



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

**SUMILLA.-** No procede amparar la pretensión del demandante de exigir el pago del valor comercial por construcción en terreno ajeno al demandado, si no se ha establecido en autos, que el accionante sea propietario exclusivo del predio en controversia, al encontrarse en trámite un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.

Lima, veintiuno de agosto  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: en discordia**, vista la presente causa en la fecha, luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; y asimismo, **habiéndose dejado oportunamente** en Relatoría de esta Sala Suprema los votos emitidos por los Señores Jueces Supremos **MENDOZA RAMÍREZ, ROMERO DÍAZ, MIRANDA MOLINA, DE LA BARRA BARRERA y SÁNCHEZ MELGAREJO<sup>1</sup>**; **los mismos que no suscriben la presente**, de conformidad con los artículos 141, 142, 148 y 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dejándose constancia de los mismos para los fines pertinentes de acuerdo a ley.-----

**I.- MATERIA DEL RECURSO**: Se trata del recurso de casación interpuesto por la **Sucesión de Carlos Sánchez Manrique**, a fojas setecientos treinta y nueve contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil quince, de fojas setecientos veintidós, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao; que revoca la sentencia apelada de fecha diecisiete de setiembre de dos mil trece, de fojas seiscientos cincuenta y cuatro, en el extremo que declara fundada la pretensión subordinada; y reformándola la declara improcedente. -----

**II.- ANTECEDENTES**: Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones: -----

---

<sup>1</sup> Obrante de folios 131 a 150 del cuaderno de casación.



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

1. **DEMANDA:** Por escrito de fojas sesenta y dos, **Carlos Sánchez Manrique y Aida Tavella Zencovich** interponen demanda contra Enrique Bocanegra Delgado solicitando, como pretensión principal, que se les declare propietarios por accesión de la edificación construida de mala fe, sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre el terreno de ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>) (conocido como Lote 10, Manzana “L”, de la Asociación de Propietarios “Las Fresas” – Callao), que forma parte de un lote de terreno de mayor extensión denominado Lote A - 6; asimismo como pretensión accesoría solicitan que se ordene el desalojo del bien; y finalmente, como pretensión subordinada, el pago del valor comercial actualizada a la fecha de pago del terreno de un área de ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>). Fundan su pretensión en lo siguiente:
- 1)** Que, son propietarios de un predio con un área de noventa y seis mil setecientos setenta y siete punto veintiséis metros cuadrados (96,777.26 m<sup>2</sup>), dentro de cuya área se ubica el terreno *sub litis* de ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>), el cual se encuentra ocupado por el demandado en forma indebida, pues la detenta sin ser propietario, sin mediar relación contractual con los recurrentes en su calidad de legítimos propietarios; **2)** Que, la parte demandada sobre el área de terreno materia de *litis* ha levantado una edificación con absoluta mala fe, pues antes y después de haber ingresado a ocupar ilegítimamente su propiedad, conocía perfectamente que los demandantes eran propietarios y no un supuesto transferente; y, **3)** Que, la parte demandada conoce de su situación y conjuntamente con los demás integrantes de la mencionada Asociación, representados por el presidente de la Junta Directiva y con el propósito de apropiarse de su propiedad interpusieron acciones legales para que se les declare, vía prescripción adquisitiva de dominio, como supuestos propietarios, demostrando con ello que ha construido a sabiendas que no era propietario, por lo tanto su construcción es de mala fe. -----



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** Por escrito de fojas ciento dos, el demandado Enrique Bocanegra Delgado, contesta la demanda, sustentando que la misma es formalmente improcedente, porque del mismo texto y documentos anexos a la misma se aprecia que al incoarse dicha demanda se encontraba en trámite un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y un proceso de desalojo por ocupante precario entre las mismas partes y respecto al mismo inmueble *sub litis*. Asimismo indica, que la demandante nunca tomó posesión del inmueble *sub litis* y durante los veintiocho años que tiene registrado el terreno rústico a su nombre nunca ejerció acto posesorio alguno sobre el mismo, habiéndose producido su nivelación, trazado, lotización, venta de lotes y equipamiento de infraestructura urbana sin su participación. Finalmente, señala que debe tenerse en cuenta que existe en trámite un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que comprende el lote *sub litis*, hecho que está corroborado con la Ficha número 58965 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao. Por escrito de fojas ciento cuarenta, el litisconsorte necesario pasivo Rosa Obertila Chávez Cubas contesta la demanda y señala que: **1)** Existe en trámite un procedimiento de prescripción adquisitiva que involucra a todos los lotes de la Urbanización Las Fresas, incluidos en la Ficha número 58965; y, **2)** La demandante no ha aportado prueba respecto a la existencia de lo edificado, es decir, que la demandante no ha precisado ni ha dado elemento alguno para precisar el objeto de su demanda. -----

