeñas Rojas; y, en consecuencia, se declara que el demandante es propietario del inmueble ubicado en la calle Loma de los Lirios número ciento sesenta y dos, departamento trescientos uno (tercer piso) de la urbanización Prolongación Benavides, distrito de Santiago de Surco y sus correspondientes áreas de servicio; y, reformándola en este extremo, declaró fundada en parte la demanda y, en consecuencia, al demandante le pertenece sólo la edificación construida sobre los aires del segundo piso del referido inmueble; dejando a salvo el derecho de las partes para hacer valer en la vía y proceso correspondiente su derecho respecto a la integración del suelo y sobre lo allí construido; la confirmó en lo demás que contiene. **2.- CAUSALES POR LAS QUE SE**

DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: Que, esta Sala Suprema por resolución de fecha veintiuno de mayo de dos mil doce (*fojas 33 del cuaderno de casación*) declaró la procedencia ordinaria del recurso de casación interpuesto por la codemandada por la primera causal dispuesta por el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, en la cual se comprendió **infracción normativa sustantiva** de los artículos: **a) 310, segundo párrafo; b) 941; y, c) 2016 y 2022 del Código Civil**; así como, por la potestad de la **procedencia excepcional** dispuesta por el artículo 392-A del Código Procesal Civil, incorporado por la Ley 29364, por la misma causal en la cual se incluyó: **d) infracción normativa procesal del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado. 3.- ANTECEDENTES:** Que, para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa reseñada en el párrafo que antecede, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada, materia del presente recurso: **3.1.** Que, **Fernando Sigüeñas Rojas**, a través de su escrito que presentó el veintisiete de diciembre de dos mil seis (*fojas 62*), **interpuso demanda** contra la sucesión de José Gabriel León Lam, integrada por Ana Julia Villar Esquivel, por su propio derecho y en representación de su menor hija Luren Ariana León Villar, y Gabriel Alonso León Sigüeñas (nieto del demandante), para que se declare su mejor derecho de propiedad respecto del inmueble ubicado en calle Loma de los Lirios ciento sesenta y dos, departamento número trescientos uno, tercer piso y sus correspondientes áreas de servicios (antes calle 22-B, manzana cinco, lote diecinueve) de la urbanización Prolongación Benavides, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con costas y costos. Para cuyo efecto alega los siguientes fundamentos: **A)** Que, su hija Carmen Rosa Sigüeñas Cabrera (fallecida), contrajo matrimonio civil el veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y siete, con José Gabriel León Lam, y producto de dicha unión nació Gabriel Alonso León Sigüeñas el treinta de abril de mil novecientos ochenta y ocho. **B)** Durante la vigencia de la referida unión, el dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y uno, adquirieron el lote de terreno número diecinueve, manzana O-6, tercera etapa (hoy calle Loma de los Lirios número ciento sesenta y dos), urbanización Prolongación Benavides, de la Fundación Ignacia R. de Canevaro. **C)** En mil novecientos noventa y tres, su nombrada hija falleció, declarándose como sus herederos a su cónyuge e hijo el doce de abril de mil novecientos noventa y tres. **D)** Señala que participó junto con el cónyuge de su hija, en la edificación del inmueble, y con el deceso de ella, se trasladaron al primer piso, en tanto se venía construyendo el segundo piso, y a su culminación, su yerno, le propuso construir sobre los aires del segundo piso, accediendo a ello. **E)** Refiere que le pagó a su yerno la suma de ocho mil dólares americanos (US \$ 8,000.00) por los aires, dinero que obtuvo por la venta de su inmueble de su propiedad, ubicado en el distrito de Los Olivos. **F)** Es así que construyó en el tercer piso un departamento; precisa que su yerno le otorgó un documento privado de reconocimiento de derecho, con fecha once de octubre de mil novecientos noventa y siete (*fojas 3*), en el que le reconoce que ha construido en el piso aludido con su peculio y que oportunamente se registraría la independización y la división de la propiedad – este documento tiene fecha cierta por haber sido legalizado por un Notario Público. **G)** El veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, recién se elevó a Escritura Pública el contrato de compraventa del inmueble referido a favor de su yerno e hijo, como herederos de su hija fallecida (*fojas 41*). **H)** Con fecha ocho de abril de mil novecientos noventa y seis, su yerno contrajo nuevas nupcias con la hoy demandada, con la que tuvo una hija. **I)** El cuatro de noviembre del año dos mil doce, recién se inscribió la declaratoria de fábrica de los tres pisos del inmueble por los copropietarios; registrándose el departamento número trescientos uno en la partida número 11620899; área para dormitorio número tres en la partida 11620902; área