

Lima, ocho de marzo
Del año dos mil diez.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, vista la causa número mil setecientos cuatro - dos mil nueve, en Audiencia Pública el día de la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Es materia del presente recurso de casación la resolución de vista de folios mil noventa y seis, su fecha catorce de noviembre del año dos mil ocho, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmando la resolución de primera instancia declara fundada la demanda; en los seguidos por Clodoaldo Ludeña Patiño y otra contra María Angélica Arenas Céspedes sobre reivindicación; **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Mediante resolución de folios treinta y nueve del cuadernillo de casación, su fecha once de agosto del año dos mil nueve, se ha declarado **procedente** el recurso de casación propuesto por María Angélica Arenas Céspedes por las causales relativas a la **aplicación indebida de normas de derecho material y contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso;** **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** En primer término debe analizarse la causal adjetiva, pues debido a su naturaleza y a los efectos que produce, si ésta merecería amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de la causal sustantiva; **SEGUNDO.-** La impugnante al fundamentar su recurso por la causal de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, sostiene que al emitirse la recurrida se ha vulnerado el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, haciendo consistir su agravio en: **a.-** Existe una motivación aparente de la sentencia, pues por un lado, reconoce que las edificaciones se han efectuado de buena fe y sin embargo ordena la demolición de la pared construida, pese a no demostrarse que ha habido invasión por parte de la recurrente del lote de los demandantes; **b.-** No existe fundamentación adecuada cuando la Sala Civil Superior señala que la recurrente ha aceptado en escrito presentado ante la Empresa Nacional

de Edificaciones - ENACE, haber tomado parte del lote nueve, por cuanto las edificaciones en el lote se efectuó bajo la dirección de funcionarios de ENACE y son ellos quienes incurrieron en error; y **c.-** Tampoco resulta sustentable pretender dar mérito a una cláusula adicional que nunca firmó pretendiendo modificar unilateralmente su contrato de compraventa para reducir el área de su lote, pues se trata de una cláusula nula que no puede meritarse ni sustentar una decisión judicial; **TERCERO.-** El derecho a un debido proceso supone desde su dimensión formal la observancia rigurosa de quienes intervienen, de las normas, de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento de tutela de derechos subjetivos, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. Desde su dimensión sustantiva se le concibe cuando la decisión judicial observa los principios de razonabilidad y proporcionabilidad; **CUARTO.-** Examinado el presente proceso para determinar si se ha infringido o no el debido proceso en los términos denunciados, es del caso efectuar las siguientes precisiones: **I.-** Los demandantes, Clodoaldo Ludeña Patiño y Margarita Gregoria Vilca Vilca, postulan la presente demanda proponiendo como pretensión principal se les restituya el área de terreno que viene ocupando indebidamente la demandada correspondiente al lote nueve de la Manzana I - tres del programa habitacional “Dean Valdivia” cuya área exacta a restituir será determinado mediante dictamen pericial y como pretensión accesoria solicitan la demolición de la pared construida sobre el lote de su propiedad y el cobro de daños y perjuicios ocasionados por la ocupación indebida por un monto de dieciocho mil nuevos soles; **II.-** El fundamento básico de la demanda radica en que los accionantes adquirieron el bien materia de la controversia, con fecha catorce de octubre del año mil novecientos noventa y ocho mediante contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria y es el caso que la demandada ha realizado la construcción de una pared dentro del área correspondiente a su lote como propietaria del lote ocho colindante con su propiedad; **III.-** La parte demandada al absolver el traslado de la demanda manifiesta que es propietaria del lote de terreno número ocho, colindante con el predio de los demandantes

