



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

DERECHOS SINGULARES SOBRE PARTES INTEGRANTES DEL BIEN

Las partes integrantes no pueden, por regla general, ser objeto de derechos singulares. La posibilidad de establecer derechos singulares sobre el subsuelo o sobresuelo de la propiedad predial, reconocida legislativamente en el Código Civil, encuentra fundamento en su utilidad como medio para facilitar el aprovechamiento del bien y, además, presupone la voluntad del propietario inicial.

BASE LEGAL: Artículos 887 y 938 del Código Civil.

Lima, veintinueve de marzo de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil ciento cincuenta y siete – dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.-

En el proceso de mejor derecho de propiedad, el demandado **Walter Benjamín García Miñano**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha siete de abril de dos mil quince, obrante a fojas mil setecientos quince, contra la sentencia de vista de fecha trece de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas mil seiscientos noventa y ocho, que, revocando la sentencia apelada, declara fundada la demanda.

II. ANTECEDENTES.-

1. DEMANDA

Por escrito obrante a fojas cuarenta y tres, José Eduardo Reyes Solís, José Miguel Reyes Lara y Nery Mary Reyes Velásquez interponen demanda en contra



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

de Walter Benjamín García Miñano, con el propósito de que el órgano jurisdiccional declare el mejor derecho de propiedad que tienen respecto a éste último sobre la construcción o dominio útil existente en el predio ubicado en la calle Gamarra N° 743 de la ciudad de Trujillo; y, como consecuencia de ello, disponga i) la accesión del dominio útil y el dominio directo del predio y ii) el pago de una indemnización por los daños causados por los emplazados, al impedirles hacer uso de la referida construcción.

Para sustentar este petitorio, los demandantes explican que, en el año 1971, sus causantes (Inocente Reyes Zavaleta y Zita Solís de Reyes) llevaron a cabo la construcción del local comercial existente actualmente en la calle Gamarra N° 743 de la ciudad de Trujillo, contando para ello con la autorización expresa de la persona que en ese momento ostentaba el derecho de propiedad sobre el terreno, la Sociedad Colectiva "Leonardo Risco de la Torre & Cía.", con quien mantenían una relación de arrendamiento. Es así como sus causantes se convierten en únicos y exclusivos propietarios del dominio útil o fábrica del predio, declarándolo así en la escritura pública de fecha treinta de noviembre de mil novecientos setenta y dos, posteriormente aclarada e inscrita en los Registros Públicos.

Esta situación se mantuvo durante todo el tiempo en que se mantuvo vigente el arrendamiento, hasta el año 1993, cuando los nuevos propietarios del terreno pretendieron desconocer el derecho de sus causantes sobre la construcción existente en el predio, iniciando para ello un proceso judicial de nulidad de escritura pública y accesión (por mala fe), que posteriormente fue desestimado por el órgano jurisdiccional. Finalmente, luego de diversas negociaciones infructuosas, llevadas a cabo con la intención de solucionar las divergencias existentes entre los propietarios del terreno y los propietarios de la construcción, el predio fue transferido indebidamente, como si se tratara de una sola unidad, al ahora demandado, Walter Benjamín García Miñano, quien actualmente les impide aprovechar el dominio útil del bien.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por sentencia de fecha dieciocho de julio de dos mil once, obrante a fojas ochocientos catorce, el Segundo Juzgado Civil Transitorio de Descarga de Corte Superior de Justicia de La Libertad ha declarado improcedente la demanda, al considerar que en el presente caso se encuentra acreditado que, por un lado, los demandantes son propietarios de la construcción (dominio útil) existente en el inmueble ubicado en la calle Gamarra N° 743 de la ciudad de Trujillo, como se desprende de la Partida Registral N° 03118069 del Registro de Predios de la Zona Registral IX - Sede Trujillo (fojas quince) y, por otro, el demandado es propietario únicamente del terreno (dominio directo) del mismo inmueble, conforme se desprende de la Partida Registral N° 11058736 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral V - Sede Trujillo (fojas ciento cincuenta y cinco). En consecuencia, al no existir incompatibilidad en los títulos presentados por cada una de las partes en este proceso (en tanto que una es propietaria de la construcción y otra, del terreno), no se presenta en este caso ningún supuesto de oposición de derechos que deba ser resuelto por el órgano jurisdiccional y, por tanto, la pretensión principal propuesta en la demanda, de mejor derecho de propiedad, debe ser declarada improcedente y las pretensiones acumuladas accesoriamente seguir la misma suerte.

3. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

A través de la sentencia de vista objeto de impugnación, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad ha revocado la decisión antes descrita y, reformándola, ha declarado fundada en parte la demanda en lo referido a la pretensión principal, declarando que el mejor derecho de propiedad sobre la construcción existente en la calle Gamarra N° 743 corresponde a los demandantes, únicamente en lo referido a los dos primeros pisos de esta fábrica, sin afectar el derecho de propiedad del terreno y del tercer y cuarto pisos de la construcción, que no han sido objeto de debate en este proceso.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

Para fundamentar esta decisión, la Sala Superior señala que en este caso sí existe una verdadera oposición entre los títulos presentados por la cada una de las partes, pues mientras los demandantes han presentado la Partida Registral N° 03118069 del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Trujillo, que les atribuye la propiedad de los dos primeros pisos de la construcción existente en el predio ubicado en la calle Gamarra N° 743 de la ciudad de Trujillo, el demandado ha presentado la Partida Registral N° 11058736 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral V - Sede Trujillo, que no solo le atribuye la propiedad del terreno ubicado en el mismo predio, sino también de la totalidad de la construcción existente en él (Asiento B00001). En consecuencia, al haberse producido una oposición de títulos respecto al derecho de propiedad de un mismo bien (los dos primeros pisos de la construcción), es necesario resolver la controversia en atención a lo previsto en los artículos 1135 y 2022 del Código Civil, dando prioridad al título inscrito de mayor antigüedad; razón por la cual, teniendo en cuenta que el título de los demandantes cuenta con la inscripción más antigua (veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco), debe declararse que el derecho exclusivo de propiedad sobre la construcción en disputa corresponde a éstos, sin que ello afecte el derecho de propiedad del terreno y del tercer y cuarto pisos de la construcción, que no han sido objeto de debate en este proceso.

III. RECURSO DE CASACIÓN.-

El demandado Walter Benjamín García Miñano ha interpuesto recurso de casación contra el extremo de la referida sentencia de vista que declara fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad, el mismo que ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, a través del auto calificadorio de fecha dos de noviembre de dos mil quince, en base a las siguientes causales:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

a. **Infracción normativa de los artículos 887 y 938 del Código Civil.** Refiere que para la determinación de la propiedad de las construcciones debe aplicarse las reglas sobre los bienes integrantes y accesión contenidas en estas disposiciones, pues la declaración de fábrica no puede ser sustento para determinar el mejor derecho de propiedad sobre un bien. Señala que se omite considerar que conforme al artículo 28 de la Ley N° 29090, la declaración de fábrica es una descripción de las condiciones técnicas y características de la edificación, pero no es constitutiva de derechos de propiedad.

b. **Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.** Refiere que se ha omitido pronunciamiento referido a que en autos se acreditó que la fábrica que obra construida sobre el terreno de su propiedad, conforme lo expresaron los ingenieros peritos en la audiencia de ratificación, data del año dos mil cinco aproximadamente (precisando que el recurrente adquiere la propiedad de sus anteriores titulares en el año dos mil dos), lo que evidencia que no se trata de la fábrica cuyo mejor derecho de propiedad alega la parte actora (ya que alega que su construcción data de mil novecientos setenta y dos), situación que debía haber sido despejada por la Sala Superior, lo que constituye un defecto en la fundamentación de la resolución que la invalida.

