

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN



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

Lima, tres de abril de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatrocientos cuarenta - dos mil diecisiete, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la **Sucesión de Carlos Sánchez Manrique** (fojas 443), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuarenta y seis, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis (fojas 430), expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior del Callao, la cual confirmó la sentencia contenida en la Resolución número treinta y nueve, de fecha veinte de enero de dos mil quince (fojas 360), que declaró improcedente la demanda.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de setiembre de dos mil diecisiete (folios 48 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de: **i) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, señalando que, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, sustenta su fallo inhibitorio, señalando que la calidad de propietario del bien *sub litis* no resulta clara ni exclusiva a favor de la parte demandante pues la misma viene siendo discutida con la parte demandada en la vía judicial, lo que importaría al emitir pronunciamiento determinar la calidad de propietarios

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

que alegan tener de un lado los demandantes y del otro lado la parte demandada, no siendo el derecho de propiedad el objeto de este proceso, sino única y exclusivamente declarar si procede o no la accesión materia de la demanda para cuyo efecto el Derecho de Propiedad de quien demanda la accesión debe encontrarse fuera de toda discusión, alegando en este caso la parte demandada. Nuestra parte alega ser propietario del bien *sub litis* con la Ficha 2724 del Registro de Predios del Callao y la parte demandada indica haber adquirido el bien materia del proceso por Prescripción Adquisitiva de Dominio conforme es de verse de la Partida número 70377593, coligiéndose de lo antes expuesto que dicho órgano jurisdiccional no ha reparado que en el caso que nos ocupa la controversia demandada con el carácter de pretensión principal y subordinada radica en establecer la propiedad del terreno materia de *litis*, en donde se ha realizado una edificación, es decir, determinar la calidad propietaria que alegamos toda vez que el derecho de propiedad es exclusivo en el sentido que no permite otro Derecho de Propiedad semejante y opuesto sobre el mismo, pudiendo oponerse contra todos; y, excluyente porque nadie más que el propietario puede hacer uso de todos los atributos y servirse de las acciones que la ley franquea; **ii) Infracción normativa del artículo I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, refiere que, al no haberse tutelado efectivamente su derecho ha conllevado a emitirse una resolución que no resuelve el conflicto de intereses sino que por el contrario mantiene una incertidumbre jurídica; tal como se aprecia, de su demanda, solicitan Tutela Jurisdiccional Efectiva sobre su pretensión de accesión de propiedad sobre la construcción existente en el predio identificado como lote 04 de la manzana “C” de la denominada Asociación de Propietarios “Los Olivos”, para lo cual sustentan su Derecho de Propiedad en la Ficha número 2724 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao; y, **iii) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, se verifica de autos que la Partida Electrónica número 70377593 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, se independiza de la Ficha número 2724 del mismo registro con el cual, en su demanda prueban su Derecho de Propiedad. La independización

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

efectuada en mérito de la Resolución Gerencial número 755-2010-MPC-GGAH, de fecha nueve de noviembre de dos mil diez, la Resolución Gerencial número 906-2010-MPC-GGAH, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diez, Resolución Gerencial número 011-2011-MPC-GGAH, de fecha once de febrero de dos mil once y Resolución Gerencial número 027-2011-MPC-GGAH, de fecha once de febrero de dos mil once, expedidas en el Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de los demandados, seguida ante la Municipalidad Provincial del Callao, viene siendo, conforme al artículo 148 de la Constitución Política del Perú y dentro de los plazos establecidos en el Decreto Supremo número 013-2008-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley número 27548 que regula el Proceso Contencioso Administrativo modificado por Decreto Legislativo número 1067, impugnada judicialmente.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Conforme aparece de autos **Carlos Sánchez Manrique** (fojas 34), solicita como **pretensión principal** se le declare propietario por accesión de la edificación de mala fe efectuada en terreno de su propiedad de un área de ciento veinte metros cuadrados (120.00 m²), conocido como lote 04, manzana C, de la Asociación Los Lirios, distrito y provincia Constitucional del Callao, el cual forma parte de un lote de mayor extensión, inscrito en la ficha 2724 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao. Como **pretensión accesoria** solicita el desalojo del referido bien inmueble y como **pretensión subordinada**, en caso que su pretensión principal no sea amparada, se obligue a la parte demandada a pagar el valor comercial actualizado del terreno fijándose su precio en ejecución de sentencia. Refiere ser propietario conjuntamente con su cónyuge de un área de once mil seiscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados (11,639.60 m²), inscrito en la citada ficha registral dentro de la cual la parte demandada ha levantado una edificación de mala fe, sin título válido alguno y en general sin mediar relación contractual alguna con el demandante en su calidad de legítimo propietario.