el cual tiene un área de ciento treinta y nueve punto ochenta y cuatro metros cuadrados, el mismo que lo adquirió mediante contrato de compraventa suscrito con ENACE de fecha seis de agosto del año mil novecientos noventa, por ello para la construcción de su vivienda recurrió a dicha entidad para obtener el financiamiento correspondiente, siendo levantadas las construcciones existentes en los años mil novecientos noventa y cuatro a mil novecientos noventa y cinco; **IV.-** En la Audiencia de Conciliación se fijaron, entre otros puntos controvertidos determinar: el área materia de *litis* y sus linderos, asimismo si es procedente la reivindicación de dicha área a favor de los accionantes y si procede la demolición de la pared construida por la demandada en el lote sub *litis*; **V.-** A folios ciento treinta y ocho y siguientes, aparecen las actuaciones administrativas tramitadas ante ENACE, apreciándose que el contrato original de compraventa de folios ciento cuarenta celebrado entre la referida entidad y la hoy demandada fue modificado según las cláusulas adicionales obrante a folios ciento cuarenta y cuatro, dando lugar a la rectificación del área de terreno del lote número ocho de la Manzana I - tres del conjunto habitacional “*Dean Valdivia*” a ciento quince punto ochenta y cuatro metros cuadrados, inscrita posteriormente en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha veinticinco de noviembre del año mil novecientos noventa y nueve; **VI.-** En la Audiencia de Pruebas los peritos designados ratificaron el dictamen pericial emitido a folios ciento setenta y ocho, manifestando que existía una superposición entre el lote número ocho y nueve. Además, la demandada al prestar su declaración de parte expresó que las construcciones efectuadas en el terreno sub *litis* se realizaron antes de la modificación del plano del conjunto habitacional “*Dean Valdivia*” referido en la cláusula adicional de rectificación de área y antes que los accionantes adquieran el lote de su propiedad; **VII.-** Las instancias de mérito al resolver el conflicto intersubjetivo, declararon fundada la demanda relativa a la pretensión principal de reivindicación, ordenando que la demandada restituya a favor de los demandantes el área de terreno ocupado indebidamente sobre el lote número nueve mencionado, disponiéndose que en ejecución de sentencia se

practique un peritaje para que cada lote tenga el área correspondiente registralmente, entonces para arribar a dicha decisión los órganos de instancia precisan haber compulsado los actuados y esencialmente los documentos aportados por las partes en la demanda y al contestarse la misma, la inspección judicial y la pericia evacuadas en autos, destacando el hecho que es la demandada quien se encuentra en posesión del área del terreno sub júdice. Asimismo respecto de la pretensión accesoria postulada en la demanda, la Sala Civil Superior precisa que la demolición de la parte construida entre los lotes ocho y nueve de la Manzana I - tres del Conjunto Habitacional “*Dean Valdivia*” de Cayma en cuanto se superponga al lote nueve, deberá ser realizada a costa de la parte demandante, reconociéndose que las edificaciones efectuadas por la demandada han sido realizadas de buena fe y por tal razón aplica al presente caso lo previsto en el artículo 944 del Código Civil; **QUINTO.**- Los órganos jurisdiccionales están obligados a expresar en sus resoluciones los fundamentos que sustentan su decisión teniendo como base fáctica lo actuado en el proceso y como base jurídica la legislación pertinente al caso en concreto, en virtud del principio de motivación de las resoluciones judiciales previsto en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, el cual tiene su correlato en lo previsto en el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil. Es que resulta ser un derecho de todo justiciable, el conocer los motivos por el cual el juzgador ha resuelto la *litis* sometida a su conocimiento, a través de una resolución judicial con una exposición coherente y razonada de los fundamentos que lo han inducido a calificar jurídicamente una situación fáctica o legal que considera acreditada en el proceso, evitándose de esta manera posibles arbitrariedades, y a efecto de permitir una adecuada impugnación de la decisión expedida. Por esa razón es oportuno destacar el principio de congruencia procesal, como precepto rector de la actividad procesal, el cual preconiza que 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

debe respetar los límites de la pretensión; de este modo, se destaca la congruencia externa, la misma que se refiere a la concordancia o armonía entre el pedido y la decisión sobre éste y la congruencia interna, relativa a la concordancia que necesariamente debe existir entre la motivación y la parte resolutive; **SEXTO.-** Es del caso destacar en la presente demanda que se ha propuesto una acumulación objetiva originaria de pretensiones de tipo accesorio, acumulándose a la pretensión principal de reivindicación la accesorio de demolición de la pared construida sobre el lote de propiedad de los actores y el cobro de daños y perjuicios. En ese sentido si bien es cierto, la acumulación opera bajo el supuesto que si es fundada la principal la otra es secuencial; también debe tenerse presente la decisión a adoptarse respecto de la pretensión accesorio pues debe guardar estricta concordancia con lo decidido respecto de la pretensión principal teniéndose presente el mérito de lo actuado en el proceso a fin de evitar fallos incongruentes que desnaturalizan las instituciones jurídicas base de nuestro ordenamiento legal; **SÉTIMO.-** En el presente caso las instancias de mérito al resolver la pretensión principal de reivindicación han concluido por amparar la demanda, estableciendo como juicio de hecho los siguientes: **a.-** La demandada con fecha seis de agosto del año mil novecientos noventa celebró con ENACE un contrato de compraventa del lote número ocho de la Manzana I - tres del mismo conjunto habitacional “Dean Valdivia” de Cayma –el cual es colindante al lote número nueve de propiedad de los actores- señalándose que dicho lote tenía un área de ciento treinta y nueve punto ochenta y cuatro metros cuadrados; **b.-** El citado contrato fue modificado según las cláusulas adicionales de folios ciento cuarenta y cuatro, rectificándose el área de terreno del citado lote de terreno a ciento quince punto ochenta y cuatro metros cuadrados; **c.-** Los accionantes adquirieron el bien sub *litis* con fecha catorce de octubre del año mil novecientos noventa y ocho mediante contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria; **d.-** El área de terreno materia de *litis* está siendo poseído por la demandada, quien no ha acreditado tener la titularidad del área en *litis*; **e.-** La demandada “(...) invade un área que le corresponde al lote número