Sostiene que tampoco existe pronunciamiento referido a que el recurrente es el titular del dominio útil y el dominio directo del inmueble, conforme se acredita con la Partida Electrónica N° 11058736, quien a su vez lo adquirió de sus anteriores propietarios Luis Alberto Risco La Torre y Blanca Debernardini Alva, y Constante Aguilar Cornelio y su cónyuge María Cristina León Aguilar, teniendo esta partida como antecedente nominal la Partida Electrónica N° 03064180, cuya inscripción de propiedad del inmueble por parte de sus primeros propietarios data del año mil novecientos treinta y tres, sin que en el tracto sucesivo hasta la inscripción de la propiedad del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

recurrente exista derecho alguno o de propiedad sobre el dominio útil a favor de la demandada.

Por otro lado, agrega que no se ha observado lo señalado en la Casación N° 4472-2012-La Libertad, emitida anteriormente en este proceso

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-

La materia jurídica en discusión radica en determinar, por un lado, si la argumentación expresada en la sentencia de vista cumple con el estándar de motivación que requiere la observancia del debido proceso y, por otro, analizar si es jurídicamente correcto que la Sala Superior declare el derecho de propiedad exclusivo sobre una parte integrante de un bien inmueble, independientemente del derecho de propiedad sobre el resto del bien.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.-

PRIMERO.- Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente por la denuncia de infracción a normas de carácter procesal (*error in procedendo*) y de carácter material (*error in iudicando*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del *error in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre la denuncia de carácter procesal, pues resulta evidente que de ser estimada, carecería de objeto pronunciarse sobre la restante, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

DENUNCIA DE CARÁCTER PROCESAL

SEGUNDO.- El artículo 139 numeral 3 de nuestra Constitución Política consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

jurídico, la observancia del debido proceso; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

TERCERO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139 numeral 5 de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

CUARTO.- Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad.

QUINTO.- Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene

¹ CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párrafo 28.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, “el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”².

SEXTO.- En el presente caso, al dar lectura a la sentencia de vista objeto de impugnación, puede advertirse que, la decisión de declarar fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad –extremo al que se restringe la casación–, adoptada en ella por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, ha sido sustentada en base a las siguientes razones:

- En el presente caso, se ha producido un conflicto respecto a la propiedad de los dos primeros pisos (plantas) que forman parte de la construcción existente en el predio ubicado en la calle Gamarra N° 743 de la ciudad de Trujillo. Por un lado, los demandantes han presentado la Partida Registral N° 03118069 del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Trujillo, que les atribuye la propiedad de dichas plantas, y, por otro, el demandado ha presentado la Partida Registral N° 11058736 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral V – Sede Trujillo, cuyo asiento B00001 le atribuye la propiedad a él.

- El artículo 2022 del Código Civil establece que para oponer derechos reales, sobre inmuebles, a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone, en tanto que el artículo 1135 del mismo cuerpo legal prevé que cuando el bien es inmueble y concurren

² Casación N° 6910-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito.

- En este caso, el título presentado por los demandantes ha sido inscrito el veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, según se desprende de fojas mil trescientos setenta y cuatro; mientras que el título presentado por los demandados ha sido inscrito recién en el año dos mil siete, según se desprende de fojas mil cuatrocientos veintiuno.
- En consecuencia, el derecho de propiedad sobre los dos primeros pisos (plantas) que forman parte de la construcción existente en el predio ubicado en la calle Gamarra N° 743 de la ciudad de Trujillo debe declararse a favor de los demandantes, por ser quienes han inscrito su derecho con anterioridad.

SÉTIMO.- En virtud a lo expuesto precedentemente, es posible identificar un hilo argumentativo seguido por la Sala Superior para amparar la pretensión de mejor derecho de propiedad propuesta en la demanda, el cual puede resumirse en los siguientes términos: Primero, ambas partes han presentado títulos de propiedad sobre las dos primeras plantas de una construcción. Segundo, de acuerdo con los artículos 1135 y 2022 del Código Civil este conflicto debe ser resuelto a favor de quien haya inscrito su derecho con anterioridad. Tercero, los demandantes son quienes cuentan con inscripción más antigua y, por tanto, la pretensión de mejor derecho de propiedad debe resolverse a su favor.

