



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
PRIMERA SALA CIVIL**

**SENTENCIA DE VISTA**

**EXPEDIENTE N° 02580-2003-0-0701-JR-CI-06**

**MATERIA : ACCESIÓN**  
**DEMANDANTE : SUCESIÓN DE CARLOS SÁNCHEZ MANRIQUE**  
**DEMANDADA : JORGE AUGUSTO DÍAZ RUÍZ**  
**LILIANA FLORES ROMERO**  
**PROCEDENCIA : SEXTO JUZGADO CIVIL**  
**PONENTE : SR. MARCO ANTONIO BRETONECHE GUTIÉRREZ**  
**VISTA DE CAUSA : 21 DE ABRIL DE 2022**

---

**RESOLUCIÓN N° 54**

Callao, veinticinco de mayo  
de dos mil veintidós. –

**VISTOS**, en audiencia virtual a través del aplicativo Google Meet.

**I. MATERIA DE APELACIÓN:**

Viene en grado de apelación la **sentencia** contenida en la resolución número cuarenta y siete, de fecha 20 de enero de 2020 (folios 501-561), que declara **IMPROCEDENTE** la demanda de accesión y otros, sin condena de pago de costas y costos del proceso.

**II. ANTECEDENTES RELEVANTES:**

**2.1. Demanda.** Por escrito de fecha 08 de agosto de 2003 (folios 34-41), Carlos Sánchez Manrique, en representación de la sociedad conyugal que conforma con Aída Tavella Zencovich, interpone demanda sobre accesión contra Jorge Augusto Díaz Ruíz, formulando como pretensión principal: la accesión de propiedad por edificación de mala fe en un terreno ajeno, ubicado en el área de 150 m<sup>2</sup>, conocido como lote 14 manzana B de la denominada Asociación de Propietarios “Los Lirios”, distrito y provincia constitucional del Callao (el cual forma parte del lote mayor denominado lote 4 de su propiedad inscrito en la ficha 2724 del registro de propiedad inmueble del Callao), con el fin de que se declare a su sociedad conyugal propietaria de dicha edificación por



accesión, sin obligación de pagar su valor; y como pretensión accesoria a la principal: se ordene el desalojo del bien inmueble materia de litis. Asimismo, formula como pretensión subordinada: se obligue a la parte demandada a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del inmueble materia de litis. Fundamenta su pedido en que la sociedad conyugal demandante es legítima propietaria de un predio mayor, denominado Lote 4, con un área de 11,639.60 m<sup>2</sup>, inscrito en la ficha 2724 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, el mismo que fue independizado del predio matriz inscrito en la ficha matriz 1697, dentro del cual se encuentra ubicado el predio materia de litis; asimismo, refiere que el demandado desde el principio tenía pleno conocimiento de que el predio que ocupa no es de su propiedad y que a través de la Asociación que integra, denominada “Asociación de Propietarios Los Lirios”, ha intentado sin éxito aprobar la Habilitación Urbana Residencial pues no ha podido acreditar la propiedad, conforme es de verse en la Resolución n° 167-96-MPC /DGDU. Finalmente, señala que, pese a que detenta la calidad de propietario registral desde 1995, el demandado ha construido de mala fe, sin autorización y contraviniendo el uso oficial, ya que es una zona industrial, pero el demandado pretende usar el predio como vivienda.

**2.2. Litisconsorte necesario.** Mediante escrito de fecha 15 de octubre de 2003 (folios 67-73), la señora Liliana Flores Romero se apersona al proceso en calidad de posesionaria y asociada de la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos, contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos. Señala que conjuntamente con el demandado Jorge Augusto Diaz Ruiz (exconviviente) han construido la propiedad legítimamente adquirida. Agrega que si bien el demandante y otras personas vienen alegando derechos de propiedad sobre las cuatro hectáreas de terreno, la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos adquirió el terreno de su legítimo propietario, el señor José Nakamatsu Nakamatsu, según consta en la Ficha 48309 del Registro de Propiedad del Callao; posteriormente la Asociación adjudicó el lote en litigio al demandado, figurando ella como conviviente en el documento, conforme se puede corroborar de las copias certificadas expedidas por Registros Públicos.

Por resolución número tres, de fecha 17 de octubre de 2003 (folios 74-75), se integra a la relación procesal a Liliana Flores Romero, en calidad de litisconsorte necesaria pasiva.