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS:** Se ha establecido el siguiente punto controvertido: **1)** Se debe determinar en el proceso si la parte demandante es propietaria del terreno sobre el que se ha efectuado la edificación; **2)** Si la edificación se ha efectuado por la parte demandada de mala fe en terreno ajeno, debiendo declararse al demandante propietario por accesión de dicha edificación sin obligación de pagar su valor; **3)** De ampararse la pretensión principal se debe acreditar si accesoriamente se debe ordenar el desalojo; y, **4)** De no ser amparada



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

la pretensión principal, se debe acreditar que la parte demandada tiene la obligación de pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno materia del proceso. -----

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha diecisiete de setiembre de dos mil trece, declara **infundada** la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre ella; **infundada** la pretensión accesoria de desalojo del bien *sub litis*; y **fundada** la pretensión subordinada de obligación del demandado de pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno *sub litis*; en consecuencia, ordena 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 y conocido como Lote 11 de la Manzana “L” de la denominada Asociación de Propietarios “Las Fresas”, distrito y provincia Constitucional del Callao, monto que será fijado en ejecución de sentencia, al considerar que: **1)** Los codemandados han afirmado poseer por más de diecisiete años el inmueble materia de *litis* que cuenta con ciento sesenta metros cuadrados, habiendo adquirido el mismo de buena fe en la firme convicción de que su transferente era el legítimo propietario de esos ciento sesenta metros cuadrados, los cuales se encuentran inmersos en un área de ciento sesenta mil metros cuadrados inscrito en la ficha número 58965 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao y no la Sociedad Conyugal, que nunca ocupó el inmueble materia de *litis*, habiendo construido su morada en el terreno indicado; **2)** En el presente caso se ha obviado tener en cuenta que además de las exigencias generales que regulan los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, se requieren de requisitos especiales para reclamar en vía de prescripción adquisitiva la propiedad de un terreno, tal es así que se requerirá la notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes, en igual modo, tratándose de un inmueble, se acompañarán planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de la



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

edificación existente suscrito por el Ingeniero o Arquitecto colegiado debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien y cuando sea el caso, Certificación Municipal o Administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien, siendo que en el caso de autos, no se ha acompañado recibos de tributo de pago del bien que certifiquen lo que se indica en el contrato de compra venta de fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y uno, siendo que este único documento por sí solo no acredite la posesión que se invoca, no habiéndose corroborado con otro documento que así lo sustente, ni haber demostrado la ejecución de actos posesorios por el tiempo que la ley exige para el caso de la prescripción adquisitiva que se invoca; **3)** No habiéndose acreditado el cumplimiento de los supuestos de hecho exigidos por ley para que se declare la adquisición de la propiedad por prescripción y no resultando por ello posible efectuar sumatoria válida a la posesión de su anterior transferente inmediato la demanda en vía de reconvención debe ser desestimada; **4)** 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; **5)** 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; **6)** 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 como Lote 10 manzana "L" de la denominada Asociación de



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

Propietarios “Las Fresas”, Callao, el cual forma parte de un lote mayor de propiedad de los demandantes inscrito en la ficha número 58965 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, estando a la ubicación gráfica que registra el referido inmueble en el ámbito de la ficha número 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 Registro de Peritos Judiciales de la Corte Superior de Justicia del Callao, conforme a lo previsto en la normas legales vigentes; y, **7)** Resulta de aplicación el segundo caso regulado por el artículo 941 del Código Civil, por el cual el invasor paga aquello que fuere suficiente para no aprovecharse del patrimonio ajeno (dueño del suelo). -----

**5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:** Mediante escrito de fojas seiscientos ochenta y nueve, el demandado **Enrique Bocanegra Delgado y Rosa Obertila Chávez Cubas** interponen recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y denuncia como agravio que el extremo de la sentencia que declara fundada la pretensión subordinada afecta su derecho a la debida valoración de las pruebas, toda vez que el juzgador no ha apreciado razonadamente el material probatorio ofrecido por su parte, omitiendo merituar debidamente la copia legalizada de la Partida número 70353702 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, en la que consta la independización de dicho lote a nombre de la Municipalidad Provincial del Callao, así como las copias legalizadas del título de propiedad expedidas a su favor y la constancia de inscripción en dicha partida, a pesar de haberlos incorporado como medios probatorios extemporáneos con las Resoluciones números 25 y 27, violando con ello el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. -----

**6. SENTENCIA DE VISTA:** Los Jueces Superiores de la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, expiden la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil quince, de fojas setecientos veintidós, que revoca la sentencia apelada solo en el extremo que declara fundada la pretensión