de tendales número tres en la partida 11620905; área de lavandería número tres en la partida 11620907 y estacionamiento número tres en la partida 11620897. **J)** Manifiesta que requirió a su yerno el trámite de la transferencia de propiedad, pero no se llegó a concretar por su intempestivo fallecimiento el seis de octubre de dos mil cuatro, y fueron declarados herederos su nieto y las hoy emplazadas. **K)** Desde que terminó de construir el tercer piso, está en posesión de éste y paga los impuestos y servicios en la proporción que le corresponde. **L)** Su nieto que ha llegado a la mayoría de edad, de modo voluntario, le extendió un documento privado de reconocimiento de derecho con fecha veinte de noviembre de dos mil seis, en su condición de copropietario, del tercer piso y que la voluntad de su padre puesta en el documento de reconocimiento de derecho (*fojas 3*), del once de octubre de mil novecientos noventa y siete, es también su voluntad. **M)** Precisa que a la demandada le solicitó, en reiteradas oportunidades, la transferencia del inmueble a su favor, sin respuesta alguna; y, demuestra tener mejor derecho de propiedad sobre el inmueble, lo que acredita con los documentos privados, que ha reseñado, suscritos por su yerno y nieto. **3.2.** Que, la demandada **Ana Julia Villar Esquivel**, por derecho propio y en representación de su menor hija, mediante escrito ingresado con fecha veintidós de



febrero de dos mil siete (*fojas 125*), **contestó la demanda**, en la que: **1)** Reconoce que el inmueble lo adquirió su cónyuge con su primera esposa (*hija del demandante*), pero a su fallecimiento la propiedad del terreno quedó establecida en setenta y cinco por ciento para su esposo, y veinticinco por ciento para su hijo. **2)** Señala que la construcción del inmueble se efectuó en el año mil novecientos noventa y cinco, íntegramente con el capital de su cónyuge, se terminó de construir en enero de mil novecientos noventa y seis, y que autorizó al demandante para que viviera en el primer piso, a fin de no separar a su hijo de sus abuelos maternos. **3)** El ocho de abril de mil novecientos noventa y seis, se casó con su causante, se fueron a vivir a casa de sus padres hasta que se concluyera la construcción del segundo piso, la que fue realizada íntegramente por su cónyuge y por ella, producto de su liquidación laboral. **4)** Refiere que en junio de mil novecientos noventa y seis, se muda al segundo piso, finalizada la construcción, decidiendo continuar con el tercer piso que concluyó a mediados del año mil novecientos noventa y siete, pero encontrándose pendiente los acabados, los abuelos de su codemandante pidieron mudarse al tercer piso, al haber crecido el menor, y no estaban cómodos en el primer piso, argumentando que su cónyuge se sentía comprometido moralmente, comprometiéndose los señores Sigueñas a hacerse cargo de los acabados del tercer piso y de sus áreas de servicio, en contraprestación por el uso del inmueble y a asumir el pago de los servicios que le correspondían a ese inmueble. **5)** Indica que en virtud a ello el demandante hizo entregas de dinero que ha acreditado en autos para acabados, pero nunca hubo venta del referido departamento, y menos entrega de la suma que indica el demandante, de haber existido habría sido recogido en un contrato o recibo, pues no se entrega dinero sin constancia alguna. **6)** El área del cuarto piso (lavandería, áreas de tendales y áreas para dormitorio de servicio), fue concluida con un crédito que solicitó la recurrente y su cónyuge por un monto de doce mil nuevos soles (S/. 12,000.00) (*fojas 120*). **7)** Desconoce los motivos por los que su cónyuge firmó el contrato de fecha once de octubre de mil novecientos noventa y siete, del cual tuvo conocimiento después de su fallecimiento, lo que considera que fue por agradecimiento por haberlos apoyado en la crianza de su hijo mayor; pero no obliga a dicho desprendimiento, porque se trata de la disposición de un bien conyugal (y el que debía efectuarse con su intervención) construido sobre un terreno del que además era copropietario un menor de edad, que debió contar con la autorización judicial. **8)** La declaratoria de fábrica recién fue inscrita en el año dos mil cuatro, así como la independización de los tres departamentos, como aparece todo fue inscrito a nombre de la sociedad conyugal formada con su cónyuge, y de su menor hijo Gabriel Alonso León Sigueñas, indicando que la inscripción del predio se produjo en el año mil novecientos noventa y ocho a petición suya. **9)** El departamento trescientos uno y la azotea fueron construidas con bienes de la sociedad conyugal por lo que le corresponde el cincuenta por ciento por gananciales y el otro cincuenta por ciento a sus tres herederos en partes iguales, correspondiéndoles dieciséis punto sesenta y seis por ciento a cada uno, en tanto no se produzca la división y partición. **10)** Expresa que el demandante no presenta título alguno, a diferencia de ella, que cuenta con un título registrado, lo que constituye una ventaja especial frente a aquellos que no cuentan con la inscripción, ya que la recurrente y los dos hijos de su cónyuge fallecido ostentan título inscrito. **3.3.