



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN Nº 3996-2007

LA LIBERTAD

CASACIÓN Nº 3996-2007-LA LIBERTAD.- Reivindicación.- Lima, 14 de octubre del 2008.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número tres mil novecientos noventa y seis - dos mil siete, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata en el presente caso del recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Acamu Sociedad Anónima Cerrada a fojas quinientos treinta y dos, contra la sentencia de vista de fecha doce de abril del dos mil siete, que revoca la sentencia de primera instancia que declara Infundada la demanda de Reivindicación y Pago de Frutos; y, reformándola la declararon Improcedente, en los seguidos por Inmobiliaria Acamu Sociedad Anónima Cerrada contra el Ministerio de Educación y otros. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veintiuno de noviembre del dos mil siete, ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de a) aplicación indebida del artículo novecientos treinta y ocho y siguientes del Código Civil, sostiene que las referidas normas son impertinentes para resolver el asunto controvertido, pues la edificación de buena o mala fe en terreno ajeno y el derecho del dueño respecto de lo edificado de mala fe, son situaciones distintas a la acción reivindicatoria, en donde el propietario no poseedor demanda al poseedor no propietario a fin de que le entregue el inmueble sublitis; y, b) contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso, señala que la Sala incurre en contravención del principio de congruencia procesal que se encuentra previsto en el artículo cincuenta inciso sexto del Código Procesal Civil y la norma contenida en el artículo ciento veintidós inciso cuarto del mismo Código, al no resolver los puntos controvertidos que se derivan de las pretensiones propuestas, al resolver sobre un tema ajeno al proceso como son las construcciones precarias en el inmueble que tampoco ha sido alegado por las partes procesales; y, **CONSIDERANDO: Primero.-** Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por motivos *in iudicando* y por contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, se impone examinar primero el segundo, puesto que su posible acogimiento eximiría pronunciamiento sobre el fondo de la controversia. **Segundo.-** Que, el debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política, por el cual se posibilite que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional efectiva, a través



de un procedimiento legal con la observancia de las reglas procesales establecidas para el procedimiento y, a través del cual las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a ley. **Tercero.-** Que, analizados los autos se advierte, que la demandante Inmobiliaria Acamu Sociedad Anónima Cerrada ha interpuesto demanda de Reivindicación y Pago de Frutos en contra del Ministerio de Educación, Instituto Regional de Cultura y Escuela Superior de Música “Carlos Valderrama”, con la finalidad de que los citados demandados desocupen y entreguen el inmueble ubicado en la avenida América del Sur dos mil doscientos sesenta y dos esquina Delfín Corcuera primera etapa de la Urbanización Santa María de Trujillo y que se encuentra inscrita en la partida registral número uno uno cero uno cinco ocho nueve uno del Registro de Propiedad Inmueble, asimismo solicita el pago de frutos civiles dejados de percibir desde la adjudicación, de acuerdo al monto que será determinado por los peritos designados en el proceso. La actora sustenta su titularidad en la Escritura Pública de fecha trece de enero del dos mil tres, aclarada por Escritura de Permuta de fecha cuatro de julio del dos mil tres y, que fuera celebrada con su anterior propietaria la Municipalidad Provincial del Callao, quien a su vez adquirió por donación realizada por el Estado Peruano. **Cuarto.-** Que, a su vez la parte demandada, el Director del Conservatorio Nacional de Música, contesta la demanda señalando que el bien inmueble le fue otorgado en afectación en uso por parte del Estado Peruano, siendo que la resolución número ciento veintiocho-dos mil dos SBN-GO-JAR de fecha catorce de agosto del dos mil dos, que ilegalmente determinará la desafectación del terreno fue declarada sin efecto mediante sentencia de fecha veinticinco de agosto del dos mil tres, emitida en el proceso de amparo que fuera iniciado por el representante del Conservatorio Nacional de Música, resolución que al haber sido consentida mediante resolución de fecha veinticinco de setiembre del dos mil tres, tiene la calidad de cosa juzgada, asimismo sostiene que el Conservatorio ha construido en el referido inmueble “el cercado de todo el perímetro del bien sub-materia, así como aulas en las cuales los alumnos vienen recibiendo clases” (sic). **Quinto.-** Que, asimismo a fojas trescientos cuarenta y cuatro el peritaje ordenado por el juzgado ha descrito que en el inmueble sub litis con un área de cuatro mil novecientos setenta y tres punto setenta y tres inscrito en la partida registral número cuatro cinco dos siete ocho que “se trata de un terreno urbano cercado con ladrillo KK arcilla y columnas de amarre de concreto armado, se verificó en su interior la existencia de ambientes de material precario y que actualmente el predio es utilizado como cochera de autos y camiones”. **Sexto.-** Que, llegada la etapa de emitir sentencia el juzgador ha declarado Infundada la demanda concluyendo fundamentalmente que “conforme al título de propiedad de la demandante corresponde a un lote de terreno sin descripción de construcción alguna y, que conforme a la contestación de la demanda dichas construcciones han sido realizadas por el Conservatorio Nacional de Música “Carlos Valderrama”, lo cual no ha sido objeto de