OCTAVO.- En este sentido, se desprende que la decisión contenida en la sentencia de vista objeto de análisis se encuentre fundada en una argumentación que ha sido construida válidamente por el *ad quem* sobre la base de premisas que no solo han se encuentran adecuadamente expuestas y sustentadas en atención a los hechos acreditados en los autos (premisas fácticas) y el derecho aplicable a la controversia (premisas jurídicas), sino que, además, evidencian una clara coherencia lógica capaz de arribar a la decisión adoptada (para la Sala Superior se ha identificado a la parte que cuenta con



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

derecho inscrito más antiguo sobre el bien en disputa y, por tanto, es esta quien debe ser declarada como propietaria de éste, conforme a ley).

NOVENO.- Ahora bien, es necesario recordar que el contenido del derecho a la motivación –según los términos explicados precedentemente– no garantiza que la controversia sea resuelta de un modo favorable para alguna de las partes, ni que la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional sea acertada. Por tanto, aun cuando el acierto o desacierto del criterio sostenido por el *ad quem* puede ser objeto de valoración por esta Suprema Sala en atención a la interpretación de las normas jurídicas aplicables al caso, ello no deja de lado que las razones expuestas por este órgano jurisdiccional hayan cumplido con el estándar de motivación exigido por nuestro ordenamiento jurídico, independientemente de su mérito. Razón por la cual debe **desestimarse** la primera denuncia casatoria.

DENUNCIA DE CARÁCTER MATERIAL

DÉCIMO.- El estudio de los bienes evidencia que mientras existen algunos que poseen una estructura simple, otros, en cambio, poseen una estructura compleja, compuesta por diversos elementos que, en su conjunto, le otorgan identidad. En relación a este último tipo de supuestos, el artículo 887 del Código Civil establece:

Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien

Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.

UNDÉCIMO.- La primera parte de este artículo contiene el precepto general establecido por el legislador para distinguir los supuestos en los que nos encontramos frente a un solo bien de estructura compleja de aquellos otros en los que se trata más bien de diversos bienes que, aun cuando se encuentran unidos por un vínculo de pertenencia o accesoriedad, mantienen todavía su individualidad frente a la ley. La regla en este caso deberá ser la posibilidad de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

separar los diversos elementos puestos en análisis *sin destruir, deteriorar o alterar* su sustancia.

En el caso de los bienes compuestos, la separación de los distintos elementos que los conforman no es posible sin provocar la alteración o perjuicio de su sustancia y, por esta causa, la ley se refiere en estos casos a partes *integrantes* de un único bien; de tal modo que éstas son conceptuadas como "*aquellos elementos que, referidos a un bien principal, dependen de éste y no pueden ser separados sin destruirlo, deteriorarlo o alterarlo*"³.

DUODÉCIMO.- La aplicación de esta regla deberá tener en cuenta, es cierto, diversos tipos de criterios, como la apreciación social que el bien merezca, la funcionalidad económica del bien o, incluso, las reglas que en forma particular pudiera haber establecido el legislador para determinar el grado de unidad entre varios elementos. No obstante, lo cierto es que la evaluación deberá convencer al operador que no es posible la separación de los elementos objeto de análisis –que, en principio, podrían ser objeto de descomposición– sin alterar o perjudicar la sustancia –física o jurídica– que conforman en su conjunto.

DÉCIMO TERCERO.- Para estos casos el segundo párrafo del artículo en mención ha establecido que "*las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares*"; impidiendo de este modo que los diversos elementos que conforman un bien de estructura compleja puedan ser objeto de relaciones jurídicas desintegradas; a fin de evitar situaciones en las que, por ejemplo, exista un propietario de las paredes y otro de las ventanas de una misma casa o con derecho de prenda solo sobre el motor de un automóvil –en tanto aquel se encuentre todavía unido a éste–, calificadas insistentemente por la doctrina como absurdas.

³ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, Tomo III: Derechos Reales, Segunda Edición, Lima, Normas Legales, 2011, p. 71.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

DÉCIMO CUARTO.- El fundamento de este precepto se encuentra en la intención de preservar el valor económico o utilidad social de los bienes, dado que si, como se ha explicado, las partes integrantes de un bien no pueden ser separadas de él *—sin destruirlo, deteriorarlo o alterarlo—*, el reconocimiento de derechos singulares sobre ellas no solo afectaría la propia unidad que otorga sustancia al bien, sino que forzaría una separación económicamente irracional⁴. Es evidente que cuando ellas hayan sido separadas, por cualquier causa, podrán entonces ser objeto de derechos singulares, en la medida que ello sea posible, pero en tanto no sea así la constitución de derechos singulares sobre ellas producirá, por regla general, la desnaturalización y perjuicio al valor o utilidad del bien.

DÉCIMO QUINTO.- En el presente caso, a partir de la valoración probatoria realizada por las instancias de mérito, puede evidenciarse que el bien que se encuentra involucrado en la controversia está constituido por un inmueble de cuatro plantas, ubicado en la calle Gamarra N° 743 de la ciudad de Trujillo (párrafo 3.9 de la sentencia de vista), respecto al cual los demandantes exigen únicamente la propiedad de la construcción conformante del inmueble (el petitorio contenido en la demanda no restringe el debate a la propiedad de las dos primeras plantas y, por tanto, el objeto de debate no se encuentra restringido a ellas, como lo sostiene la sentencia de vista) y no del terreno, reconociendo que este último pertenece al demandado.

DÉCIMO SEXTO.- Esta controversia ha sido resuelta por el *ad quem* declarando que los demandantes tienen la propiedad exclusiva únicamente sobre las dos primeras plantas del inmueble (pisos primero y segundo), sin emitir juicio de valor sobre la propiedad del terreno y de las dos últimas plantas (pisos tercero y cuarto), por considerar que éstos no habían sido objeto de debate.

⁴ LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros, *Elementos de Derecho Civil*. Tomo I, volumen tercero, Barcelona, José María Bosh Editor, 1990, p. 20.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

No obstante, como parte del análisis probatorio realizado por las instancias de mérito se ha podido evidenciar que tanto el terreno como los pisos restantes (pisos tercero y cuarto) corresponden al demandado (considerando sétimo de la sentencia de primera instancia y párrafo 3.5 de la sentencia de vista). Y, en efecto, la copia literal de la Partida Registral N° 11058736 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo evidencia que aquel cuenta con la titularidad inscrita de la totalidad del terreno y construcción del predio; en tanto que la copia literal de la Partida Registral N° 03118069 del Registro de Predios de Trujillo evidencia que los demandantes cuentan con la titularidad inscrita sobre las dos primeras plantas de la construcción conformante del bien. En consecuencia, el modo en que el *ad quem* ha resuelto la causa provocaría que, en los hechos, los derechos sobre el inmueble ubicado en la calle Gamarra N° 743 queden repartidos del siguiente modo: El terreno, de propiedad del demandado; la primera y segunda plantas de la construcción, de propiedad de los demandantes; y la tercera y segunda plantas, de propiedad del demandado.

DÉCIMO SÉTIMO.- Este resultado, no obstante, colisiona claramente con la regla prevista en el segundo párrafo el artículo 887 del Código Civil, en tanto que –como se ha explicado– ésta prohíbe que las partes integrantes de un bien puedan ser objeto de derechos singulares. Y las distorsiones que esta infracción produce en la utilidad del predio son evidentes, pues cabe preguntarse ¿En qué modo podrán ser útiles a su propietario (demandado) las dos últimas plantas del predio si no tiene la propiedad de las dos primeras? ¿En qué modo deberán llevar a cabo los demandantes el aprovechamiento de las dos primeras plantas si no tienen la propiedad del terreno? ¿Podrán accionar la reivindicación de la construcción contra el propietario del terreno y de las dos últimas plantas? ¿Qué provecho tendrá la propiedad singular del terreno sin la de la construcción?