** Que, con fecha dieciocho de julio de dos mil siete, se realizó la Audiencia de Conciliación (*fojas 170*), y se estableció como punto controvertido determinar si el demandante ha contribuido en la edificación del departamento trescientos uno, ubicado en calle Loma de los Lirios número ciento sesenta y dos, urbanización Prolongación Benavides, distrito de Surco, y si como consecuencia de ello le asiste el mejor derecho de propiedad sobre el referido predio, frente al derecho de propiedad que ostentan los demandados. **3.4.** Que, la **sentencia de primera instancia** contenida en la resolución número veintidós (*fojas 439*), del veintiuno de diciembre de dos mil nueve, declaró infundadas las tachas propuestas por la parte demandada y **fundada la demanda interpuesta por Fernando Sigueñas Rojas** y, en consecuencia, se declara que el demandante es propietario del inmueble ubicado en calle Loma de los Lirios número ciento sesenta y dos, departamento trescientos uno (tercer piso) de la urbanización Prolongación Benavides, distrito de Santiago de Surco y sus correspondientes áreas de servicio, con costos y costas. Pues el *A quo*, consideró: **1)** Que, el documento denominado "reconocimiento de derecho" con fecha once de octubre de mil novecientos noventa y siete, mediante el cual José Gabriel León Lam reconoce que con su consentimiento el hoy demandante ha construido con su propio peculio el tercer piso del inmueble sub litis; asimismo, los documentos denominados recibos de fecha catorce de noviembre de dos mil dos, por la suma de dos mil doscientos cincuenta y ocho dólares americanos con treinta y tres centavos (US \$ 2.258.33); uno y veintidós de febrero de dos mil tres por la suma de mil ciento dieciocho nuevos soles (S/. 1,118.00) y seiscientos cincuenta y nueve nuevos soles (S/. 659.00), respectivamente; y, el doce de setiembre del año dos mil cuatro, por un monto ascendente a cuatro mil veintinueve nuevos soles con cincuenta céntimos (S/ 4,029.50) (*fojas 17, 20, 22 y 24*), mediante los cuales el demandante entregó al causante José

Gabriel León Lam, las indicadas sumas, por los siguientes conceptos: mano de obra, materiales de construcción para colocación de cerámica en escaleras y garajes, pasamanos de escalera, barnizado de la puerta principal y puerta chica de garaje, pintado de fachada y escalera, haciéndose referencia únicamente en el tercer recibo (*fojas 24*) al departamento trescientos uno. Además, evaluó el testimonio (*fojas 12*), mediante el cual el demandante transfirió el inmueble de su propiedad ubicado en el distrito de Los Olivos, y según manifiesta, producto de la venta entregó al causante la suma de ocho mil dólares americanos (US \$ 8,000.00). **2)** Asimismo, analizó el Informe del Banco (*fojas 432*), del que se desprende que el crédito que indica la demanda fue solicitado por ella y su cónyuge por el monto de doce mil nuevos soles (S/ 12,000.00), desembolsado el trece de julio de dos mil cuatro, y cancelado el veintidós de noviembre de dos mil cuatro. **3)** Se analizó el recibo (*fojas 24*), y precisó que con el mismo, el demandante acreditó que participó económicamente en la construcción del departamento trescientos uno de la dirección indicada, pues de los demás recibos no se desprende estén referidos exclusivamente a la construcción del departamento en referencia, sino a la construcción y acabados de áreas comunes. **4)** Al invocar los sucedáneos de los medios probatorios, indicó que con la venta del inmueble ubicado en el distrito de Los Olivos de propiedad del demandante, el catorce de mayo de mil novecientos noventa y seis, éste hizo entrega al causante (su yerno) la suma de ocho mil dólares americanos (US \$ 8,000.00) por los aires del segundo piso. Concluyendo que en virtud a dicha transferencia ocurrida el once de mayo de mil novecientos noventa y seis y la fecha del documento de reconocimiento de derecho de fecha once de octubre de mil novecientos noventa y siete; complementado y corroborando por tanto el testimonio de compraventa con los medios de prueba aportados al proceso por la parte del demandante. Asimismo, con el mencionado documento (*fojas 3*), el causante reconoce que el demandante construyó con su propio peculio el tercer piso, el mismo que adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica a partir de su presentación al funcionario público el dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y siete, fecha de certificación de firmas. **5)** Respecto, a que la emplazada alegó que construyó el tercer piso con los excedentes de la sociedad conyugal, ello queda desvirtuado con el documento de reconocimiento de derecho, donde su propio cónyuge reconoce que el demandante construyó el tercer piso. Indicó, que las áreas de servicio (en el cuarto piso) fueron concluidas con el crédito