cuestionamiento válido por la demandante, por ello la demandante no ha cumplido con probar en estricto la propiedad del bien materia de reivindicación, pues sólo ha probado la propiedad del terreno más no de las construcciones que existen sobre dicho terreno.

Séptimo.- Que, conforme se advierte el *Ad quem* ha revocado la sentencia apelada y, reformándola ha declarado improcedente la demanda, analizando lo vertido en el peritaje y que se encuentra corroborado con las fotografías de fojas trescientos ochenta y tres a trescientos ochenta y cuatro, concluyendo que la demandante ha acreditado la propiedad del terreno mas no de lo edificado en él, como es “un muro de ladrillo KK, arcilla y columnas de amarre de concreto armado que rodea el perímetro del terreno”, por ello sostiene deja a salvo el derecho de la demandante en cuanto a los extremos de la petición de la accesión y lo edificado en terreno ajeno.

Octavo.- Que, el principio de congruencia, se encuentra dentro del contenido constitucional del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales encontrándose regulado como principio general en el artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en cuanto establece que “El Juez debe de aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes” (resaltado es nuestro), lo que a su vez resulta concordante con el artículo ciento veintidós inciso cuarto e inciso sexto del artículo cincuenta del Código Procesal Civil, siendo que en virtud de dicho principio el Juez debe de dictar sus resoluciones de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes y ha mérito de lo actuado y debatido en el proceso.

Noveno.- Que, conforme se advierte el presente proceso versa sobre Reivindicación, pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien de la que se encuentra privado el propietario, de persona que sólo tiene la calidad de poseedor; que sin embargo, tratándose de la restitución de inmuebles compuestos por terreno y edificación, debe de tenerse presente que de acuerdo al artículo ochocientos ochenta y cinco y artículo novecientos cincuenta y cuatro del Código Civil son bienes inmuebles de modo independiente tanto el suelo, como el subsuelo y el sobresuelo, asimismo el artículo novecientos cincuenta y cinco del Código citado, establece que el subsuelo o sobresuelo pueden pertenecer total o parcialmente a propietario distinto del dueño del suelo, lo que significa que al ser bienes diferenciados cada uno de ellos, como es lo edificado sobre el suelo, al suelo no puede atribuírsele la calidad de accesorio a que se refiere el artículo novecientos trece del Código Civil, sino la de principal, tan igual como el suelo.

Décimo.- Que, siendo ello así, resulta física y jurídicamente imposible pretender la restitución del terreno solo, cuando existan edificaciones levantadas en el mismo o pretender que con la restitución del terreno siga la misma suerte lo edificado sobre el predio por calificarla de accesorio, pues no es posible separar del terreno la construcción levantada en el mismo y, no resultaría ajustado a derecho restituir el terreno y