**2.3. Contestación.** Mediante escrito de fecha 16 de octubre de 2003 (folios 90-95), el demandado Jorge Augusto Díaz Ruíz contesta la demanda, negándola y

contradiciéndola en todos sus extremos. Señala lo siguiente: **i)** la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos adquirió dicha propiedad de su legítimo propietario José Nakamatsu Nakamatsu y a su vez lo transfirió al recurrente mediante un contrato de adjudicación, conforme consta detallado en la Municipalidad Provincial del Callao; **ii)** existe incongruencia en la demanda, pues el demandante señala ser propietario de un área de 11,639.60 metros cuadrados; sin embargo, solicita la accesión de una totalidad de cuatro hectáreas de terreno; y, **iii)** él es el único y exclusivo propietario, pero por motivos laborales se encuentra en Iquitos, siendo que la señora Liliana Flores Romero tiene la posesión del primer piso del inmueble, pero no tiene algún derecho de propiedad ni de copropiedad sobre dicho inmueble.

**2.4. Otros actos procesales.** Por medio de la resolución N° 9, de fecha 8 de junio de 2004 (folios 138-139), se declara saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida. Luego, mediante resolución N° 10, de la misma fecha (folios 139-141), se fijan los puntos controvertidos y se realiza el saneamiento probatorio, ordenándose oficiar a la Oficina de Catastro de la Oficina Registral de Lima y Callao para que informe si el bien materia de litis se encuentra dentro del área de mayor extensión de 11639.60 metros cuadrados, inscrita en la Ficha 2724 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao. Finalmente, mediante oficio 753-2005-SUNARP-Z.R.N° IX/CLL, de fecha 21 de diciembre de 2005 (folios 238-240), el Jefe de la Zona Registral N° IX- Sede Lima - Oficina Callao remite el **Informe Técnico n.° 7922-2005-SUNARP-Z.R.N° IX/OC**, emitido por la Oficina de Catastro respecto al lote 14 de la manzana B de la Asociación de Propietarios Los Lirios, expresando que teniendo a la vista los antecedentes registrales y la documentación técnica no se pudo determinar la ubicación registral de los predios inscritos en las ficha 2722 a 2728 inclusive; también informa que el predio en consulta está ubicado en la ficha 48309.

**2.5. Sucesión procesal del demandante.** Por resolución número veintisiete, de fecha 17 de noviembre de 2011 (folios 338-339), se declara la sucesión procesal del demandante Carlos Sánchez Manrique, quedando integrada por su cónyuge supérstite Aida Violeta Tavella Zencovich y sus hijos Carlos, David, José Luis, Manuel Jesús y Ricardo Daniel Sánchez Manrique Tavella, conforme se aprecia del Asiento A00001 de la Partida N° 70328105 del Registro de Sucesión Int estada (folio 334).

**2.6.** Con fecha 30 de mayo de 2018, la abogada-certificadora de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, remite el Oficio N° 928-2018-Z.R.N° IX /CALL/PUB, adjuntando copia literal



certificada de la Partida N° 70377573 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, en cuyo asiento C00002 consta que el inmueble ubicado en la manzana B lote 14 de la **Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos** – Callao, ha sido adjudicado a la señora Liliana Flores Romero, como resultado del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio seguido ante la Municipalidad Provincial del Callao, al amparo de lo previsto en la Ley N° 28687 y en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA (ver folios 483-491).

### **III. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Mediante escrito de fecha 9 de marzo de 2020 (folios 513-518), la sucesión de Carlos Sánchez Manrique interpone recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número 47, de fecha veinte de enero de 2020, solicitando se declare nula o se revoque. Expresa básicamente los siguientes agravios:

**3.1.** El único sustento para declarar improcedente la demanda es que la demandada ha obtenido por prescripción adquisitiva de dominio, en la vía administrativa, la titularidad del inmueble materia de litis.

**3.2.** La independización efectuada a favor de la demandada no surte efecto legal alguno por el simple hecho de que existe un mandato judicial que suspende las resoluciones municipales expedidas hasta la conclusión del proceso contencioso administrativo interpuesto.

**3.3.** La demandada no puede oponer su alegado derecho de propiedad al de los demandantes si este ha sido contradicho judicialmente, por lo que no es definitivo, exclusivo, excluyente ni oponible, estando supeditado al resultado del proceso contencioso administrativo. Tampoco puede alegar afectación al derecho constitucional de propiedad, pues este no se encuentra resuelto definitivamente.