concedido por el Banco, quien informó que el crédito fue solicitado por la demandada y su cónyuge, desembolsado el trece de julio de dos mil cuatro y cancelado el veintidós de noviembre del mismo año; sin embargo, no se evidencia con otro medio probatorio que el crédito haya sido utilizado para la construcción de las áreas de servicio; además de la copia literal del inmueble, se desprende que el departamento trescientos uno y áreas para dormitorios de servicio uno, dos y tres, áreas de tendales y áreas de lavandería, fueron culminadas en diciembre de mil novecientos noventa y seis; por tanto, las aseveraciones de que la construcción del tercer piso y las áreas de servicio fueron culminadas en mil novecientos noventa y siete y dos mil cuatro quedan desvirtuados, y queda demostrado que el demandante contribuyó con la edificación del departamento trescientos uno, así como las áreas de servicios. **6)** Sobre el título del demandante, se analizan los documentos del once de octubre de mil novecientos noventa y siete y veinte de noviembre de dos mil seis, de los que se desprende que el causante León Lam, reconoce que el demandante con su propio peculio y con su consentimiento ha construido el tercer piso del inmueble *sub litis*, del mismo modo, su hijo (nieto) del demandante reconoce lo dispuesto por su padre y manifestó que el perfeccionamiento de la transferencia no pudo realizarse por el fallecimiento de su padre. **7)** Conforme a lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, los documentos de fechas once de octubre de mil novecientos noventa y siete y veinte de noviembre de dos mil seis, expresan la voluntad de los anteriores propietarios de transferir el dominio del departamento trescientos uno del inmueble aludido, en virtud que la transferencia se efectuó con anterioridad al fallecimiento de José Gabriel León Lam, por lo que el departamento no se encontraba comprendido, a la muerte del causante, dentro de los bienes de la masa hereditaria, de lo que se colige que el demandante cuenta con título de dominio respecto al departamento trescientos uno, y por ende es el verdadero propietario del inmueble sub litis. **3.5.** Que, el apoderado de la demandada **Ana Julia Villar Esquivel**, interpuso **recurso de apelación** (*fojas 464*), con fecha veintisiete de enero de dos mil diez, *contra* la sentencia de primera instancia, alegando que: **1)** El Juez ha inobservado el artículo 220 del Código Civil, al no declarar de oficio la nulidad del documento del once de octubre de mil novecientos noventa y siete, por carecer de la manifestación de voluntad de uno de los copropietarios del inmueble. **2)** Se incurre en error al concluir que León Lam dispuso de un bien propio, dando a entender que éste era el único propietario del mismo, cuando de lo actuado aparece que al fallecer su primera esposa en el año mil novecientos noventa y tres, le heredaron el precitado y a su hijo menor de edad. **3)** No se ha tenido presente que el precitado documento "reconocimiento de derecho", no acredita transferencia de propiedad del departamento trescientos uno,

porque a esa fecha la recurrente ya había contraído matrimonio con León Lam y no aparece del documento la común intención de transferir el inmueble. **4)** Tampoco se ha tenido presente que el documento denominado "reconocimiento de derechos" del veinte de noviembre de dos mil seis, no acredita la ratificación de la supuesta transferencia del departamento trescientos uno, porque no cumple con los requisitos formales que exige el Código Civil, para su validez, porque ratifica un acto anulable; sino un acto nulo; y además la confirmación del acto debe ser efectuada por aquél que celebró el acto jurídico anulable, lo que no aparece del referido documento. **5)** No se ha tenido presente que el hecho de haber edificado en la construcción no convierte al demandante en propietario del inmueble, conforme lo establece el artículo 943 del Código Civil. **6)** El *Aquo* atribuye al documento de reconocimiento de derecho (fojas 3) el carácter de compraventa, pese a que no contiene un acto de transferencia de dominio. **3.6.** Que, la **sentencia de segunda instancia**, contenida en la resolución número diecinueve (fojas 648), de fecha dos de diciembre de dos mil once, que confirmó la **sentencia** apelada contenida en la resolución número veintidós (fojas 439), del veintiuno de diciembre de dos mil nueve, en el extremo que declara infundadas las tachas; la revocó en el extremo que declara fundada la demanda interpuesta por Fernando Sigüeñas Rojas; y, en consecuencia, se declara que el demandante es propietario del inmueble ubicado en la calle Loma de los Lirios número ciento sesenta y dos, departamento trescientos uno (tercer piso) de la urbanización Prolongación Benavides, distrito de Santiago de Surco y sus correspondientes áreas de servicio; y, reformándola en este extremo, declaró fundada en parte la demanda y, en consecuencia, que al demandante le pertenece sólo la edificación constituida sobre los