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

subordinada; y, reformándola la declara improcedente. Fundan su decisión en que ambas partes alegan ostentar un derecho de propiedad sobre el mismo inmueble, la demandante alega tener su derecho inscrito y los demandados señalan haberlo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio declarado por la Municipalidad Provincial del Callao, el cual se encuentra con medida cautelar de no innovar, hasta que se resuelva el proceso contencioso administrativo iniciado por los demandantes; que siendo ello así, la calidad de propietario del inmueble no es clara ni exclusiva a favor de la parte demandante, ya que su derecho se encuentra en discusión con el derecho inscrito que ostentan los demandados y estando a que el objeto del presente proceso no es dirimir el mejor derecho de propiedad que ostentan sobre el terreno *sub litis*, sino únicamente declarar si procede o no la accesión peticionada; para lo cual el derecho de propiedad de quien demanda debe encontrarse fuera de toda discusión, por lo que, emitir un pronunciamiento dentro de dicho contexto, significaría implícitamente otorgar un mejor derecho de propiedad a una de las partes procesales, lo que no es propio en este proceso; en consecuencia, no habiendo la parte demandante acreditado su derecho de propiedad de manera clara y exclusiva a su favor, y al existir títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar la demanda. -----

**III. RECURSO DE CASACIÓN:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, que obra en el cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante **Sucesión de Carlos Sánchez Manrique**, por la siguiente causal: -----

- A. Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, así como de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.-** Sostiene que la falta de tutela de su derecho conlleva a que se emita una resolución que no resuelve del conflicto de intereses sino por el contrario mantiene la incertidumbre jurídica; agrega que si bien existe declaración de propiedad a favor de la demandada; sin embargo esta no se



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

encuentra firme no habiéndose tenido en cuenta la existencia de un mandato judicial que ordena la suspensión de la Partida Electrónica número 70353702 del Registro de la Propiedad Inmueble; arguye que en el decurso del proceso los pobladores de la Asociación de Propietarios “Las Fresas” iniciaron un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio ante la Municipalidad Provincial del Callao habiéndose dictado dentro de dicho trámite las Resoluciones de Gerencia números 141-2009-MPC-GGAH de fecha diez de marzo y 308-2009-MPC-GGAH del veinte de mayo ambas del años dos mil nueve, que independizaron el lote de terreno *sub litis* a favor de los demandados; sin embargo tales resoluciones han sido objeto de una demanda contencioso administrativa que persigue no sólo la nulidad de dichos actos administrativos sino también de los demás actos derivados de su ejecución incluyendo la cancelación de la Partida número 70353702 habiendo solicitado y obtenido medida cautelar de suspensión de los efectos de las resoluciones administrativas impugnadas y de la Partida en la que se independiza cada uno de los lotes que conforman la indicada Asociación hasta que se concluya el proceso contencioso administrativo; por tanto el derecho de la demandada no puede oponérsele porque la declaración efectuada por la autoridad administrativa no es definitiva. -----

- B. Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.-** Alega, que si bien la Sala Superior consideraba que el derecho de propiedad a favor de alguna de las partes no estaba claro o era aún incierto correspondía suspender el proceso conforme a lo normado por el artículo 320 del Código Procesal Civil ya que lo contrario supondría la emisión de un fallo a todas luces injusto y que afecta la tutela jurídica de sus intereses.-----
- C. Excepcionalmente por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.**-----





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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:** Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si procede o no la accesión solicitada.---

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA:** -----

**PRIMERO.-** Que, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, establece como principio y derecho de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que: *“3. El artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú, establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso. Dicho atributo, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, admite dos dimensiones; una formal o procedimental y otra de carácter sustantivo o material. Mientras que en la primera de las señaladas está concebido como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela o desarrollo de todo tipo de procedimiento (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole), en la segunda de sus dimensiones exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales. 4. El debido proceso dentro de la perspectiva formal, cuya afectación se invoca en el presente caso, comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido esencial, entre ellos, el Derecho al Juez Natural, el Derecho al Procedimiento Preestablecido, el Derecho de Defensa, el Derecho a la Pluralidad de Instancias, el Derecho a la Motivación de las Resoluciones Judiciales, el Derecho a los Medios de Prueba, el Derecho a un Proceso sin dilaciones indebidas, etc. La sola inobservancia de cualquiera de estas reglas, como de otras que forman parte del citado contenido, convierte el proceso en irregular legitimando con ello el control constitucional”<sup>2</sup>.* -----

---

<sup>2</sup> EXP. N.º 04509-2011-PA/TC.



