

**SUMILLA:** *“La sentencia recurrida, se encuentra arreglada a la ley, al establecer, que la decisión del juez de la causa, vulnera el debido proceso, pues el juez no consideró la existencia de falta de conexidad entre el petitorio invocado y los hechos descritos en la demanda quien haciendo una interpretación incorrecta del Artículo 916° del Código Civil, esta bleció que en el caso concreto se da la concurrencia de los elementos constitutivos para señalar que la edificación efectuada -tres pisos con material noble- sobre el terreno vacío, constituye una mejora útil, lo cual resulta incorrecto en razón a que inobserva que la pretensión incoada está orientada a hacer valer una pretensión distinta a la indicada. Pues, siendo, la construcción aludida, una modalidad de accesión, donde el dueño del suelo, puede optar entre hacer suyo lo edificado, pagando su valor u obligar al invasor que le pague el valor del terreno, conforme a los alcances previstos por el Artículo 941° del Código Civil, el Juez debió disponer como si lo hizo la Sala Superior que la misma sea instaurada en el proceso pertinente y no a través del presente.”.*

Lima, nueve de enero  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil cincuenta y tres – dos mil quince en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, procede a emitir la siguiente sentencia: -----

**I. MATERIA DEL RECURSO:** -----

Se trata del recurso del recurso de casación interpuesto por **Ascención Ataupillco Yupanqui**, contra la Sentencia de Vista expedida por la Sala Mixta Descentralizada del VRAEM de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, el diecinueve de agosto de dos mil quince, que revoca la apelada que declara fundada la demanda y reformando la misma la declara improcedente. -----

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** -----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha **veintiséis de abril de dos mil dieciséis** declaró la procedencia del recurso de casación por

lo siguiente: **a) La infracción normativa material del Artículo 916° del Código Civil**, la parte recurrente como argumento de su recurso señala al confirmarse la decisión impugnada no se tomó en cuenta que en mérito a dicho precepto legal, las mejoras son útiles, cuando sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien, de donde se colige indubitable e inequívocamente que son útiles, no sólo las indispensables para la conservación de la cosa, sino también las que sean de manifiesto provecho para cualquier poseedor de ella; siendo así la edificación en un terreno, si bien es cierto no es indispensable o necesaria, sin embargo aumenta el valor económico del mismo, ya que dicha construcción tiene un considerable valor por ende constituye una mejora útil; y, **b) Infracción normativa procesal del Artículo 392°A del Código Procesal Civil**, a fin de establecer si al emitirse la recurrida se ha configurado o no la afectación a la debida motivación de las resoluciones judiciales. -----

**III. CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.**- Habiendo declarado procedente en forma excepcional el recurso de casación corresponde verificar si la sentencia recurrida ha sido expedida conforme a los lineamientos previstos por el Artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, por lo que corresponde a este Supremo Tribunal determinar si la decisión adoptada por la Sala de mérito fue expedida respetando lo dispuesto por el Artículo 50° inciso 6) del Código Procesal Civil concordante con lo señalado por el Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial *que estatuyen que los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.* -----

**SEGUNDO.**- En ese contexto, el Artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Perú, sostiene que el debido proceso, es aquel derecho que le asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, facultándola a exigir del

Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un juez responsable y competente, constituyendo por tanto la motivación de las resoluciones judiciales una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, no pudiendo ampararse en imprecisiones subjetivas, ni decidir causas a capricho. -----

**TERCERO.**- Para determinar si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la motivación de resoluciones judiciales, ésta debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. -----

**CUARTO.**- De la revisión de autos es de apreciarse que en mérito a la pretensión invocada por Ascensión Ataupillco Yupanqui, cuando solicita que la parte recurrente cumpla con el pago de mejoras ascendente a ciento cincuenta y dos mil quinientos sesenta y seis soles con treinta y dos céntimos (S/ 152,566.32), así como de su contestación, el juez de la causa mediante Acta de audiencia única de fecha dieciséis de julio de dos mil catorce, fijo como punto controvertido, determinar si corresponde al demandante se le pague las mejoras útiles introducidas en el inmueble ubicado en el Lote 01, Manzana G del Sector La Unión del Centro Poblado del Barrio de Santa Ana del Distrito de Ayacucho inscrito en los Registros Públicos, procediendo a expedir sentencia el día veintidós de abril de dos mil quince declarando fundada la demanda, por considerar que en el caso concreto se dan la concurrencia de los supuestos previstos por el Artículo 916° del Código Civil, pues la edificación en terreno -si bien no es indispensable ni necesaria- aumenta su valor, por ende constituye una mejora útil, decisión que al ser impugnada fue revocada por la Sala

Superior, quien reformando la misma la declaró improcedente al considerar que la resolución apelada contraviene el debido proceso, porque no existe correspondencia entre los hechos expuestos y el petitorio de la demanda. Pues, se ampara la demanda, bajo una apreciación equivocada de la institución de mejoras con la construcción, pues el petitorio no corresponde a mejoras ya que no se ha introducido alguna sobre algo existente, sino lo que se ha realizado es una construcción de tres pisos con material noble sobre el terreno vacío debiendo adecuar su pretensión conforme a los Artículos 941°, 942° y 943° del Código Civil. En ese sentido, si bien ambas instancias de mérito contienen fallos diferentes, no debe dejar de observarse que los mismos se han sustentado sobre las pretensiones demandadas y establecidas como puntos contradictorios; y, al no evidenciarse vicio alguno que amerite la nulidad del pronunciamiento efectuado por cuanto se ha respetado los lineamientos del debido proceso consagrado en el Artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, así como de los Principios de Tutela Judicial Efectiva y Congruencia previstos por los Artículos I y II del Título Procesal Civil, el recurso de casación en cuanto a éste extremo debe ser desestimado. -----

