

**SUMILLA:** La accesión es definida según el artículo 938 del Código Civil como el derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que a ella se une o incorpora, pudiendo ser natural o artificial, constituye pues un método de adquisición de la propiedad pero de carácter particular ya que se relaciona estrechamente con la noción de propiedad.

Lima, veintiséis de marzo del dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil setecientos veinte - dos mil dieciséis, en Audiencia Pública de la fecha, y luego de verificada la votación con arreglo a ley emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la **sucesión de Carlos Sánchez Manrique** (folios 725), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cincuenta de fecha diez de noviembre de dos mil quince (folios 699), expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, la cual revocó la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número cuarenta y tres de fecha ocho de mayo de dos mil catorce (folios 634), en el extremo que declara fundada en parte la pretensión subordinada y reformándola declara improcedente dicho extremo.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante la Resolución de fecha cinco de octubre de dos mil diecisiete (folios 92 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil;** alega que: **i)** Se ha vulnerado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, pues la

Sala Superior no ha resuelto el conflicto de intereses, y por el contrario mantiene una incertidumbre jurídica; **ii)** Uno de los puntos controvertidos que se debe establecer, es si la parte demandante es propietaria del terreno, pues en el transcurso del proceso los pobladores de la Asociación de Propietarios “Las Fresas” iniciaron un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, entre el cual se encuentra el terreno *sub litis*; **iii)** Si bien existe una declaración de propiedad a favor de los demandados, no obstante debe tenerse en cuenta que esta no se encuentra firme, considerándose la situación de hecho descrita en la demanda en el sentido que la condición de propietaria que ostenta la parte demandante no ha sido desvirtuada por la declaración administrativa de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de los demandados, dado que la misma está siendo cuestionada judicialmente, por lo tanto, tal derecho de propiedad de los demandados sobre el bien submateria no se encuentra resuelto definitivamente ante el Poder Judicial, y por consiguiente mal pueden estos pretender oponer el derecho de propiedad que dicen ostentar al de la parte demandante; y, **b) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar y artículo 320 del Código Procesal Civil**; arguye que: **i)** Si la Sala Superior consideró que al emitir pronunciamiento de fondo lo haría sobre el mejor derecho de propiedad, debió ser de conformidad a la norma denunciada, aplicando el derecho, aunque no haya sido invocado por las partes, y si estimó que la propiedad del inmueble era incierta debió suspender el proceso conforme a lo normado por el artículo 320 del Código Procesal Civil; y, **ii)** Si bien es cierto que en el proceso contencioso administrativo no se discute la titularidad del bien, no es menos cierto que el llevar a cabo el mismo amerita la suspensión del proceso, a efectos de tener plena certeza de la titularidad del inmueble, por cuanto toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

### **III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se



advierde que mediante escrito a fojas cincuenta y siete, **Carlos Sánchez Manrique** solicita como **pretensión principal** se declare a la sociedad conyugal que conforma con Aida Violeta Tavella Zencovich como propietarios por accesión, sin obligación de pagar el valor, de la edificación de mala fe efectuada sobre el terreno de su propiedad de un área de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m<sup>2</sup>) (conocido como Lote número 13, Manzana G de la denominada Asociación de Propietarios Las Fresas, Distrito y Provincia Constitucional del Callao), el cual forma parte de dos lotes de mayor extensión denominados Lote número 2, inscrito en la Ficha número 2722 y el Lote número 3, inscrito en la Ficha número 2723 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao. Como **pretensión accesoria** solicita el desalojo del referido bien inmueble y como **pretensión subordinada**, en la eventualidad que su pretensión principal sea desestimada, se obligue a la parte demandada a pagar el valor comercial actualizado del terreno fijándose su precio en ejecución de sentencia. Refiere ser propietario de manera conjunta con su cónyuge del Lote número 2 de un área de seis mil doscientos treinta y cinco punto cincuenta metros cuadrados (6,235.50 m<sup>2</sup>), inscrito en la Ficha número 2722 así como del Lote número 3 de un área de once mil seiscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados (11.639.60 m<sup>2</sup>), inscrito en la Ficha número 2723. Dentro de las mencionadas áreas existe una extensión de ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>), conocido como Lote número 13, Manzana G de la denominada Asociación de Propietarios Las Fresas – Callao, el cual viene siendo ocupado de manera ilegítima por el demandado sin ser propietario ni tener título válido para ello. Su propiedad se encuentra inscrita en los Registros Públicos desde el año mil novecientos setenta y cinco – partida matriz, no habiendo sido materia de cuestionamiento alguno respecto a la titularidad. La posesión del demandado es de mala fe, por cuanto si existe un título inscrito a favor de otra persona, se supone que es conocido y por tanto no se puede invocar error de hecho, ignorancia o yerros, que pueda hacer creer que el título del poseedor es legítimo, por lo que resultan aplicables los