aires del segundo piso del referido inmueble; dejando a salvo el derecho de las partes para hacer valer en la vía y proceso correspondiente su derecho respecto a la integración del suelo y sobre lo allí construido; la confirmó en lo demás que contiene. Pues los Jueces Superiores, evaluaron que: **1)** La demanda se sustenta en que el propietario del terreno le vendió al demandante los aires del segundo piso y que en tal razón construyó en esos aires el departamento trescientos uno; lo que se pretende acreditar con el documento denominado "reconocimiento de derecho", que el once de octubre de mil novecientos noventa y siete le extendió León Lam, de cuyo tenor se aprecia que éste declaró que " (...) reconoce en forma expresa que, con su consentimiento, don Fernando Sigüeñas Rojas ha construido con su propio peculio el tercer piso de la casa citada (...), en consecuencia, dicho piso es de propiedad del citado señor Fernando Sigüeñas Rojas en todo lo que de hecho o por derecho le corresponde y oportunamente se registrará la independización y la división de la propiedad conforme a ley". Asimismo, del documento privado denominado "reconocimiento de derecho" otorgado por León Sigüeñas a favor del demandante, reconoce " (...) expresamente lo declarado por su fallecido padre y copropietario don José Gabriel León Lam, que en el Documento RECONOCIMIENTO DE DERECHO, de fecha 11 de octubre de 1997, en el sentido que el Sr. Fernando Sigüeñas Rojas es propietario del tercer piso, y, de todo lo que de hecho o por derecho le corresponde por haberlo construido con su consentimiento y con su propio peculio; asimismo, manifiesta que el perfeccionamiento de la transferencia no pudo realizarse por el lamentable fallecimiento de su padre", y agrega que: "Habiendo adquirido mi mayoría de edad, por este Documento manifiesto libre y voluntariamente, que el señor Fernando Sigüeñas Rojas es propietario del tercer piso y de todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, hecho que tuve conocimiento por las referencias y conversaciones tenidas con mi fallecido padre, por lo que la voluntad del transferente contenida en el Documento de Reconocimiento de derecho del 11 de octubre de 1997 es también mi voluntad", documentos que la demandada tacha de nulos. **2)** En cuanto a la tacha, se confirma, porque se basa en la falta de requisitos sustanciales y no formales. **3)** La Sala no comparte el criterio del Juez, en el sentido de que con la venta del inmueble del demandante, ubicado en el distrito de Los Olivos, se habría pagado los aires del segundo piso, porque el referido instrumento sólo acredita la transferencia de dominio que hiciera el demandante a favor de terceros por el precio y fecha señalada, pero no más ni menos, por lo que no existe ningún otro documento que corrobore el pago de esa suma de dinero, no puede concluirse que con ello se acredita la compraventa. **4)** La sentencia apelada establece que el documento de "reconocimiento de derecho" (fojas 3) acredita la voluntad del anterior propietario de transferir la propiedad del tercer piso al demandante, afirmación que se hace sin tener en cuenta que a dicha fecha, once de octubre de mil novecientos noventa y siete el inmueble era copropiedad entre José Gabriel León Lam y su hijo Gabriel Alonso León Sigüeñas por haber sido declarados herederos de su cónyuge Carmen Sigüeñas, fecha a partir de la cual correspondía al primero el setenta y cinco por ciento de las acciones y a su hijo el veinticinco por ciento. Coligiéndose que el documento en mención no acredita la voluntad del anterior propietario, porque no interviene el segundo; y, si bien éste último alcanzando la mayoría de edad en el año dos mil seis, está de acuerdo con lo declarado por su progenitor el documento de "reconocimiento de deuda", la cualidad de transferir el dominio. **5)** Se indica que no se analiza la

naturaleza del acto jurídico del documento antes referido (fojas 3), del cual se advierte que uno de los copropietarios del inmueble declaró que con su consentimiento construyó el tercer piso con su propio peculio; esto es, no se afirmó que hubiere adquirido en propiedad los aires del segundo piso sobre el que edificó el tercer piso; más bien por la estrecha familiaridad, aquél consideraba al demandante como propietario del tercer piso por el sólo hecho de haberlo construido con su propio peculio, pero no acredita la transferencia en propiedad del los aires del segundo piso a favor del demandante, pues no contiene los elementos esenciales de una transmisión legal de dominio de tales aires; sólo demuestra que uno de los copropietarios consintió que el demandante edifique con su dinero el departamento trescientos uno; lo que se corrobora con la conducta posterior que fluye de los demás gastos que éste efectuó, a través de aquél, para los acabados, pintura y otros de todo el edificio y parte del departamento, conforme aparece de los recibos (fojas 17, 20, 22 y 24) y con el documento otorgado por el otro copropietario (fojas 52), de