**QUINTO.**- Habiendo, desestimado la infracción normativa procesal, corresponde ahora emitir pronunciamiento sobre la infracción normativa material del Artículo 916° del Código Civil. -----

**SEXTO.**- La parte recurrente, sustentando su pretensión señala que no se ha tomado en cuenta que las mejoras útiles son aquellas, cuando sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y la renta del bien, de donde se colige que son útiles, no sólo las indispensables para la conservación de la cosa, sino también, las que sean de manifiesto provecho para cualquier poseedor de ella. Por lo que la edificación en un terreno, si bien no es indispensable o necesaria, sin embargo aumenta el valor económico del mismo, ya que la misma tiene un considerable valor por ende constituye mejora útil. -----

**SÉPTIMO**.- En principio, corresponde señalar que el Recurso Extraordinario de Casación por su carácter formal y excepcional, exige que el mismo debe estar estructurado con precisa y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil, debiendo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian, por cuanto el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el Recurso ni integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, no pudiendo subsanarse de oficio los defectos incurridos por los recurrentes en la formulación del Recurso. -----

**OCTAVO**.- Acorde al precepto legal invocado en el considerando precedente, la “**mejora**”, abarca todo desembolso económico invertido por el poseedor, sea que éste se materialice en una modificación material del bien o no, quedando descartados los incrementos físicos o de valor producidos por obras de la naturaleza o de autoridad, esto es, sin que exista sacrificio patrimonial del poseedor. Debe señalarse también, que no basta, la inversión del poseedor, sino que es necesario además, que el bien tenga un incremento de valor, el cual debe existir, todavía al momento de su devolución del bien. -----

**NOVENO**.- Dentro de las clases de mejoras tenemos: **i) Necesarias**.- Son aquellas introducidas con el objetivo de conservar el bien poseído. Sin ellas este bien quedaría destruido irremediablemente; **ii) Útiles**.- son las que sin pertenecer a la categoría de necesarias aumentan el valor y la renta del bien; y, **iii) Recreo**.- Son efectuadas para la comodidad personal del poseedor. Son aquellas que encierran un valor apreciadas sólo para fines de ornato, lucimiento o mayor comodidad del bien, como indica el tercer párrafo del Artículo 916º del Código. No evitan la destrucción o deterioro del bien, ni le confieren mayor valor, ni aumentan su renta. -----

**DÉCIMO**.- Mientras que, la construcción en suelo ajeno, es una modalidad de accesión, particularmente importante en la realidad. En ese contexto, el dueño del suelo, puede optar entre hacer suyo lo edificado, pagando su valor de lo edificado u obligar al invasor que le pague el valor del terreno, conforme a los alcances previstos por el Artículo 941° del Código Civil, en ambas soluciones el principio subyacente, es mantener en una sola mano la propiedad del único bien -suelo y construcción- aún cuando se deban pagar las compensaciones respectivas<sup>1</sup>. -----

**DÉCIMO PRIMERO**.- Atendiendo a la denuncia invocada, examinado los autos y analizada la sentencia recurrida, esta Sala Suprema, concluye que el recurso de casación debe desestimarse. La Sala Superior, para desestimar la demanda, sostiene que la decisión del juez de la causa, vulnera el debido proceso, toda vez que éste no consideró, la existencia de falta de conexidad entre el petitorio invocado y los hechos descritos en la demanda y que haciendo una interpretación incorrecta del Artículo 916° del Código Civil, determina que en el caso concreto se da la concurrencia de los elementos constitutivos para establecer que la edificación efectuada- tres pisos con material noble- sobre el terreno vacío, constituye una mejora útil, inobservando más bien que la pretensión incoada está orientada a hacer valer una pretensión distinta a la indicada. Pues, siendo, la construcción aludida, una modalidad de accesión, donde el dueño del suelo, puede optar entre hacer suyo lo edificado, pagando su valor u obligar al invasor que le pague el valor del terreno, conforme a los alcances previstos por el Artículo 941° del Código Civil, el juez debió disponer como si lo hace la Sala Superior que la misma sea instaurada en el proceso pertinente y no a través del presente, como mal lo hace la parte impugnante. Siendo esto así; y, estando a que los fundamentos expuestos en la denuncia son sólo meras afirmaciones con la cuales se buscan rebatir el criterio adoptado por la Sala de mérito, sin tener en cuenta que la finalidad de la denuncia casatoria debe ser sustentada en base a motivos debidamente

---

<sup>1</sup> **Gonzales Barrón, Gunther Hernán**. La construcción en suelo ajeno no es una modalidad de Mejora página 117-131. Análisis y Crítica Jurisprudencial Diálogo con la Jurisprudencia N° 145.

justificados, a fin de revertir el razonamiento efectuado por el órgano de mérito, ya sea por una incorrecta interpretación o una indebida aplicación de la norma que se alega se ha vulnerado, lo cual evidentemente no se da en el caso de autos, por lo que el recurso de casación debe ser declarado infundado en cuanto a este extremo se refiere. -----

Fundamentos por los cuales y en aplicación de lo previsto por el Artículo 397° del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Ascención Ataupillco Yupanqui; en consecuencia **NO CASARON** la Sentencia de Vista expedida por la Sala Mixta Descentralizada del Vraem de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, el diecinueve de agosto de dos mil quince, que revoca la apelada que declara fundada la demanda y reformando la misma la declara improcedente; y, **DISPUSIERON**: la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Ascención Ataupillco Yupanqui con Aquiles Pérez Quispe y otros sobre Pago de Mejoras; y los devolvieron. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Sánchez Melgarejo por licencia del Juez Supremo Señor Mendoza Ramírez. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**