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

SEGUNDO.- Mediante escritos de fojas 72 y 111, **Lucio Acuña Segovia y Gilda Juana Román Quispe** respectivamente, se apersonan al proceso y absolviendo los términos de la demanda, señalan que fue la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos quien transfirió por tracto sucesivo el bien submateria a Filomena Antonia Villegas Pantigoso y Serafín Mariano Ortiz, siendo estos últimos quienes les transfirieron el referido inmueble mediante contrato privado de compraventa de fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa seis, señalan que desde que adquirieron el lote de terreno pertenecen a la Asociación habiendo efectuado construcciones según sus posibilidades, agrega que sobre la partida registral del inmueble obra un cierre parcial, frente a lo cual han iniciado un proceso de ineficacia de Resolución Administrativa en la vía contenciosa administrativa, proceso en el cual se han designado peritos para verificar las áreas y señalar si existe yuxtaposición de las mismas.

TERCERO.- El **Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao** (fojas 360), mediante Resolución número treinta y nueve, de fecha veinte de enero de dos mil quince, declaró improcedente la demanda en todos sus extremos. De los fundamentos de dicha resolución el *ad quo* establece que si bien el accionante expone ser el propietario del predio submateria; sin embargo, de acuerdo con las conclusiones del Informe Técnico número 3560-2006-SUNARP-Z.R. N° IX/OC de fecha ocho de junio de dos mil cinco, de la Esquela de Observación de fecha quince de marzo de dos mil doce, y el Oficio número 657-2013-SUNARP/Z.R N° IX/CLL-PR de fecha veintiséis de agosto de dos mil trece, remitidas por la Oficina Registral de Lima y Callao, se determinó que no se encontró un predio cuya denominación sea manzana C, lote 4 de la Asociación de Propietarios Los Lirios-Callao dentro del lote de mayor extensión inscrito en la Ficha número 2724 y que en este se encuentre inscrita la recepción de la Habilitación Urbana denominada Asociación Los Lirios, con lo que concluyó que el demandante carece de legitimidad para invocar la accesión de

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

propiedad en base a la buena o mala fe de la parte demandada en aplicación del inciso 1 del artículo 427 del Código Civil.

CUARTO.- Mediante Resolución número cuarenta y seis, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, la **Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao**, (fojas 430) confirmó la resolución apelada que declaró improcedente la demanda al considerar sustancialmente que de la Partida Registral número 70043398 se llega a verificar la existencia de una anotación preventiva en la que se expresa la existencia de un procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio iniciado por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Las fresas contra el demandante, además que el propio accionante refiere que sobre el predio matriz existen una serie de independizaciones y acumulación de partidas que se encuentran suspendidas por mandato judicial; en consecuencia el Colegiado Superior concluyó que encontrándose en litigio a quien le corresponde el derecho de propiedad del inmueble *sub litis*, del cual derivan los derechos cuya satisfacción se reclaman, dicho derecho no puede ser discutido en este proceso, en el que solamente se está demandando y tiene que decidirse el derecho de accesión respecto de la construcción realizada sobre el terreno (de mala fe), el desalojo del inmueble (terreno y construcción) o la exigencia de pago por el demandado del valor comercial de terreno, por lo que se razona que el demandante no acredita la legitimidad para obrar activa que invocó en su calidad de propietario del terreno, ni mucho menos el interés invocado para que derechos derivados de la propiedad se discutan en este proceso, sin haberse discutido previamente la titularidad del derecho de propiedad ni haberse definido.

QUINTO.- El derecho al debido proceso que consagra el inciso 3 del artículo 139 de la norma fundamental está concebido como la correcta observancia de todas las garantías, principios y normas de orden público que regulan el proceso como instrumento adecuado para la emisión de las decisiones jurisdiccionales justas. Entre las garantías que debe observarse en relación al

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

debido proceso se considera la adecuada motivación de las resoluciones judiciales, la misma que se encuentra prevista en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y que resulta esencial en las decisiones judiciales, en atención a que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues solo a través de su aplicación efectiva se llega a una recta administración de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y además permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico, las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto, los errores que puede haber cometido el juzgador.