**3.4.** Ante la incertidumbre en relación a la propiedad del lote se debió ordenar la suspensión del proceso hasta la conclusión del proceso contencioso administrativo, más aún cuando en el considerando decimosegundo de la apelada se señala: “que la calidad de propietario del bien sub litis no es clara ni exclusiva a favor del accionante, sino que por el contrario se encuentra en discusión con la demandada”.



#### IV. ANÁLISIS:

4.1. En la demanda de accesión se pretende la declaración de propiedad, en favor de los demandantes, de la edificación realizada por los demandados en el lote 14 manzana B de la denominada Asociación de Propietarios “Los Lirios” – Callao, sin obligación de pagar su valor por parte de la demandante; y que, accesoriamente, se ordene el desalojo del inmueble. En forma subordinada se pretende que se ordene a los demandados pagar el valor comercial del terreno materia del presente proceso.

En la sentencia apelada se ha declarado improcedente la demanda conforme al artículo 427.5 del Código Procesal Civil, concluyendo que el objeto del presente proceso no es dirimir el mejor derecho a la propiedad que ostente una de las partes procesales sobre el bien materia de litis, sino única y exclusivamente declarar si procede o no la accesión objeto de petitorio, para lo cual el derecho de propiedad de quien demanda accesión debe encontrarse fuera de toda discusión, lo cual no sucede en autos.

4.2. Al respecto, lo primero que corresponde resaltar es que en el decurso de este proceso se ha adjudicado en favor de la demandada la titularidad del inmueble (con un área de 153.40 m<sup>2</sup>), registrado como lote 14 manzana B de la denominada **Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos - Callao** (conforme se aprecia del asiento C00002 de la Partida N° 70377573, obrante en el folio 489), como resultado del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio seguido ante la Municipalidad Provincial del Callao, al amparo de lo previsto en la Ley N° 28687 y en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

Frente a ello, la sucesión demandante sostiene que el inmueble materia de litis forma parte del lote mayor inscrito en la Ficha 2724, continuada en la Partida Electrónica N° 70042375 (folios 3-11). Sin embargo, revisada la copia literal de la Partida Electrónica N° 70377573, en donde obra inscrita la independización del bien adjudicado a uno de los demandados en el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio, en el rubro A00001 (“Antecedente dominial”, folio 485) se observa que esta fue independizada de la Partida Electrónica N° 70377533 y no de la Partida Electrónica N° 70042375 (Ficha 2724), aunque no se tiene información respecto al titular anterior de la primera partida mencionada.



Asimismo, cabe precisar, que en la demanda se indicó que el terreno en materia de litigio era el conocido como lote 14 manzana B de la denominada Asociación de Propietarios “Los Lirios”- Callao, pero ahora en la Partida N° 70377573 se registra como lote 14 manzana B de la denominada Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos – Callao.

**4.3.** En esa línea, es evidente que la calidad de propietario del bien inmueble, que alega la sucesión demandante, no es clara, exclusiva y excluyente a su favor. Ello impide que puedan dilucidarse en este tipo de proceso las pretensiones demandadas pues, por su naturaleza, el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él, de conformidad con lo descrito en el artículo 938° del Código Civil. De esta manera, se entiende que sólo puede reclamar el derecho de accesión quien es propietario de un bien respecto a lo que este (el bien) produce o se le une o incorpora natural o artificialmente, para lo cual el título con el que se acude al proceso no debe estar sujeto a controversia alguna; requisito que no se cumple en el caso materia de alzada.

**4.4.** Por otro lado, si bien es cierto la sucesión accionante ha iniciado un proceso contencioso administrativo (Exp. N° 00620-2011-CI), cuyo propósito es dejar sin efecto legal la decisión administrativa que contiene la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de terceras personas (entre ellos, la litisconsorte pasiva), no obstante, la sola interposición de una demanda no invalida las decisiones de carácter administrativo dictadas por la Municipalidad Provincial del Callao en el ámbito de las facultades atribuidas en la Ley N° 28687 y el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; siendo que, contrariamente a lo sostenido por la sucesión demandante, toda resolución administrativa se presume válida en tanto no se haya anulado administrativa o judicialmente, conforme lo prevé el artículo 9° del T.U.O. de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2 019-JUS.

**4.5.** Tampoco la existencia de la medida cautelar de no innovar alegada por el recurrente conlleva que el título de adquisición (por prescripción adquisitiva de dominio), que opone la parte demandada, carezca de efecto legal; máxime si, conforme preceptúa el artículo 2013° del Código Civil, la inscripción registral se presume válida y produce todos sus efectos hasta que no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; esto último debe surgir de una sentencia que tenga la calidad de cosa juzgada, ya que sólo

entonces lo decidido se vuelve inmutable, conforme lo establece el artículo 123° del Código Procesal Civil.