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

**SEGUNDO.**- Que, respecto a la propiedad, el artículo 70 de la Constitución Política del Perú establece que: *El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública.* Por su parte el Código Civil en su artículo 923 define que la propiedad es: *El poder jurídico que permite usar, disfrutar y reivindicar un bien.* Al respecto, el Tribunal Constitucional señala que: “2. *El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”.* 3. *Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70 de la Constitución precise que el derecho de propiedad se “ejerce en armonía con el bien común”.* Y no solo esto; además, *incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos.* 4. *En este orden de ideas, como ya este Tribunal lo ha señalado en la sentencia recaída en el expediente Número 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) Un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) Un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política del Perú.* 5. *En consecuencia, el goce y*

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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

*ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución”<sup>3</sup>. ----*

**TERCERO.-** Que, en esa misma línea de argumentación el artículo 938 del Código Civil, define que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él. Al respecto, Gonzáles Barrón señala que: *“El artículo 938 del Código Civil define a esta figura como un modo adquisitivo de la propiedad, consistente en la atribución al propietario de un bien, de todo aquello que se le une o adhiere materialmente a éste. Por tanto, el presupuesto de la accesión es la existencia de dos bienes, uno de los cuales tendrá el carácter de “principal”, y el otro de “accesorio”, siendo este último el que se adhiere en el primero”<sup>4</sup>.*-----

**CUARTO.-** Que, se procede a analizar las denuncias contenidas en los acápites **A** y **B**), las cuales tienen como sustento que si bien existe declaración de propiedad por la autoridad administrativa a favor del demandado, esta no es definitiva, puesto que las resoluciones gerenciales expedidas en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vienen siendo impugnadas judicialmente. -----

**QUINTO.-** Que, al respecto, revisados los autos, se aprecia que a fojas ochenta y uno, obra la Partida número 70098133, donde consta la inscripción registral de la anotación preventiva por prescripción adquisitiva de dominio que planteara la Asociación de Propietarios de la Urbanización Las Fresas, el cual se encuentra con medida cautelar de no innovar, hasta que se resuelva el proceso contencioso administrativo iniciado por los demandantes. De otro lado, a fojas ochenta, obra la copia literal de dominio de la ficha número 58965 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, donde consta que el demandante Carlos Sánchez Manrique y su esposa Aída Tavella Zencovich son propietarios de un terreno con un área de

---

<sup>3</sup> EXP. N.º 03258-2010-PA/TC.

<sup>4</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther: Curso de Derechos Reales, Jurista Editores, Lima, Setiembre 2003, Pág. 488.



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

noventa y seis mil setecientos setenta y siete metros cuadrados (96,777.00 m<sup>2</sup>), dentro del cual se encuentra el inmueble *materia de litis*. -----

**SEXTO.**- Que, estando a lo expuesto, se advierte que si bien existe una medida cautelar contra la inscripción registral de anotación preventiva por prescripción adquisitiva de dominio, ello no es suficiente para negar la validez de dicha inscripción, toda vez que los efectos de la medida cautelar no son definitivos<sup>5</sup> y la inscripción registral solo puede dejarse sin efecto por mandato judicial, conforme lo prevé el artículo 2013<sup>6</sup> del Código Civil. -----

**SÉTIMO.**- Que, siendo así, resulta jurídicamente imposible amparar la presente demanda, cuya pretensión es la declaración de propiedad de la construcción en terreno ajeno, lo que por el momento no es posible determinar, pues corresponde previamente dilucidar la nulidad del título registral de la parte demandada; por consiguiente, resulta evidente que la parte demandante carece de interés para obrar; por lo tanto, debe declararse improcedente la demanda, a tenor de lo previsto en el artículo 427 inciso 2 del Código Procesal Civil.-----

**OCTAVO.**- Por los fundamentos expuestos, se concluye que la sentencia expedida por la instancia de mérito sí cumple con las formalidades previstas en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, así como el artículo 122 del Código Procesal Civil, motivo por el cual dicha resolución no se encuentra afectada de nulidad; en consecuencia, el recurso de casación interpuesto por la parte demandante debe ser declarado infundado en todos sus extremos, en aplicación de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil. -----

**NOVENO.**- Del mismo modo, siendo que la presente fue admitida por la causal excepcional de motivación de resoluciones, estando a la causal que precede, debe desestimarse.-----

Por las consideraciones expuestas, no se configuran las causales de infracción normativa de carácter procesal denunciadas, en consecuencia, no procede

---

<sup>5</sup> **Artículo 612:** Toda medida cautelar importa una prejuzgamiento y es previsorio, instrumental y variable.