Como puede apreciarse, la inobservancia de la regla contenida en el artículo en mención ha provocado en este caso una grave afectación al valor económico y la utilidad del inmueble, pues, como es de esperarse, las partes integrantes de él



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

no pueden ser separadas sin perjudicar la esencial del bien e, incluso, en este caso, destruirlo por completo.

DÉCIMO OCTAVO.- Ahora bien, es cierto que en el caso de la propiedad predial, el artículo 955 del Código Civil ha previsto que el subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo, en tanto que el artículo 958 del mismo cuerpo legal ha reconocido la posibilidad de la propiedad horizontal; no obstante, en relación a este asunto es necesario realizar dos consideraciones:

- a. En primer término, estas normas presuponen que la “descomposición” horizontal de la extensión del derecho de propiedad predial tenga sustento en la voluntad del propietario inicial, esto es, que esta “descomposición” haya sido dispuesta por quien tenía la calidad de propietario original, cuyo derecho, de otro, se rige por la regla prevista en el artículo 954 del Código Civil, que declara que *la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo*.

En este caso, no obstante, se observa que la descomposición de la propiedad en, por lo menos, tres derechos horizontales singulares sobre el predio: sobre el terreno, sobre las dos primeras plantas y sobre las dos últimas plantas (según los efectos que se obtienen de la decisión adoptada en la sentencia de vista), ha sido impuesta por el propio órgano jurisdiccional, sin haberse evidenciado la existiera de voluntad alguna en el propietario original que le sirva de sustento.

- b. Por otro lado, no debe perderse de vista que las reglas contenidas en los artículos 955 y 958 del Código Civil presuponen un medio de facilitar el aprovechamiento del bien y no lo contrario. Esta es la única manera de encontrar sustento al reconocimiento legislativo de estas reglas y de interpretarlas válidamente, pues considerar que éstas se justifican únicamente en los alcances de la voluntad caprichosa del propietario o que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

reflejan el poder absoluto que otorga el derecho de propiedad entraría en franca colisión con el carácter que el artículo 70 de nuestra Constitución Política reconoce a la propiedad como "*una institución objetiva portadora de valores y funciones*"⁵.

La función social del derecho de propiedad no solo ha sido reconocida constitucionalmente⁶, sino también por la doctrina civil más autorizada, sosteniendo que ella implica "*el reconocimiento de que el derecho de propiedad no está puesto exclusivamente al servicio del interés de su titular, sino que entraña el reconocimiento de que en la situación de propiedad se concitan o pueden reconocerse otros intereses distintos y un interés público general*"⁷. Y en esta dimensión del derecho de propiedad, la posibilidad de aprovechamiento o utilidad que reportan los bienes que son posibles de este derecho, juega un papel fundamental, pues es justamente ella la que convierte a tal derecho en provechoso para la sociedad. Es por ello que, aun cuando este propósito pueda no conseguirse en casos concretos, las reglas previstas en los artículos 955 y 958 del Código Civil deben ser entendidas como medios para favorecer el provecho de la propiedad y no para inutilizarla. Aun en los casos de propiedad horizontal, la posibilidad de aprovechamiento independiente de cada unidad desmembrada juega un papel indiscutible; en tanto que en el derecho de superficie, el segundo párrafo del artículo 1030 del Código Civil evidencia la intención de consolidar la propiedad.

En este caso, no obstante, la descomposición operada por el *ad quem* ha contrariado esta finalidad, pues la sentencia de vista no evidencia en modo alguno que la construcción que conforma el inmueble objeto de debate permita que se pueda aprovechar independientemente cada una de las

⁵ STC N° 030-2004-AI/TC (Fundamento Jurídico N° 11).

⁶ Entre las diversas sentencias dictadas por el Tribunal Constitucional, cabe hacer mención, además de la anterior, a la STC N° 048-2004-PI/TC (Fundamentos Jurídicos N° 78 - 80).