SEXTO.- En el presente caso con relación a la denuncia procesal descrita en el **apartado i)**, se tiene que la Sala Superior para confirmar la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda, esencialmente argumentó que encontrándose en litigio a quien le corresponde el derecho de propiedad del predio submateria, del cual se derivan los derechos en disputa, dicho derecho no podría ser discutido en esta causa en el que tiene que decidirse el derecho de accesión de la construcción realizada sobre el terreno *sub litis*, el desalojo del referido predio o el pago del valor comercial del terreno por parte del demandado.

SÉTIMO.- En ese contexto, se advierte que la Sala Superior actuó conforme a los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, quedando descartada la presunta infracción de carácter procesal al no existir violación al derecho al debido proceso ni a la motivación de las resoluciones judiciales, pues la recurrida contiene la razones de hecho y de derecho que sustentan la decisión impugnada, debiendo desestimarse el recurso en este extremo.

OCTAVO.- La accesión es definida según el artículo 938 del Código Civil como el derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que a ella se une o incorpora, pudiendo ser natural o artificial,

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

constituye pues un modo de adquisición de la propiedad pero de carácter particular ya que se relaciona estrechamente con la noción de propiedad. Asimismo, la cosa principal en cuyo provecho se pretende realizar la accesión puede ser un mueble o un inmueble, pudiendo ser la accesión efecto de un fenómeno natural (accesión natural) o de un trabajo del hombre (accesión artificial), ese trabajo cuando se efectúa sobre un inmueble puede ser una construcción o una plantación.

NOVENO.- De lo anterior se sigue que por la accesión el propietario de un bien podrá adquirir lo que se une o adhiere materialmente a él, de este modo, la edificación en terreno ajeno impondrá la necesidad de consolidar la propiedad, reuniendo en un solo titular el dominio tanto del terreno como de la construcción, para luego poder accionar recuperando la posesión de la totalidad del inmueble.

DÉCIMO.- Absolviendo de manera conjunta las causales procesales denunciadas en los **apartados ii) y iii)**, se advierte que si bien obra en autos la copia literal de dominio de la Ficha número 2724 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao por el que se acredita que el demandante es el titular de un área de terreno de once mil seiscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados (11,639.60 m²), donde se encuentra el área del bien *sub litis*, también lo es que en la Partida Registral número 70043398 de fojas 390 y 397 consta la inscripción registral de anotaciones preventivas en las que se señalan que se encuentra en trámite los procedimientos de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio planteados por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Las Fresas y la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos, manteniendo sus efectos, en tanto se resuelva en definitiva el proceso contencioso administrativo incoado por la sucesión accionante.

DÉCIMO PRIMERO.- Asimismo, si bien existe una medida cautelar que

ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN

suspende temporalmente la ejecución de la Resolución Gerencial número 175-2006-MPC/GGDU y su resolución confirmatoria hasta la conclusión del proceso principal de nulidad de resolución administrativa, dicha situación no resulta suficiente para enervar la validez de las citadas anotaciones registrales, habida cuenta que según lo dispuesto en el artículo 612 del Código Procesal Civil toda medida cautelar es de naturaleza provisoria, lo que significa que esta resolución precautoria tendrá como objetivo garantizar la efectividad de la sentencia que resolverá el fondo de la controversia, por lo que las resoluciones referidas a ella serán temporales y no definitivas pudiendo en cualquier momento variar por decisión que las deniega o las conceda, según el caso.

DÉCIMO SEGUNDO.- En ese sentido, este Supremo Tribunal debe precisar, en atención a lo dispuesto en el artículo 2013 del Código Civil, que si bien existe una medida cautelar a favor del demandante, ello no es suficiente para negar la anotación preventiva realizada por la asociación, en tanto que los efectos de la citada inscripción registral solo podrán quedar sin efecto por mandato judicial firme, lo que en el caso de autos no se verifica.

DÉCIMO TERCERO.- Por consiguiente, existiendo dos anotaciones preventivas de solicitud de prescripción adquisitiva de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar la demanda, por cuanto la accesión tiene como fundamento, según lo expuesto, la construcción en terreno ajeno, lo que por el momento no resulta posible determinar; por cuya razón, la parte demandante carece de interés para obrar en el presente proceso.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas no se configuran las causales de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Adjetivo.

4.1. Declararon: INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la



Sucesión de Carlos Sánchez Manrique (fojas 443); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuarenta y seis de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis (fojas 430), expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior del Callao.

4.2. DISPUSIERON se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique contra Lucio Acuña Segovia y otra, sobre Adquisición de Propiedad por Edificación; *y los devolvieron*. Ponente Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

UCC / MMS / AAR