<sup>6</sup> **Artículo 2013:** El contenido del asiento registral se presume válida y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

amparar el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Sucesión de Carlos Sánchez Manrique**; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fojas setecientos veintidós, de fecha quince de enero de dos mil quince, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao; **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 Enrique Bocanegra Delgado y otra, sobre *Accesión*; y *los devolvieron*. Ponente Señor De La Barra Barrera, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**DE LA BARRA BARRERA**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

**CÉSPEDES CABALA**

**EL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO SÁNCHEZ MELGAREJO, ES COMO SIGUE:=====**

En atención a los fundamentos expuestos, el que suscribe **SE ADHIERE** a la decisión adoptada por los Señores Jueces Supremos **ROMERO DÍAZ y DE LA BARRA BARRERA**, de declarar **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Sucesión de Carlos Sánchez Manrique**; por consiguiente, **NO SE CASE** la sentencia de vista, de fojas setecientos veintidós, de fecha quince de enero de dos mil quince, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad, en los seguidos por la Sucesión de



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

Carlos Sánchez Manrique contra Enrique Bocanegra Delgado y otra, sobre  
Accesión; y se devuelvan.-

**S.**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

**EL VOTO DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA CÉSPEDES CABALA, ES COMO  
SIGUE:=====**

Que, **ADHIRIÉNDOME** al voto de los Señores Jueces Supremos **ROMERO DÍAZ,  
DE LA BARRA BARRERA y SÁNCHEZ MELGAREJO** (obrante de folio 131 a 142  
del presente cuadernillo) por los mismos fundamentos expuestos; **MI VOTO** es  
porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la  
**Sucesión de Carlos Sánchez Manrique** a fojas setecientos treinta y nueve; por  
consiguiente, **NO SE CASE** la sentencia de vista de fojas setecientos veintidós, de  
fecha quince de enero de dos mil quince, expedida por la Sala Civil Permanente de  
la Corte Superior de Justicia del Callao; **SE DISPONGA** 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 Enrique Bocanegra  
Delgado y otra, sobre Accesión; y se devuelvan.-

**S.**

**CÉSPEDES CABALA**

**EL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS MENDOZA  
RAMÍREZ Y MIRANDA MOLINA, ES COMO SIGUE:=====**

**I.- MATERIA DEL RECURSO.**- Se trata del recurso de casación interpuesto por la  
**Sucesión de Carlos Sánchez Manrique** a fojas setecientos treinta y nueve,  
contra la sentencia de vista de fojas setecientos veintidós, de fecha quince de  
enero de dos mil quince, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior  
de Justicia del Callao, que revocó la sentencia apelada de fojas seiscientos



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

cincuenta y cuatro, de fecha diecisiete de setiembre de dos mil trece, en el extremo que declaró fundada la pretensión subordinada de obligación del demandado de pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno, y reformándola declaró improcedente la demanda.-----

**II.- ANTECEDENTES DEL PROCESO:**-----

**2.1.- DEMANDA.-** Según escrito de fojas sesenta y dos la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique interpone demanda y promueve como pretensión principal la accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno, a fin de que se le declare propietaria de la edificación existente sobre el terreno de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m<sup>2</sup>) consistente en el Lote 10, Manzana L, de la Asociación de Propietarios “Las Fresas” - Callao, el cual forma parte de un lote de mayor extensión denominado A-6, inscrito en la Ficha número 58965; como pretensión accesoría solicita el desalojo del inmueble *sub litis*, y como pretensión subordinada en el caso de no ser amparada la pretensión principal de accesión de la edificación existente sobre el terreno, se obligue al demandado a pagar el valor comercial del terreno, fijándose su precio en ejecución de sentencia, previa pericia judicial. Sostiene que: **i)** Son propietarios del predio, el cual tiene un área de noventa y seis mil setecientos setenta y siete punto veintiséis metros cuadrados (96,777.26 m<sup>2</sup>), dentro de dicha área se ubica el terreno *sub litis* de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m<sup>2</sup>), el cual se encuentra ocupado por el demandado en forma indebida, al detentar la posesión sin ser propietario y sin mediar relación contractual en su calidad de legítima propietaria; **ii)** La parte demandada ha levantado una edificación con absoluta mala fe, pues antes y después de haber ingresado a ocupar ilegítimamente su propiedad, conocía perfectamente que la parte accionante era propietaria; y **iii)** El demandado conjuntamente con los demás integrantes de la mencionada Asociación interpusieron acciones legales con el propósito de apropiarse de su propiedad para que se le declare propietario vía prescripción adquisitiva de dominio, lo que demuestra que ha construido a sabiendas que no era propietario, por lo tanto, su construcción ha sido realizada de mala fe.-----





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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

**2.2.-** Por escrito de fojas ciento dos, el demandado Enrique Bocanegra Delgado contesta la demanda señalando que: **i)** Al incoarse dicha demanda se encontraba en trámite un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio y un proceso de Desalojo por Ocupación Precaria entre las mismas partes y respecto al mismo predio; y **ii)** La Sucesión demandante nunca tomó posesión del inmueble *sub litis*, y durante los veintiocho años que tiene registrado el inmueble a su nombre, nunca ejerció acto de posesión alguno sobre el mismo, habiéndose producido la nivelación, trazado, lotización, venta de lotes y equipamiento de infraestructura urbana sin su participación.-----