⁷ DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Tomo III: Las relaciones jurídico-reales. El registro de la Propiedad. La posesión. Quinta edición, España, Civitas - Thomson Reuters, 2009, p. 65.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

partes en las que ha quedado dividida. Por el contrario, los actores han sido claros al afirmar en su demanda que las disputas existentes entre ellos y el demandado han terminado por hacer inútil para ella el bien, y el plano obrante a fojas mil quinientos cuarenta y siete corrobora esta realidad, al evidenciar que la construcción de cuatro plantas no es posible de aprovechamiento independiente, pues mantiene una unidad inescindible (ya que cada planta se encuentra diseñada de tal modo que no solo son inseparables en su distribución y acceso, sino que, además, cumplen funciones complementaras entre ellas).

DÉCIMO NOVENO.- Estas razones permiten evidenciar, entonces, que la decisión adoptada por la Sala Superior en la sentencia de vista resulta errada. La solución que, en cambio, propone nuestro ordenamiento para este tipo de situaciones, en las que se ha producido la construcción de buena fe en un terreno ajeno, se encuentra dada por los artículos 938 y 941 del Código Civil. Estas disposiciones evidencian en primer término que la respuesta legislativa a estos supuestos no radica en reconocer derechos singulares a favor del propietario del terreno y de la construcción, sino más bien en consolidar la propiedad, integrando lo construido al terreno, a efectos, justamente, de no destruir el valor económico de la nueva unidad real resultante. Empero, dejan ver también que en el caso específico de la edificación de buena fe en terreno ajeno (como ha ocurrido en esta ocasión, en la que la construcción se realizó con la autorización del propietario) el dueño tiene reconocida por el legislador la atribución de elegir entre: i) hacer suyo lo edificado (en cuyo caso la propiedad se consolidará a su favor), u ii) obligar al invasor a que le pague el terreno (en cuyo caso la propiedad se consolidará a favor del constructor).

VIGÉSIMO.- Es cierto que esta atribución –de optar entre una y otra posibilidad– es reconocida en primer término al dueño del terreno, pero ello no obsta en ningún modo para que quien construyó pueda acudir al órgano jurisdiccional solicitando que aquel ejerza esta opción y que, incluso, en caso de negarse,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

pueda ser ejercida por este último, pues una interpretación que no permita esta posibilidad solo por no haber sido contemplada expresamente en la ley no solo incurriría en un formalismo insostenible, sino que dejaría de lado el fin de aprovechamiento de la propiedad que persiguen estas disposiciones.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Puede evidenciarse, en este punto, que la pretensión principal propuesta por los demandantes no se adecua al tratamiento que nuestro ordenamiento jurídico ha dado a este tipo de supuestos, pues la declaración de derechos de propiedad singulares (en este caso, se pretende la declaración de mejor derecho de propiedad) no es en modo alguno una posibilidad jurídicamente válida en este caso. Y aun cuando el petitorio de la demanda tiene acumulada también una pretensión de accesión, existen dos razones que impiden que ésta pueda ser acogida: Primero, porque ha sido acumulada en calidad de accesoria y, por tanto, debe seguir la misma suerte de la principal y, segundo, porque la sentencia de vista la ha desestimado, sin que alguno de los integrantes de la parte actora la haya impugnado, por lo que queda fuera de los alcances del pronunciamiento de este Colegiado. Razones por las cuales se concluye que la demanda deviene en improcedente, dejándose a salvo el derecho de los actores para que lo haga valer en el modo correspondiente.

VI. DECISIÓN.-

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Walter Benjamín García Miñano**, de fecha siete de abril de dos mil quince, obrante a fojas mil setecientos quince; **CASARON** la sentencia de vista de fecha trece de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas mil seiscientos noventa y ocho.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2157 - 2015
LA LIBERTAD**

Mejor Derecho de Propiedad

- b) Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia dictada en primera instancia por el Segundo Juzgado Civil Transitorio de Descarga de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, de fecha dieciocho de julio de dos mil once, obrante a fojas ochocientos catorce, que declaró improcedente la demanda.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por José Miguel Reyes Lara y otra, sobre mejor derecho de propiedad. Intervino como ponente la señora Juez Supremo **Rodríguez Chávez.-**

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

ean/drp

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL PAJARDO-JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

23 ABR. 2016