cuyo tenor esencialmente admite que le consta que el demandante construyó el tercer piso; documento que tampoco precisa que hubiere adquirido los aires del segundo piso por determinado precio. **6)** Sostienen que José Gabriel León Lam, consintió que el demandante construya el departamento trescientos uno sobre los aires del segundo piso del inmueble, que era de copropiedad de éste y de su hijo menor de edad, apreciándose que éste último coincide con lo efectuado por su progenitor (fojas 52), es de colegirse que en el presente proceso está acreditado que el suelo (aires del segundo piso) es propiedad no transmitida en modo alguno, de la sucesión demandada; y que la edificación del tercer piso o departamento trescientos uno pertenece al demandante por haberlo construido de buena fe; y al no haberse acreditado que en la ficha registral del referido departamento se hubiere inscrito derecho de propiedad a favor de los codemandados, emplazada, su menor hija y el de León Sigüeñas no es de aplicación el artículo 2013 del Código Civil. **4.- CONSIDERANDO: Primero.-** Que, existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, en el que incurrió el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación. **Segundo.-** Que, al momento de calificar el recurso de casación se declaró la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios en procedendo, en consecuencia corresponde verificar si se ha configurado o no está causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío del proceso al estadio procesal correspondiente. **Tercero.-** Que, respecto a la procedencia excepcional del recurso de casación por la causal contenida en el literal **d)**, **infracción normativa procesal del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado**, sobre el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales. **Cuarto.-** Que, al subsumir la denuncia precedente, se debe tener presente que ésta posibilita por su carácter procesal precisar que el Tribunal Constitucional ha señalado en el fundamento jurídico séptimo de la sentencia recaída en el expediente número 00728-2008-HC, del trece de octubre de dos mil ocho, publicada en el Diario Oficial El Peruano el veintitrés de octubre de dos mil ocho, que indica: "(...) **está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es sólo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque sólo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.**"; en igual sentido en el expediente número 1412-2007-PA/TC, del once de febrero de dos mil nueve, publicada en el Diario Oficial El Peruano el siete de abril de dos mil nueve, señala que: "(...) **8.- Como ya lo ha expresado el Tribunal Constitucional en abundante y sostenida jurisprudencia el debido proceso está concebido como el cumplimiento de todas las garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los casos y procedimientos, en cuyo seno se alberga los actos administrativos, a fin de que las personas estén en la posibilidad de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado o de los particulares que pueda afectarlos. (...).**" **Quinto.-** Que, respecto a la denuncia del literal **d)**, se verifica que carece de base real por cuanto en la sentencia de vista (*resumida en el párrafo 3.6 de los antecedentes de la presente Ejecutoria*) no se verifica la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso, en tanto, la recurrida contiene una motivación precisa y sustentada en base a los hechos materia de probanza fijados en el *punto controvertido* (fojas 170), toda vez que se absolvió las posiciones y contraposiciones asumidas por las partes de la litis durante el desarrollo del proceso, en el que los Jueces utilizaron su apreciación razonada, en cumplimiento de la garantía constitucional contenida en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. En tal sentido, se verifica que la decisión -resolutiva- adoptada en la sentencia de mérito, si cumple con garantizar el derecho al debido proceso, ya que contiene una motivación adecuada, coherente y suficiente, pues, es una decisión que se sustenta en la evaluación, valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados por las



partes al proceso; señala de forma precisa las normas aplicables, para determinar la decisión recaída sobre el petitorio, es decir, ofrece una justificación fáctica y jurídica de la decisión, que ha resuelto la controversia, y permitió que el derecho actúe en defensa de la justicia; por lo que no se ha incurrido en infracción de la norma que afecte la tramitación del proceso y/o los actos procesales que lo componen. **Sexto.