**2.3.-** Por escrito de fojas ciento cuarenta, la litisconsorte necesaria pasiva Rosa Obertila Chávez Cubas integrada en la fecha de realización de la Audiencia de Saneamiento y Conciliación según Acta de fojas ciento veintiuno, contesta la demanda y alega que: **i)** Existe un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en trámite que involucra todos los lotes de la Urbanización “Las Fresas”, incluidos en la Ficha número 58965; y **ii)** La Sucesión demandante no ha aportado prueba respecto a la existencia de lo edificado. Asimismo formula reconvencción solicitando se le declare propietaria por Prescripción Adquisitiva de Dominio.-----

**2.4- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**- Tramitada la causa acorde a su naturaleza el Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao mediante la Resolución número 33, de fojas seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha diecisiete de setiembre de dos mil trece, declaró improcedente la pretensión reconvenzional, infundada la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno, sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre ella, infundada la pretensión accesoria de desalojo del bien *sub litis*, y fundada la pretensión subordinada de obligación de pagar el valor comercial actualizado. Considera que:

**1)** Se ha demostrado la propiedad del terreno por parte de la Sucesión demandante y la buena fe del demandado al efectuar la edificación de la construcción, por ende la pretensión principal no puede ser amparada al no haberse acreditado la actuación de mala fe de dicho demandado en la posesión





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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

del terreno y en la edificación de la construcción sobre el mismo; y, **2)** Al haberse acreditado la propiedad del terreno a favor de la parte demandante y la buena fe del demandado al edificar en terreno ajeno corresponde se ampare la pretensión subordinada.-----

**2.5.- SENTENCIA DE VISTA.-** La Sala Superior mediante la sentencia de vista contenida en la Resolución número 39, de fojas setecientos veintidós, de fecha quince de enero de dos mil quince, revoca la resolución apelada que declara fundada la pretensión subordinada y reformándola en dicha parte, la declara improcedente. Considera que: **1)** La calidad de propietario del bien *sub litis* no es clara ni exclusiva a favor de la parte demandada, ya que su derecho se encuentra en discusión con el derecho que ostenta el demandado, y estando a que el objeto del presente proceso no es dirimir el mejor derecho a la propiedad que ostentan sobre el terreno sub materia, sino únicamente si procede declarar o no la accesión, para lo cual el derecho de propiedad de quien demanda debe encontrarse fuera de toda discusión, en consecuencia, emitir un pronunciamiento dentro de dicho contexto, significa implícitamente otorgar un mejor derecho de propiedad a una de las partes procesales, lo que no es propio del presente proceso, por lo tanto, no habiendo la parte demandada acreditado su derecho de propiedad de manera clara y exclusiva, al existir dos títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar la demanda, pues la accesión tiene como fundamento la construcción en terreno ajeno, correspondiendo previamente dilucidar la nulidad del título registral del demandando, lo que evidencia la carencia de interés para obrar de la parte demandante; y **2)** 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.-----

**III.- RECURSO DE CASACIÓN.-** Esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación, mediante resolución de fojas noventa y tres del Cuaderno formado en este Supremo Tribunal, de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, **1) Por la causal de infracción normativa procesal excepcional del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y la procedencia ordinaria por**



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

**infracción normativa procesal de los artículos 139 inciso 3, así como el I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, sostiene que la falta de tutela de su derecho conlleva a que se emita una resolución que no resuelve el conflicto de intereses; sino por el contrario, mantiene la incertidumbre jurídica; además agrega que, si bien existe declaración de propiedad a favor del demandado; sin embargo, ésta no se encuentra firme, no habiéndose tenido en cuenta la existencia de un mandato judicial que ordene la suspensión de la Partida Electrónica número 70353702 del Registro de la Propiedad Inmueble; arguye que en el decurso del proceso los pobladores de la Asociación de Propietarios “Las Fresas” iniciaron un procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio ante la Municipalidad Provincial del Callao, habiéndose dictado dentro de dicho trámite las Resoluciones de Gerencia números 141-2009-MPC-GGAH del diez de marzo y 308-2009-MPC-GGAH del veinte de mayo; ambas del año dos mil nueve, que independizaron el lote de terreno *sub litis* a favor de la parte demandada; sin embargo, tales resoluciones han sido objeto de una demanda contencioso administrativa que persigue no sólo la nulidad de dichos actos administrativos sino también de los demás actos derivados de su ejecución, incluyendo la cancelación de la Partida número 70353702, habiendo solicitado y obtenido una medida cautelar de suspensión de los efectos de las resoluciones administrativas impugnadas y de la Partida en la que se independiza cada uno de los lotes que conforman la indicada Asociación, hasta que se concluya el proceso contencioso administrativo; por lo tanto, el derecho del demandado no puede oponérsele porque la declaración efectuada por la autoridad administrativa no es definitiva; y, **2) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, alega que si bien la Sala Superior consideraba que el derecho de propiedad a favor de alguna de las partes no estaba claro o era aún incierto, correspondía suspender el proceso conforme a lo normado por el artículo 320 del Código Procesal Civil, ya que lo contrario supondría la emisión de un fallo a todas luces injusto y que afecta la tutela jurídica de sus intereses.-----