accesoriamente la construcción a quien sólo ha acreditado la propiedad del terreno, por lo que las potestades contenidas en el derecho de propiedad y reguladas en el artículo novecientos veintitrés del Código Civil, sólo recae sobre aquello cuya titularidad fehacientemente se acredita, siendo que además ante tal imposibilidad física y jurídica, nuestro ordenamiento legal ha contemplado la figura de la accesión regulada en el subcapítulo tercero, capítulo segundo, título segundo, sección tercera, libro quinto del Código Civil, estableciéndose en el artículo novecientos treinta y ocho del acotado Código que “el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”, sin embargo, cualquiera de las modalidades de accesión, en especial las contenidas en los artículos novecientos cuarenta y uno, novecientos cuarenta y dos, novecientos cuarenta y tres del referido Código ante la negativa de la otra parte debe de ser peticionada judicialmente, ejerciendo el justiciable su derecho de acción, criterio establecido en la Casación número mil doscientos treinta-dos mil seis de fecha diecinueve de octubre del dos mil seis, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República- petición que no ha sido formulada en el presente proceso, razón por la cual la declaración de improcedencia de parte del *Ad quem* por no haber acreditado la demandante la propiedad de las construcciones y sin que su parte hubiese peticionado expresamente la accesión de lo edificado en él, no adolece de incongruencia alguna, habiendo resuelto la citada instancia conforme a lo alegado por la demandada al contestar la demanda a fojas noventa y nueve, como a lo establecido en el primer punto controvertido, cuando se señala “establecer si asiste a la pretensión del actor los presupuestos sustantivos de la reivindicación del inmueble”, puesto que uno de los presupuestos de esta acción es que el actor acredite tanto la propiedad del terreno como de las edificaciones, apreciándose además que cuando el *A quo* concluyó en la existencia de edificaciones sobre el predio sub litis realizadas por la parte demandada, tal supuesto de hecho no fue objeto de cuestionamiento por el recurrente en su recurso de apelación.

Décimo primero.- Que, con relación al motivo de casación *in iudicando* sobre aplicación indebida o error normativo en la apreciación por elección o error de subsunción, se configura cuando los Magistrados de mérito emplean una disposición que es manifiestamente impertinente a la litis o porque la misma no se ajusta a lo debatido. En este extremo, se aprecia que el recurrente ha denunciado la aplicación indebida del artículo novecientos treinta y ocho y siguientes del Código Civil en la medida en que resultan impertinentes para la solución de la controversia, por tratarse de un proceso cuya pretensión principal es sobre Reivindicación y no sobre accesión. Al respecto, se debe de indicar que la Sala Superior analizando los medios probatorios y los hechos en los autos, ha arribado a la conclusión que la actora sólo adquirió la propiedad del terreno pero no ha acreditado la propiedad sobre la fábrica consistente en la edificación de un muro de ladrillo KK, arcilla y columna de amarre de concreto armado que rodea todo el perímetro



del terreno, estableciendo por ello la inviabilidad por ahora de la acción de Reivindicación. Por otro lado, en la misma resolución judicial se ha insertado los artículos novecientos treinta y ocho y siguientes del Código Civil, no por un error de subsunción sino como un agregado tangencial indicando el camino procesal a seguir cuando se edifica en terreno ajeno, en consecuencia no habiendo sido aplicadas las normas denunciadas a las conclusiones fácticas arribadas por la Sala, la referida causal debe de ser desestimada. **Décimo segundo.**- Que, conforme a lo anteriormente expuesto, habiéndose desestimado la causal *in procedendo e in iudicando* corresponde declarar infundado el recurso de casación; estando a las consideraciones que preceden a tenor de lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil, y con lo expuesto en el Dictamen Fiscal, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Acamu Sociedad Anónima Cerrada mediante escrito de fojas quinientos treinta y dos, en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad de fojas quinientos cinco, su fecha doce de abril del dos mil siete; **CONDENARON** a la parte recurrente del pago de la multa de una unidad de referencia, así como al pago de las costas y costos derivados de la tramitación del presente recurso; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos por Inmobiliaria Acamu Sociedad Anónima Abierta contra el Ministerio de Educación y otro sobre Reivindicación; y los devolvieron. Vocal Ponente señor Solís Espinoza.

S.S.

TICONA POSTIGO, SOLÍS ESPINOZA, PALOMINO GARCÍA, CASTAÑEDA SERRANO, MIRANDA MOLINA.