artículos 914 y 2012 del Código Civil. La Asociación de Propietarios de la Urbanización Las Fresas, de la cual es integrante el demandado, ha reconocido su condición de propietario, para tal efecto acude a la Municipalidad Provincial del Callao para solicitar la habilitación urbana lo cual no consiguieron ya que se solicitó (en calidad de propietario) la nulidad de dicho trámite, y con la intención de apoderarse los demandados conjuntamente con la asociación solicitaron al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante COFOPRI) la declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio, contra la cual formularon oposición.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda mediante la Resolución número uno, de fecha catorce de junio de dos mil cuatro (fojas 68) y luego de haberse corrido traslado a las partes, los demandados **Glodo Aldo Juárez Llacctas y Hermelinda Huamaní Contreras** se apersonan al proceso y contestan la misma (folios 106 y 252, respectivamente) señalando similares argumentos, los cuales consisten en que el acta de conciliación se ha llevado a cabo de manera irregular por cuanto no han incluido a su esposa Hermelinda Huamaní Contreras y por otro lado el demandante actúa de manera personal. La demanda es improcedente, porque al ser incoada existía en trámite un procedimiento de prescripción adquisitiva que involucra a todos los lotes de la Urbanización “Las Fresas”, incluidos en las Fichas números 2722, 2723 y además ya había vencido el plazo de prescripción extintiva, establecido en el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil, pues dicho plazo se computa desde el año mil novecientos ochenta y siete, en que la compañía le vendió el lote, convirtió el predio rústico de propiedad de la demandante en lotes urbanos, cambiando su naturaleza y agregándoles infraestructura urbana que le otorga un mayor valor y que es parte de lo que la demandante pretende ganar por accesión. Durante veintiocho años que el demandante tiene registrado los terrenos rústicos a su nombre, nunca ejerció actos posesorios ni tampoco ha venido pagando el impuesto predial al menos desde el año mil novecientos

ochenta y siete. Su familia ha construido su vivienda en forma pacífica, incluso una vez iniciaron proceso de desalojo en su contra y fue declarado infundado. Al tener una posesión durante diecisiete años la pretensión de la demandante es extemporánea; lo que pretende la demandante es un enriquecimiento indebido por lo que la demanda no debe ser amparada.

**TERCERO.-** Mediante sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres de fecha ocho de mayo de dos mil catorce (folios 634), el **Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao**, declaró infundada la pretensión principal de accesión y pretensión accesorias de desalojo y fundada en parte la pretensión subordinada, en el extremo que obliga al demandado a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno, argumentando básicamente que el demandante ha acreditado ser propietario del terreno con la Ficha número 2722 continuada en la Partida número 70043396 y la Ficha número 2723 continuada en la Partida número 70043397 y que la parte demandada cuenta con un contrato de compraventa, por lo que resulta razonable suponer que pudieron considerar que recibieron su posesión de parte de un poseedor legítimo, no siendo razonable exigir a los demandados que con diligencia ordinaria hayan podido conocer que el lote *sub litis* que le vendieron, estuviera comprendido en el área de terreno inscrito en las referidas fichas; más aún que los demandantes no acreditan haberlo comunicado a efectos de evitar que construya en su propiedad. Por lo tanto, la construcción ha sido realizada de buena fe, correspondiendo amparar la pretensión subordinada, debiendo pagar los demandados el valor actualizado del terreno al demandante.

**CUARTO.-** Apelada la sentencia de primera instancia por la parte demandada, la **Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao**, mediante sentencia contenida en la Resolución número cincuenta de fecha diez de noviembre de dos mil quince (folios 699), revocó la sentencia de primera

instancia, en el extremo que declara fundada en parte la pretensión subordinada y reformándola la declara improcedente, señalando básicamente que, como consecuencia de la declaratoria de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio administrativa a favor de la Asociación de Pobladores de la Urbanización Las Fresas – Callao, se ha adjudicado el inmueble objeto de controversia a los emplazados, lo que ha ocurrido es que la calidad de propietario del demandante ha sido desplazada, por efecto del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, seguido de conformidad con la Ley número 28687 y su reglamento; en consecuencia el demandante ha perdido su calidad de propietario por aplicación de la referida Ley; resultando que de prosperar la acción del demandante, logrando la nulidad de la resolución que declara propietario por prescripción adquisitiva de dominio, el actor recuperaría su calidad de propietario del bien materia de controversia pero aún debería contrarrestar su calidad de propietario con la que alega la parte emplazada, proveniente de la compraventa realizada a Inmobiliaria Cuatro Suyos. Recién con la resolución que ponga fin al proceso contencioso administrativo se determinará si prevalece la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o si la actora recobra su calidad de propietaria. En autos no corresponde dirimir el mejor derecho de propiedad. Si bien se ha inscrito una medida cautelar de no innovar, no implica que el título de adquisición por prescripción adquisitiva de dominio que opone el demandado carezca de efecto legal, más aún que conforme al artículo 2013 del Código Civil, la inscripción registral se presume válida y produce todos sus efectos hasta que no se rectifique o se declare su invalidez judicial, lo cual debe surgir de una sentencia judicial que tenga la calidad de cosa juzgada.