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

**IV.- ASUNTO JURÍDICO EN DEBATE.-** En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si procede inhibirse de resolver el derecho en controversia por falta de interés para obrar.-----

**CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO.-** De acuerdo a lo establecido por el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses es irrestricto, debiendo sujetarse el mismo a un proceso regular. Igualmente, este Supremo Tribunal en reiteradas ocasiones ha establecido que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, como garantía y derecho de la función jurisdiccional, fija la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, la cual asegura que en los procesos judiciales se respeten los procedimientos y normas de orden público previamente establecidos, por lo que en tal sentido el debido proceso se constituye como un derecho de amplio alcance, el cual comprende a su vez el derecho al Juez natural, a la defensa, a la pluralidad de instancia, a la actividad probatoria y a la motivación de las resoluciones judiciales, entre otros, permitiéndose con ello no sólo la revisión de la aplicación del derecho objetivo desde una dimensión estrictamente formal, referida al cumplimiento de actos procesales, o la afectación de normas del procedimiento, sino también analizarlo desde su dimensión sustancial, lo que se ha identificado como la verificación del debido proceso procesal y material, razón por la cual es posible revisar en sede de casación la motivación adecuada de las resoluciones judiciales, por cuanto sólo de este modo se podrá prevenir la ilegalidad y/o arbitrariedad de las mismas<sup>7</sup>. Además, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, consagrado como principio en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, impone a los Jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, que expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de impartir justicia se haga con

---

<sup>7</sup> El Tribunal Constitucional nacional en la sentencia recaída en el Expediente N° 2508-2004-AA del 12 de diciembre de 2004, fundamento jurídico 1, ha precisado que: “El debido proceso está concebido como el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos (...)”.



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

sujeción a la nuestra Carta Magna y a la Ley, por lo tanto, en ese contexto habrá motivación adecuada siempre que la resolución contenga la expresión ordenada de los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, responda a la ley y a lo que fluye de los actuados y evidencie una correspondencia lógica entre lo solicitado y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una justificación suficiente de lo que se decide u ordena, de todo lo cual resulta que si se infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación se incurrirá en causal de nulidad, contemplada en el artículo 122 segundo párrafo del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 171 del Código acotado.-----

**SEGUNDO.**- En dicho contexto, según se consigna en el escrito obrante a fojas sesenta y dos que contiene la demanda, se advierte con claridad que la parte demandante formula como pretensión principal que se declare la accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno a fin de que se le declare propietaria de la edificación existente sobre su terreno el cual forma parte de un lote de mayor extensión inscrito en la Ficha número 58965, además como pretensión accesoria el Desalojo del inmueble sub materia, y como pretensión subordinada en el caso de no ser amparada la pretensión principal de Accesión de la edificación existente sobre el terreno, se obligue al demandado a pagar el valor comercial del terreno, fijándose su precio en ejecución de sentencia.-----

**TERCERO.**- En efecto, en nuestro ordenamiento jurídico, la demanda constituye un acto procesal destinado a solicitar tutela jurisdiccional efectiva, respecto a la pretensión que en ella se detalle, para lo cual, antes de emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia debe verificarse si para quien solicita tutela le es imprescindible la intervención del órgano jurisdiccional, a efectos de solucionar el enfrentamiento intersubjetivo de intereses sustanciales, surgido como consecuencia de la resistencia ofrecida por uno de los confrontados, y si se está frente a un caso justiciable, lo que se conoce como las condiciones de la acción (*legitimación para obrar, el interés para obrar y la voluntad de la ley*)<sup>8</sup>, por cuanto la evaluación de esas condiciones permite que se dicte una sentencia sobre el fondo

---

<sup>8</sup> TICONA POSTIGO, Víctor: Análisis y Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo I, Segunda Edición, Editora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima, octubre de 1995, páginas 76-78.