-** Que, en cuanto a la procedencia del recurso de casación por la causal contenida en el literal **a) infracción normativa por inaplicación del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil**, refiere que la recurrida no indica expresamente que el inmueble en litis fuera un bien propio de José Gabriel León Lam; sin embargo, lo presume al señalar que en aplicación del artículo 978 del Código Civil, estaba facultado a practicar acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, lo que resulta inexacto, toda vez, que lo único que constituyó bien propio de su causante al momento de casarse fue el setena y cinco por ciento del lote de terreno sobre el cual posteriormente se levantó la edificación, porque el veinticinco por ciento restante era de su menor hijo Gabriel León Sigüeñas, pero la edificación se levantó con posterioridad al matrimonio con la recurrente (ocho de abril de mil novecientos noventa y seis) y con capital de la sociedad conyugal, por lo que resultaba de aplicación el dispositivo glosado que señala que tienen calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de alguno de los cónyuges; en tal sentido, cualquier transferencia de los aires del segundo piso del inmueble o reconocimiento de derechos de terceros sobre la fábrica edificada por la sociedad conyugal, tendría que haber sido efectuada no sólo por su cónyuge, sino por su esposa y con la autorización del Juez de Familia por la participación del menor León Sigüeñas tenía en el lote y ninguna ratificación posterior efectuada por éste último, convalida un acto nulo en el que debió intervenir la recurrente. **Sétimo.-** Que, al subsumir la denuncia del literal **a)**, se debe tener presente que el artículo 310 del Código Civil dispone: *"Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor. También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso."*; sin embargo, está acreditado que el terreno adquirido por el causante José Gabriel León Lam constituía un bien propio que aportó al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales con la recurrente, y conforme al artículo 303 del Código Civil, cada cónyuge conserva la administración de sus bienes propios, y puede disponer de ellos y gravarlos, por lo que dispuso de él: permitió al demandante construir en el tercer piso conforme se desprende del documento del once de octubre de mil novecientos noventa y siete. En este sentido, con documento de fecha 20 de noviembre del 2006 (fojas 52) Gabriel Alonso León Sigüeñas en calidad de copropietario del inmueble, ratifica el acto de disposición que efectuó su padre en aplicación de lo dispuesto en el artículo 230 del Código Civil. Además sobre la inaplicación del artículo 310 del Código Civil, la propia recurrente reconoce que sin haberlo precisado la Sala arriba a la conclusión que se trata de un bien propio y no de la sociedad conyugal. **Octavo.-** Que, el artículo 978 del Código Civil, autoriza implícitamente que uno de los copropietarios a practicar sobre todo o parte de un bien, actos que importen el ejercicio de propiedad exclusiva, precisa que dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quién practicó el acto; y obviamente desde el momento en que el otro copropietario demuestre su total asentimiento, porque en materia de propiedad, el consentimiento define la validez de todo acto que realice sobre el bien. Con lo cual se desestima la denuncia al comprobarse que no existe infracción normativa. **Noveno.-** Que, en relación a la procedencia del recurso de casación por la causal contenida en el literal **b) infracción normativa por aplicación indebida del artículo 941 del Código Civil**, al afirmarse que no hubo transferencia de los aires del segundo piso, pero que la edificación del tercer piso o departamento trescientos uno pertenece al demandante por haberlo construido de buena fe, y precisa que aún cuando no se menciona el artículo denunciado, lo aplica de modo incorrecto, el cual regula la construcción de buena fe; sin embargo, el demandante no probó en forma alguna que haya invertido en la construcción de este bien la suma que razonablemente cuesta la edificación de un inmueble de ciento dos con cuarenta y cinco metros cuadrados, sólo acreditada que en el dos mil cuatro pagó la suma de cuatro mil veintinueve nuevos soles (S/. 4,029.00) para los acabados del baño y cuarto de servicio del inmueble que ocupaba, lo que no ha sido desconocido por la recurrente, además de otros pagos, pero en calidad de contraprestación del uso del inmueble, que se le había cedido por razones familiares, con lo cual cuestiona la buena fe; agrega que en el hipotético supuesto de que se haya probado la fábrica, resolver la demanda sobre mejor derecho de propiedad en base a dichos argumentos es desnaturalizar el mejor derecho de propiedad. **Décimo.-** Que, al subsumir la denuncia del literal **b)**, se debe tener presente que la aplicación indebida, no puede acogerse de una disposición que no ha sido aplicada, además mediante ello sólo pretende cuestionar hechos y el caudal