**QUINTO.-** El debido proceso está calificado como un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el solo hecho de serlo, y que le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez responsable competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente

está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes o terceros legitimados, sino a proveerla bajo determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo.

**SEXTO.-** Si bien los jueces tienen la obligación de aplicar la norma pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda, también lo es que la iniciativa del proceso civil corresponde a los litigantes, quienes son los que deben promoverlo y soportar la carga de alegar y probar los hechos constitutivos de sus pretensiones y los obstativos de las pretensiones contrarias. En ese sentido, si bien por el principio *iura novit curia* el juez puede alterar el fundamento jurídico de la pretensión, en cambio, lo que no puede hacer es alterar la naturaleza y las articulaciones de la pretensión misma, pues esto es carga de la parte. Siendo esto así, el juez en virtud de la congruencia de sentencias, queda vinculado a resolver sobre la pretensión que la parte formula.

**SÉTIMO.-** La accesión es definida según el artículo 938 del Código Civil como el derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que a ella se une o incorpora, pudiendo ser natural o artificial, constituye pues un modo de adquisición de la propiedad pero de carácter particular ya que se relaciona estrechamente con la noción de propiedad. Asimismo, la cosa principal en cuyo provecho se pretende realizar la accesión puede ser un mueble o un inmueble, pudiendo ser la accesión efecto de un fenómeno natural (accesión natural) o de un trabajo del hombre (accesión artificial), ese trabajo cuando se efectúa sobre un inmueble puede ser una construcción o una plantación.

**OCTAVO.-** De lo anterior se sigue que por la accesión el propietario de un bien podrá adquirir lo que se une o adhiera materialmente a él, de este modo, la edificación en terreno ajeno impondrá la necesidad de consolidar la propiedad,

reuniendo en un solo titular el dominio tanto del terreno como de la construcción, para luego poder accionar recuperando la posesión de la totalidad del inmueble.

**NOVENO.-** Absolviendo de manera conjunta las causales procesales denunciadas en los **apartados a) y b)**, se advierte que si bien obra en autos la copia literal de dominio de las Fichas números 2722 y 2723 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, por el que se acredita que la parte demandante es la titular del bien materia de *litis*, también lo es que en el Asiento número C00002 de la Partida Registral número 70353599 de fojas 346 consta la inscripción registral del título de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor del demandado Glodo Aldo Juárez Llacctas y su cónyuge Hermelinda Huamaní Contreras respecto del mismo bien, el cual se encuentra con medida cautelar de no innovar, que mantiene sus efectos en tanto se resuelva en definitiva el proceso contencioso administrativo incoado por la sucesión accionante.

**DÉCIMO.-** En orden a lo precedentemente expuesto, se establece que si bien existe una medida cautelar contra la inscripción registral de la propiedad del demandado, dicha situación no resulta suficiente para enervar la validez de la citada inscripción registral, habida cuenta que según lo dispuesto en el artículo 612 del Código Procesal Civil, toda medida cautelar es de naturaleza provisoria, lo que significa que esta resolución precautoria tendrá como objetivo garantizar la efectividad de la sentencia que resolverá el fondo de la controversia, por lo que las resoluciones referidas a ella serán temporales y no definitivas pudiendo en cualquier momento variar por decisión que las deniega o las conceda, según el caso.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Por lo demás, este Supremo Tribunal debe precisar, en atención a lo dispuesto en el artículo 2013 del Código Civil, que si bien existe



una medida cautelar contra la inscripción registral de la propiedad del demandado, ello no es suficiente para negar la validez de dicha inscripción en tanto que los efectos de la citada inscripción registral solo podrán quedar sin efecto por mandato judicial firme, lo que en el caso de autos no se verifica.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Por consiguiente, existiendo dos títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar la demanda por cuanto la accesión tiene como fundamento, según lo expuesto, la construcción en terreno ajeno, lo que por el momento no resulta posible determinar, correspondiendo previamente dilucidarse la nulidad del título registral del demandado; por cuya razón, la parte demandante carece de interés para obrar en el presente proceso por lo que debe declararse improcedente la demanda de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil; por cuyas razones, deben **desestimarse** las causales denunciadas.

#### **IV. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

**4.1.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **sucesión de Carlos Sánchez Manrique** (folios 725); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número cincuenta de fecha diez de noviembre de dos mil quince (folios 699), expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao.

**4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique contra Glodo Aldo Juárez Llacctas y otra, sobre Accesión de Propiedad por Edificación y otros; y *los devolvieron*. Integran esta Sala los Jueces Supremos Señores Salazar Lizárraga y Calderón Puertas por



impedimento de los Señores Jueces Supremos Señora Cabello Matamala y Señor De la Barra Barrera. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**CÉSPEDES CABALA**