En el presente caso, es verdad que mediante resolución n.º 4, de fecha 1 de agosto de 2011, aclarada y ampliada por resolución n.º 5, emitida en el expediente 00620-2011-73, el Cuarto Juzgado Civil del Callao dictó una medida cautelar de no innovar que suspendió temporalmente la ejecución e inscripción de las resoluciones administrativas que declaran la prescripción adquisitiva sobre diversos lotes, entre ellos el que es materia del proceso (ver folio 490); empero, esta decisión, por su propia naturaleza provisoria, no es definitiva. Sostener lo contrario significaría atribuir a la decisión cautelar una connotación de cosa juzgada, lo que es contrario al marco normativo antes señalado.

**4.6.** Sobre esto último, la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado que el hecho de haberse dictado una medida cautelar no significa que la misma imponga un estado jurídico inatacable; por el contrario, más allá de la probabilidad de que a quien se le otorga pueda resultar vencedor, lo cierto es que toda medida cautelar es provisoria y, por ello mismo, las consecuencias que generen no pueden ser absolutas, porque de ser así lo provisorio se convertiría en definitivo y lo probable adquiriría la calidad de certeza. (Casación N° 718-2013-Callao, considerando décimo).

Asimismo, en otro pronunciamiento, la Corte Suprema ha señalado que: “(...) si bien es cierto, la emplazante invoca con vehemencia la titularidad del predio en cuestión; sin embargo, se debe tener en cuenta que el proceso contencioso administrativo, que tiene como petitorio declarar la nulidad de la resolución administrativa que independiza el predio y declara como usucapientes a los emplazados, aún no ha sido resuelto en definitiva, en el que solo se ha conseguido que se le conceda una medida cautelar de no innovar; por lo que, dadas las características de ese caso, en el que se discute la regularidad del procedimiento administrativo de la prescripción adquisitiva de dominio, el mismo que tiene como finalidad desplazar el derecho del anterior propietario frente al nuevo usucapiente; se hace necesario tener un pronunciamiento judicial que en definitiva declare la validez o no del acto administrativo que cuestiona la casante. (...)”. (Casación N° 3441-2017-Callao, considerando sétimo). En idéntico sentido se ha resuelto en las casaciones N° 4890-2016-Callao y N° 2473-2014-Callao.



4.7. La accionante señala que de acuerdo al considerando decimosegundo de la apelada existiría incertidumbre sobre el derecho de propiedad del inmueble materia de litis y que, por ello, debería ordenarse la suspensión del presente proceso hasta la conclusión del proceso contencioso administrativo. Al respecto, en dicho fundamento decimosegundo lo que se resalta es que en un proceso de accesión no se puede discutir el mejor derecho de propiedad, sino únicamente si procede o no la accesión objeto del petitorio; es por esta razón que se declara improcedente la demanda, lo que difiere de lo alegado por la apelante.

4.8. Ahora bien, en la recurrida se decide la improcedencia con base en el inciso 5 del artículo 427° del Código Procesal Civil, es decir, por supuesta imposibilidad jurídica del petitorio. La causal invocada, obviamente, es errónea porque la pretensión de accesión sí está permitida en nuestro ordenamiento jurídico, siendo que en realidad en el presente caso, al tener una de los demandados la calidad de propietaria (registral) del predio materia de litis, esto conlleva la improcedencia de la demanda por falta de interés para obrar (sobrevvenida) de la sucesión demandante, lo que justifica proceder conforme a lo previsto por el artículo 427° inciso 2) del Código Procesal Civil, al no existir a la fecha un requisito necesario para mantener en curso la pretensión de accesión.

#### V. DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos, que difieren en parte de los expresados por el juez de primera instancia: **CONFIRMARON** la **sentencia** contenida en la resolución número cincuenta, de fecha 5 de marzo de 2020 (folios 554-561), que declara **IMPROCEDENTE** la demanda, con lo demás que contiene.

En los seguidos por **LA SUCESIÓN DE CARLOS SÁNCHEZ MANRIQUE** contra **JORGE AUGUSTO DÍAZ RUÍZ** y **LILIANA FLORES ROMERO**, sobre **ACCESIÓN**.  
Notifíquese y devuélvase.

**SS.**

**BRETONECHE GUTIÉRREZ      GARRIDO CABRERA      BUTRÓN SANTOS**