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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

que responda a la cuestión principal del proceso. Así en materia de verificación del cumplimiento de los requisitos de procedibilidad de la demanda, se han fijado tres momentos claramente diferenciados para que ello ocurra, el primero, al momento de calificarse la demanda; el segundo, en la etapa del saneamiento; y, el tercero, en la etapa decisoria, emitiéndose, en su caso y de modo excepcional, una sentencia inhibitoria, por advertencia de una relación procesal inválida, conforme lo señala el artículo 121 última parte del Código Procesal Civil, lo que ocurrió en el caso que nos ocupa, al declararse improcedente la demanda, en sentencia, bajo el argumento de que el derecho de propiedad de quien demanda Accesión debe encontrarse fuera de toda discusión.-----

**CUARTO.-** La pretensión de accesión constituye un medio originario de adquisición de la propiedad de una cosa ajena que se une o adhiere materialmente al bien, de la edificación, conforme lo dispone el artículo 938 del Código Civil, el cual prescribe que: *“El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”*, en tal sentido el demandante al plantear la pretensión principal pretende hacer suya la edificación que se ha construido en el inmueble de su propiedad, sin obligación de pagar su valor; para que ejerza dicha facultad resulta necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos: **a)** Que se acredite la propiedad del terreno en el que se efectuó la edificación, y **b)** Que la persona que edificó sobre terreno ajeno, haya obrado de mala fe conforme a lo prescrito por el artículo 943 del Código Civil: *“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”*.-----

**QUINTO.-** De las normas antes glosadas, se desprende que la Sala Superior se ha inhibido de emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia por no haber acreditado la parte demandante su derecho de propiedad, correspondiendo dilucidarse previamente la nulidad del título registral de la demandada. Al respecto, analizada la sentencia de vista impugnada se advierte la infracción de los artículos I, III y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil -derecho a la tutela



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

jurisdiccional efectiva, la finalidad concreta del proceso y el principio de congruencia procesal- denunciados, puesto que de acuerdo a la doctrina, el interés para obrar está determinado por el interés para accionar o la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional para establecer una relación jurídica con la persona a demandar, y se tiene interés cuando se busca el reconocimiento o la declaración de un derecho, así como la solución del conflicto o la incertidumbre jurídica que ha surgido. Esa relación tiene como base la titularidad del derecho que se invoca como medio para adquirir el pronunciamiento del órgano jurisdiccional. Juan Monroy Gálvez, sobre el interés para obrar, precisa que: “(...) es, básicamente, un estado de necesidad (...). Se dice que hay interés procesal o interés para obrar cuando la persona ha agotado los medios para satisfacer su pretensión material y no tiene otra alternativa que no sea recurrir al órgano jurisdiccional”<sup>9</sup>.-----

**SEXTO.-** En ese sentido, la Sala Superior no atiende el contenido y alcances de la pretensión subordinada postulada en este proceso, ni menos con la necesidad de la Sucesión accionante de recurrir al órgano jurisdiccional en procura de obtener el pago del valor comercial. En esa misma línea de análisis, tampoco es posible justificar la inexistencia de un actual y concreto estado de necesidad de tutela jurisdiccional efectiva sobre la base de la obtención de un pronunciamiento judicial de nulidad de título registral del demandado, según se consigna en la sentencia de vista impugnada “(...), correspondiendo previamente dilucidarse la nulidad del título registral del demandado, lo que evidencia la carencia de interés para obrar de la parte demandante; (...)”. Por lo mismo, la Sala Superior se ha abstraído de resolver la materia en controversia, sin tener en cuenta que si las partes alegan tener derecho de propiedad sobre el terreno, la consecuencia lógica es que se determine en todo caso quién es el que tiene derecho de propiedad que se opone al otro, lo que no significa dirimir el mejor derecho de propiedad, por cuanto dicho derecho es exclusivo en el sentido que no permite otro derecho de propiedad semejante y opuesto sobre el mismo, el cual se opone contra todos y es excluyente, porque nadie más que el propietario puede hacer uso de todos los

---

<sup>9</sup> “La Formación del Proceso Civil Peruano”, Editorial Comunidad, 2003, página 185.



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

**CASACIÓN 2396-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

atributos y servirse de las acciones que la ley franquea, excluyendo de su ámbito a todos, por lo tanto corresponde que se emita pronunciamiento sobre la materia en controversia, a efectos de consolidar la propiedad en un solo titular, de quien aduce ser propietario del bien y no de la edificación construida por quien no es propietario de dicho bien, evidenciándose así la existencia de un conflicto de intereses que amerita se resuelva, configurándose por lo tanto la infracción de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, por lo que al haberse incurrido en causal de nulidad insubsanable de conformidad con lo previsto por el artículo 171 del acotado Código, corresponde declarar nula la sentencia impugnada, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 176 parte final del Código Procesal Civil.-----

Por las consideraciones expuestas, **NUESTRO VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Sucesión de Carlos Sánchez Manrique** a fojas setecientos treinta y nueve; por consiguiente, **SE CASE** la sentencia de vista de fojas setecientos veintidós, de fecha quince de enero de dos mil quince, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao; en consecuencia, **NULA** la misma; y **SE ORDENE** a la Sala Superior de su procedencia que emita nueva sentencia, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **SE DISPONGA** 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 Enrique Bocanegra Delgado y otra, sobre Accesión; y se *devuelvan*.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**MIRANDA MOLINA**