nueve, empero al haber realizado las edificaciones antes que su área se redujera, dicha construcción sólo pudo ser realizada de buena fe”, tal como se expresa en el octavo fundamento de la sentencia de primera instancia, la cual ha sido confirmada por la Sala Civil Superior al confirmar la apelada; **OCTAVO.-** Por consiguiente, resolviendo el punto **a)** del presente medio impugnatorio es del caso precisar que la motivación de las resoluciones como vicio procesal tiene dos manifestaciones: **1.-** La falta de motivación: y **2.-** La defectuosa motivación, la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: **a.-** Motivación aparente; **b.-** Motivación insuficiente; y **c.-** Motivación defectuosa en sentido estricto; en este aspecto y coincidiendo con la doctrina, la motivación aparente se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación insuficiente, que se presenta cuando se vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación defectuosa propiamente dicha, se presenta cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia. En el caso de autos como se ha anotado precedentemente las instancias de fallo han concluido que la demandada edificó en el terreno sub *litis* de buena fe y si ello es así, entonces estaríamos frente al supuesto previsto en el *artículo 941*¹ del Código Civil, razón por la cual la decisión impugnada que resuelve la pretensión accesorias de demolición postulada en la demanda contraviene la lógica jurídica pues dicha decisión no se condice con lo actuado en el proceso, mas aún si conforme a lo previsto en la última parte del artículo 944 del Código Civil la aplicación de lo preceptuado en el artículo 943 de la misma codificación sólo es viable si la edificación en terreno ajeno es de mala fe, circunstancia que según las instancias de mérito no se ha configurado en autos. Por ello, los agravios expresados en el punto **a)** del recurso por la causal de afectación al debido proceso resultan atendibles y en ese extremo el recurso debe declararse fundado; **NOVENO.-** Respecto de los agravios de la impugnante precisados en los puntos **b)** y **c)** del recurso interpuesto por la causal *in procedendo*, es del

¹ 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.

caso señalar que en los mismos se pretende cuestionar las valoraciones a las arribadas por la Sala de mérito respecto de la pretensión principal de reivindicación, lo que no puede prosperar en atención a la naturaleza *de iure* o de derecho del medio impugnatorio propuesto. En efecto, resulta inviable que en casación se discuta la validez jurídica de la prueba instrumental aportada al proceso, la cual ha sido merituada por los órganos inferiores y sobre cuya base ha emitido su decisión. Por tal motivo tales agravios no merecen ser atendidos, pues lo contrario implicaría desnaturalizar la finalidad del recurso de casación; **DÉCIMO.-** En tal virtud, habiéndose determinado en el octavo fundamento de la presente resolución que la resolución impugnada infringe el debido proceso, debe declararse fundado el recurso, casarse la sentencia de vista y ordenarse el reenvío del proceso a fin de emitir una nueva decisión congruente con el mérito de lo actuado; careciendo de objeto formular pronunciamiento sobre la denuncia *in iudicando* propuesta en el recurso de casación. Por tales razones declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por María Angélica Arenas Céspedes mediante escrito obrante a folios mil ciento once; **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia; **NULA** la sentencia de vista de folios mil noventa y seis, su fecha catorce de noviembre del año dos mil ocho; **ORDENARON** el reenvío de la causa a fin de que la Sala Superior de origen emita una nueva decisión congruente con lo actuado en el proceso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; bajo responsabilidad; en los seguidos por Omar Clodoaldo Ludeña Patiño y otra contra María Angélica Arenas Céspedes sobre Reivindicación; y los devolvieron; interviniendo como ponente la señora Juez Supremo Aranda Rodríguez.-

S.S.

TICONA POSTIGO

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA MOLINA

SALAS VILLALOBOS

ARANDA RODRÍGUEZ

Rcd