probatorio, al alegar que no se ha probado que el demandante, sea el titular de la fábrica del tercer piso; sin embargo, si se ha acreditado que el demandante si es propietario de la fábrica del inmueble sub litis; la revalorización de los medios probatorios es incompatible con el recurso casatorio. Es más, incluso se verifica que la recurrente incurre abiertamente en contradicción al alegar que aún cuando en la sentencia de vista impugnada, no se menciona el artículo denunciado, lo aplica de modo incorrecto, es decir, no se puede aplicar un artículo no mencionado. Por lo que se desestima la denuncia al establecerse que no existe infracción normativa por aplicación indebida. **Décimo Primero.-** Que, con relación a la procedencia del recurso de casación por la causal contenida en el literal **c) infracción normativa por inaplicación de los artículos 2016 y 2022 del Código Civil**, basado en que la pretensión del demandante de mejor derecho de propiedad, se sustenta en un documento denominado "reconocimiento de derechos" otorgado por su cónyuge fallecido el cual no constituye título de propiedad, ni se encuentran inscritos en los Registros Públicos, para que sea oponible al título de propiedad que tiene inscrito, incumpliendo con el requisito contenido en el artículo 2022 del Código Civil; agrega que no se tomó en cuenta el principio de prioridad previsto en el artículo 2016 del Código Civil, que determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, y resulta falso que su derecho y el de los codemandados, no estén inscritos a la fecha de interposición de la demanda como se indica en el fallo recurrido. **Décimo Segundo.-** Que, al subsumir la denuncia del literal **c)**, se debe precisar con total claridad que las normas que regulan los principios registrales resultan impertinentes, en tanto y en cuanto la Sala Superior, mediante la sentencia de vista impugnada, concluyó que no existe inscripción del departamento trescientos uno a nombre de los codemandados entre ellos la recurrente, en tanto se verifica que el inmueble sub litis, aparece inscrito a nombre del causante (casado con la hoy demandada) y de su hijo (fojas 10), es decir, se verifica de forma palmaria que esta norma esta dirigida a otros supuestos, que no se presentan el presente proceso; entonces no resulta aplicable esta norma. **Décimo Tercero.-** Que, por los fundamentos jurídicos expuestos, se verifica que la decisión -resolutiva- adoptada mediante sentencia de mérito expedida, cumple con el derecho al debido proceso, derecho de la motivación de las resoluciones judiciales, valoración de los medios probatorios y aplicación de las normas jurídicas pertinentes; siendo así los Jueces Superiores no han incurrido en la infracción normativa denunciada, esto es, cumplieron con el deber de observar la garantía constitucional contenida en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. **Décimo Cuarto.-** Que, en tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse el motivo de las infracciones normativas denunciadas, el recurso de casación debe ser desestimado en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en el artículos 397 del Código Procesal Civil. **5.- DECISIÓN:** Por estos fundamentos: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la abogada de **Ana Julia Villar Esquivel y su menor hija (fojas 680); NO CASARON** la sentencia de segunda instancia contenida en la resolución número diecinueve (fojas 648), del dos de diciembre de dos mil once, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Fernando Sigüeñas Rojas contra la sucesión de José Gabriel León Lam: integrada por Ana Julia Villar Esquivel, por su propio derecho y en representación de su menor hija, y Gabriel Alonso León Sigüeñas, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. Interviene como ponente la Juez Suprema señora Huamani Llamas.- SS. ALMENARA BRYSON, HUAMANI LLAMAS, ESTRELLA CAMA, CALDERON CASTILLO, CALDERON PUERTAS **C-1015326-98**

CAS. Nº 1223-2012 LIMA. Lima, uno de junio de dos mil doce.- **AUTOS, VISTOS y CONSIDERANDO: Primero:** Que, es materia de pronunciamiento de la presente resolución, la calificación del recurso de casación interpuesto por el Gobierno Regional del Callao, representado por su Procurador Público Regional - mediante su escrito de fojas quinientos setenta y cuatro-, *contra* la sentencia de revisión -contenida en la resolución número cinco- (de fojas quinientos sesenta y cinco), del diecisiete de enero de dos mil doce, que confirmó la sentencia apelada -comprendida en la resolución número treinta y ocho- (de fojas cuatrocientos noventa y nueve), del veintiséis de julio de dos mil diez, que declaró infundada en todos sus extremos la demanda de indemnización por daños y perjuicios. Por lo que corresponde examinar si el referido recurso extraordinario cumple con los requisitos dispuestos por los artículos 384, 386, 387 y 388 del Código Procesal Civil. **Segundo:** Que, antes de revisar el cumplimiento de las condiciones necesarias para la casación -que pasaremos a verificar- se debe tener presente que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal, técnico y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, esto es, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si en **i) la infracción normativa** o en **ii) el apartamiento inmotivado del precedente judicial**. Presentar una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas