



3° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 04293-2003-0-0701-JR-CI-03
MATERIA : ACCESION
ESPECIALISTA : SILVIA HUISA ALVARADO
LISTISC. PASIVO : ALVA CONTRERAS, MAXIMO
: CHACON DE ALVA, RUFINA
DEMANDADO : ALVA CHACON, DAVID SAUL
DEMANDANTE : SANCHEZ MANRIQUE, CARLOS

S E N T E N C I A

RESOLUCIÓN NUMERO CUARENTIDOS
CALLAO, VEINTICUATRO DE JUNIO
DEL DOS MIL TRECE.-

I ANTECEDENTES

1.- Demanda: Con fecha veintinueve de diciembre del dos mil tres, la sociedad conyugal conformada por don CARLOS SÁNCHEZ MANRIQUE Y AÍDA TAVELLA ZENCOVICH interponen demanda contra don DAVID SAUL ALVA CHACON, indicando como pretensión principal la accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno a fin de que el Juzgado declare a los demandantes propietarios por accesión, sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre el terreno de ciento sesenta metros cuadrados (conocido como lote 34, Manzana "I" **de la denominada Asociación de Propietarios las Fresas, Callao**) el cual forma parte de un lote mayor denominado lote A-6 de propiedad de los demandantes inscrito en la ficha 58965 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao y accesoriamente como consecuencia de su pretensión principal el desalojo en el bien sub. litis.

2.- Propone como pretensión subordinada, en caso de que no se ampare su pretensión principal se obligue a la parte demandada a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno de un área de 160.00 metros cuadrados (conocido como lote 34, Manzana "I" de la denominada Asociación de Propietarios las Fresas, Callao) el cual forma parte de un lote mayor de



propiedad de los demandantes, inscrito en la ficha 58965 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.

3.- Sustentan los demandantes que son propietarios de un predio con un área de 96,777.26 m², inscrito en la ficha N° 58965 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, dentro de la referida área se ubica el terreno sub. litis de 160.00 m², siendo ocupada por la parte demandada en forma indebida, pues la detenta sin ser propietario, sin mediar relación contractual con el recurrente en su calidad de legítimo propietario, siendo los linderos por el frente con la calle de hecho con ocho metros lineales, por la derecha con el lote treinta y tres con veinte metros lineales, por la izquierda entrando con el lote uno y dos con veinte metros lineales y por el fondo con el lote cinco con ocho metros lineales.

4.- Auto admisorio. Mediante resolución número uno de fecha cinco de enero del dos mil cuatro, se admite a trámite la demanda en la vía de proceso abreviado, notificándose al demandado conforme al cargo de notificación obrante a folios setenta y cinco y setenta y seis.

5.- Rebeldía. Mediante resolución número dos de fecha ocho de junio del dos mil cuatro, se declaró la rebeldía del demandado, citándose a las partes a la audiencia de saneamiento procesal y conciliación.

6.- Audiencia de Saneamiento y Conciliación. Se realiza conforme aparece del acta del folio ciento tres, sin la presencia de la demandada, se declara saneado el proceso, el juzgado no propone su fórmula conciliatoria, se fijan los puntos controvertidos, se procede al saneamiento probatorio y se cita a la Audiencia de Pruebas- folios ciento cuatro-, en la cual se dispuso cursar oficio a fin de que se remita el informe de la Oficina Registral de Lima y Callao, respecto si el bien inmueble se encuentra dentro del área de mayor extensión de 96,777.26 metros cuadrados. Mediante resolución número cinco, folios ciento siete, se ordena como medio probatorio de oficio, para que la oficina de Catastro de la Oficina Registral de Lima – Sede Callao, informe si el lote de terreno se encuentra inscrito dentro de la ficha N° 58965 del Registro de la Propiedad Inmueble.



7.- Audiencia de Pruebas: Se lleva a cabo conforme aparece del acta del folio ciento dieciséis, sin la asistencia de la parte demandada, por lo que no se pudo actuar la instrumental consistente a la declaración de parte del demandado.

8.- Intervención litisconsorcial. Mediante resolución número siete se incorpora como Litis consorte necesario a MAXIMO ALVA CONTRERAS, y mediante resolución número once se resuelve tener por contestada la demanda. Posteriormente, mediante resolución número doce se incorpora como Litis consorte a RUFINA CHACON DE ALVA al considerarla como cónyuge del litisconsorte MAXIMO ALVA CONTRERAS, y mediante resolución número dieciséis se declara su rebeldía, citándose a las partes para una audiencia complementaria de saneamiento procesal y conciliación; siendo que mediante resolución número veintiocho de fecha

9.- Sucesor Procesal del demandante. Estando al fallecimiento del demandante Carlos Sánchez Manrique, se determina la suspensión del proceso hasta que se apersonen al proceso la sucesión del demandante - resolución número diecinueve de fecha seis de junio del dos mil seis-, y habiéndose requerido la presentación de los sucesores procesales del mismo, éstos se apersonan al proceso declarándoseles como tales mediante resolución número veinticuatro de fecha catorce de enero del dos mil ocho, retomando las actuaciones pendientes se señaló la audiencia complementaria,

10.- Auto de Saneamiento. Luego de ser pospuesta la audiencia complementaria en reiteradas ocasiones, conforme aparece del acta del folio trescientos cincuenta y cuatro, y la constancia de folios trescientos sesenta y siete; se deja sin efecto la citación a audiencia de saneamiento y conciliación, y se declara saneado el proceso concediendo a las partes el termino de tres días para la fijación de los puntos controvertidos, conforme resolución número veintiocho.

11.- fijación de puntos controvertidos. Por resolución número veintinueve de fecha diecinueve de noviembre del dos mil ocho (folio 375) se fijan los puntos controvertidos, se procede al saneamiento probatorio y se cita a la Audiencia de Pruebas.



12.- Audiencia de Pruebas. Se lleva a cabo conforme aparece del acta de fecha cuatro de marzo del dos mil nueve (folio 389) donde se actúan la declaración de parte.-

13.- Recepción de medios probatorios. Mediante resolución número treinta y nueve de fecha cinco de marzo del dos mil doce (folio 517) se recibe el informe aclaratorio remitido por la Sunarp, el cual ya había sido admitido mediante resolución número trece (folio 216), así como mediante resolución número seis se admitió las copias legalizadas del expediente N° 140-91 Y829-92; y siendo el estado del proceso se procede a emitir sentencia.-

II FUNDAMENTOS

PRIMERO.- El proceso de conocimiento puro y sus variantes abreviadas.

El maestro Juan Monroy Gálvez nos dice: "La intervención del juez en un proceso de conocimiento es más o menos amplia, depende de la naturaleza del conflicto de intereses y de la opción del legislador de conceder más o menos posibilidades de actuación al juez y a las partes, sea en lo que se refiere a facultades o a plazos. Precisamente esta variación determina la existencia de distintas clases de procesos de conocimiento. A los más amplios se les suele denominar *plenos o de conocimiento propiamente dichos*, los intermedios –en donde la capacidad y tiempo se ha reducido- reciben el nombre de *plenarios rápidos o abreviados*, y finalmente aquellos cuya discusión se reduce a la prueba de uno o dos hechos específicos reciben el nombre de *plenarios rapidísimos o sumarísimos*" (Introducción al Proceso Civil, Santa Fe de Bogotá –Colombia, 1996, Tomo I, página 138).

SEGUNDO.- Proceso Abreviado es un proceso contencioso, de plenario rápido con relación al proceso de conocimiento, donde la discusión se reduce a la prueba de uno o dos hechos específicos, en asuntos de urgente tutela.

TERCERO.- Definición de la accesión. La accesión es considerada como el modo adquisitivo de la propiedad, consistente en la atribución otorgada al propietario de un bien de incorporar otro que se le une o adhiere materialmente (atracción real).



CUARTO.- Norma aplicable del Código Civil. Artículo 938°, señala que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él. Artículo 941°, 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. Artículo 943, cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.

QUINTO.- Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones conforme a lo dispuesto en el artículo 188° del Código Procesal Civil; y en mérito al artículo 196° del acotado cuerpo de leyes, que salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión procesal, o a quien los contradice alegando nuevos hechos. Los medios de prueba son valorados por el Juez utilizando su apreciación razonada, correspondiéndole solo las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, conforme a lo dispuesto en el artículo 197° del Código acotado.

SEXTO.- Punto controvertido. Según se desprende de la resolución número veintinueve de fecha diecinueve de Noviembre del dos mil ocho se procedieron a fijar los puntos controvertidos del proceso de la siguiente manera **Primero:** Determinar si el demandante tiene el derecho a la accesión de propiedad por edificación de mala fe sin obligación de pagar la edificación construida sobre el terreno de ciento sesenta metros cuadrados conocido como Lote 34, Manzana I de la denominada "Asociación de Propietarios de la Urbanización "Las Fresas", Distrito y Provincia Constitucional del Callao, que forma parte del Lote Mayor, Lote A-6 , el mismo que se encuentra inscrito en la Ficha 58965 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, y se declare a la Sucesión de Carlos Sánchez



Manrique propietaria por accesión y accesoriamente en caso de que sea amparada la pretensión principal se ordene el desalojo del bien sub litis; **Segundo:** Que, en el caso de no ser amparada la pretensión principal determinar si como pretensión subordinada el demandado se encuentra en la obligación de pagar al accionante el valor comercial actualizado a la fecha del pago del terreno sub litis y que se fije el valor del terreno en ejecución de sentencia previa pericia judicial;

SETIMO.- Pretensión Subordinada. El artículo 85° del Código Procesal Civil establece como requisitos de la acumulación objetiva de pretensiones en un proceso que: sean competencia del mismo Juez, no sean contrarias entre sí, salvo que sean propuestas en forma subordinada o alternativa y sean tramitables en la misma vía procedimental salvo los casos expresamente establecidos en el Código; y, a tenor del artículo 87° del Código Procesal Civil la acumulación objetiva originaria puede ser subordinada, alternativa o accesorio. Es subordinada cuando la pretensión queda sujeta a la eventualidad de que la propuesta principal sea desestimada, es decir en el caso de que la propuesta principal no sea acogida existe la posibilidad de que la pretensión subordinada pueda ser amparada por el juzgador, teniendo como elementos de configuración básica la posibilidad de que sean pretensiones contrarias pero que exista conexión estrecha entre sus fundamentos de hecho.

OCTAVO.- Definición de la accesión. La accesión es considerada como el modo adquisitivo de la propiedad, consistente en la atribución otorgada al propietario de un bien de incorporar otro que se le une o adhiere materialmente (atracción real).

NOVENO.- Norma aplicable del Código Civil. Artículo 938°, señala que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él. Artículo 941°, 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. Artículo 943, cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.

DECIMO.- Prueba del demandante. Conforme es de verse de la copia literal de dominio de la Ficha N° 58965 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao - ver folio número tres, se acredita que el demandante don Carlos Sánchez Manrique y su esposa doña Aída Tavella Zencovich son propietarios del terreno que cuenta con un área de noventa y seis mil setecientos setenta y siete punto cero metros cuadrados, siendo que en el caso de autos el bien materia de litis cuenta con los siguientes linderos y medidas perimétricas por el frente con la calle de hecho con ocho metros lineales, por la derecha con el lote treinta y tres con veinte metros lineales, por la izquierda entrando con el lote uno y dos con veinte metros lineales y por el fondo con el lote cinco con ocho metros lineales; por lo que compulsado con los planos de ubicación y perimétrico obrantes de folios dieciocho y diecinueve, los mismos que no han sido objeto de cuestión probatoria válida por el demandado pues no se ha comprobado que el lote materia no esté comprendido dentro del área de mayor extensión cuya propiedad Registral si se ha acreditado.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, de las copias certificadas del expediente 140-91 sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio vemos que quien presenta la demanda es Inmobiliaria y promotora Cuatro Suyos S.A. contra la Compañía Inmobiliaria la Taboada S.A. sobre un terreno de sesenta y siete mil trescientos cincuenta y dos metros cuadrados, cediendo sus derechos a favor de la Asociación Junta de propietarios "Residencial Las Fresas"; y de las copias certificadas del expediente 829-92 sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio presentado por Asociación de propietarios de la Urbanización Residencial "Las Fresas" sobre el terreno ubicado en la avenida Elmer Faucet KM.3.5 Ex Fundo la Taboada S.A

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido, en la **Casación número 1589-99-**



Huaura, que cuando una persona edifica en terreno ajeno **existe buena fe** cuando ignora que el terreno no es de su propiedad (...), de otro lado, existe mala fe cuando el que construye sabe que el terreno en el que edifica no le pertenece (...)

DECIMO TERCERO.- El litisconsorte MAXIMO ALVA CONTRERAS niega los fundamentos de los demandantes sobre indebida posesión y mala fe, manifestando que el terreno lo adquirió mediante un contrato de compra venta en el año 1989 a la Inmobiliaria Cuatro Suyos, conforme lo acredita con la documentación adjunta de folios ciento ochenta y uno a ciento ochenta y cinco, manifestando que tomo la posesión inmediatamente, y que su ocupación y edificación es legítima en calidad de propietario y de buena fe.

DECIMO CUARTO.- Edificación efectuada por el demandado. La edificación efectuada por el demandado en el terreno de propiedad del demandante, debe determinarse la existencia de buena o mala fe al efectuarse la misma, a fin de esclarecer el primer punto controvertido consistente en lo siguiente: "En el caso de no acreditarse la mala fe del demandado, se determine el derecho de propiedad por accesión de la edificación levantada sobre el lote de terreno antes indicado, pagando el demandante el valor de la edificación existente"; por ello, conforme lo señala el artículo 906° y 907° del Código Civil, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, y la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

DECIMO QUINTO.- Informe de la oficina, de folio doscientos doce aparece el Informe N° 7918-2005-SUNARP-Z.R.N°IX/OC de fecha siete de diciembre del año dos mil cinco efectuado por el Ingeniero de Catastro de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, donde en el análisis y conclusión se precisa que *el predio en consulta se visualiza ubicado en el ámbito de la ficha 58965 y también se informa que el predio se visualiza ubicado en el ámbito de la ficha 48309 (folios 2112) y conforme es de verse el certificado catastral remitido se analiza y concluye de acuerdo a la*



documentación remitida el predio tomando en cuenta el Plano de Lotización se visualiza que *el predio materia de Litis se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N°70353636*, debidamente suscrito por LILY ACOSTA VALLE en calidad de abogado certificador de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Callao, efectuado en base a documentación técnica de estudio y base cartográfica; con lo cual se determina que el predio materia de litis de ciento sesenta punto cero metros cuadrados gráficamente corresponde a lo inscrito en la Ficha N° 58965, consecuentemente no cabe duda que el terreno materia del proceso así como su edificación se encuentra dentro del perímetro de la propiedad del demandante.

DECIMO SEXTO.- Respecto a la edificación existente. En cuanto a la edificación efectuada por el demandado en el terreno de propiedad del demandante, debe determinarse la existencia de buena o mala fe al efectuarse la misma a fin de esclarecer el punto controvertido consistente en lo siguiente: “Determinar la existencia de la mala fe de la parte demandada en la construcción de la edificación cuya acción se demanda” consecuentemente se determine el derecho de propiedad por accesión de la edificación levantada sobre el lote de terreno antes indicado, pagando el demandado el valor comercial actualizado del terreno”, esto es el lote conocido como Lote 34, Manzana I de la denominada “Asociación de Propietarios de la Urbanización “Las Fresas”, Distrito y Provincia Constitucional del Callao, forma parte del Lote Mayor inscrito en la Ficha 58965 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao; por ello, conforme lo señala el artículo 96° y 97° del Código Civil, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, y la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

DECIMO SETIMO.- Si bien es cierto la parte demandada a través de su recurso de fecha veintinueve de abril del dos mil nueve manifiesta haber adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva presentada por los pobladores de la Asociación de propietarios de la Urbanización Las fresas, y



Resolución Gerencial numero 141-2009/MPC/GGAH del 27 de marzo del 2009 y que en el citado proceso se declara Infundada el recurso de oposición planteado por el ahora demandante, disponiéndose en el citado proceso la aprobación de la inscripción del área materia de procedimiento de prescripción adquisitiva a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao.

DECIMO OCTAVO.- Sin dicho trámite; no ha desvirtuado el título de propiedad del demandante, ya que a la fecha no existe un pronunciamiento final respecto del título que ostenta la demandada, por ende la situación de propiedad del predio a favor de los actores resulta incólume, por lo que no corresponde a éste sino hacer efectivo las acciones que manan de los atributos que le son inherentes, siendo uno de ellos el de brindarle una 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.

DECIMO NOVENO.- **Decisión sobre la pretensión principal.** En consecuencia, en el presente caso se ha demostrado la propiedad del terreno por parte del demandante, y la buena fe de la demandada al efectuar la edificación de la construcción, por ende, la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno de ciento sesenta metros cuadrados, no puede ser amparada, no habiéndose acreditado la actuación de mala fe de la demandada en la posesión del terreno y en la edificación de la construcción sobre el mismo.

VIGESIMO.- **Decisión sobre la pretensión subordinada.** conforme a los medios probatorios valorados en el proceso, se ha acreditado la propiedad del terreno a favor de la parte demandante, por lo que la edificación en el inmueble por parte de la demandada, en terreno que no es de su propiedad, configura un caso de accesión como modo de adquisición de la propiedad de una cosa ajena por el cual el propietario de un bien hace suyo lo que se le une o incorpora; hace suyo por accesión una extensión del derecho de propiedad, y sólo se refiere a la accesión inmobiliaria; tratándose en este caso de una accesión



artificial o industrial, y 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 ciento sesenta metros cuadrados conocido Lote 34, Manzana I de la denominada asociación de propietarios las Fresas, Callao, el cual forma parte de un lote mayor de propiedad de los demandantes inscrito en la ficha 58965 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, estando a la ubicación gráfica que registra el referido inmueble en el ámbito de la Ficha 58965 de los Registros Públicos de Propiedad Inmueble del Callao, debiendo fijarse el valor del terreno 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, conforme a lo previsto en las normas legales vigentes.

VIGESIMO PRIMERO.- Decisión de Fondo. En la relación fáctica establecida en autos resulta de aplicación el segundo caso regulado por el artículo 941º del Código Civil, por el cual el invasor paga aquello que fuere suficiente para no aprovecharse del patrimonio ajeno (dueño del suelo); norma que se enmarca en el derecho moderno que no admite el derecho de destruir, que corresponde a la pasada concepción individualista de la propiedad; a decir del profesor Max Arias Schreiber Pezet "(...) pensamos en la conveniencia socio – económica de mantener lo edificado (...)", Exégesis del Código Civil Peruano de mil novecientos noventa y cuatro, Lima, mil novecientos noventa y uno, Librería Studium, Tomo IV, Página doscientos sesenta y seis.

VIGESIMO SEGUNDO.- Exoneración de costas y costos. Conforme se aprecia de los actuados la demandada ha tenido razones atendibles para ejercer su derecho a la contradicción, en consecuencia, con la facultad dispuesta por el artículo 412º del Código Procesal Civil, se le debe exonerar de dichos pagos.

VIGESIMO TERCERO.- Las demás pruebas actuadas y no glosadas en modo alguno enervan los considerandos precedentes;



III F A L L O.-

VIGESIMO CUARTO.- Por los fundamentos expuestos y de conformidad con las normas pre citadas y los artículos 938º y 941º del Código Civil y los artículos 200º y 412º del Código Procesal Civil, **EL TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DEL CALLAO, IMPARTIENDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACIÓN; FALLA:** Declarando **INFUNDADA** la pretensión principal de adquisición de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno y declaración al demandante de ser declarado propietario por adquisición sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre ella, contenida en el escrito de demanda de folios sesentidos a setentidos **INFUNDADA** la pretensión accesoria de desalojo del bien sub litis. y **FUNDADA** la pretensión subordinada de obligación del demandado a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno sub materia, en consecuencia ordeno 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 sesenta metros cuadrados conocido como lote 34, Manzana "I" de la denominada asociación de propietarios "las Fresas", distrito y Provincia Constitucional del Callao, monto que será fijado en ejecución de sentencia, previa pericia judicial que deberán realizar dos peritos del Registro de Peritos Judiciales de la Corte Superior de Justicia del Callao. **EXONERASE** al demandado de las costas y costos del proceso, por haber tenido razones atendibles para litigar.