



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA
PRIMERA SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 003295-2011-0-1301-JR-CI-02
DEMANDANTE : AGROINDUSTRIAL LITERAS E.I.R.L.
DEMANDADO : BIENES Y RAICES ALEJANDRINA SAC.
MATERIA : PAGO DE MEJORAS
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE BARRANCA

Resolución número treinta y cinco.

Huacho, dieciocho de enero del año dos mil diecinueve.

VISTOS, por devuelto los autos del superior en grado, en audiencia pública, y

CONSIDERANDO:

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución número veinticuatro de fecha veinticuatro de julio del año dos mil quince, obrante de fojas seiscientos noventa y ocho a setecientos seis de autos, que ha resuelto: *Declarar FUNDADA en parte la demanda interpuesta por AGROINDUSTRIAL LITERAS E.I.R.L, contra BIENES Y RAICES ALEJANDRINA S.A.C., sobre pago de mejoras; en consecuencia, ORDENO: que la empresa demandada pague la suma S/. 529,743.32 (QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES CON 32/100 NUEVO SOLES), más intereses legales, que se liquidaran en ejecución de sentencia: debiendo devolver los autos al juzgado de origen (Segundo Juzgado Civil de Barranca) con dicho fin. Con castas y costos.* -----

SEGUNDO: La demandada, Bienes Raíces S.A.C., con escrito de fojas setecientos diez a setecientos doce de autos, como fundamento de su pretensión impugnatoria, manifiesta lo siguiente: **a)** La recurrida confunde lo que son las mejoras con construcciones o edificaciones de terreno ajeno; **b)** En ninguno de sus considerandos fundamenta del por qué a las construcciones y edificaciones, que reclama haber



realizado la demandante, constituyen mejoras útiles, pues solamente señalan generalidades que repiten lo normado; **c)** La justificación efectuada en el considerando 2.7 se sustenta en el contrato de arrendamiento suscrito entre Cesar Augusto Virhuez Robles y el informe pericial, lo cual carece de validez, pues se sustenta en un documento privado que carece de fecha cierta y ha sido elaborado por la demandada, careciendo de eficacia probatoria a tenor de lo previsto en el artículo 245 del Código Procesal Civil, pues su elaboración por la demandada obedece a justificar su permanencia en el predio sub litis y reclamar de manera innoble las construcciones que no las ha realizado; **d)** En las sentencia se señala que la demandada ha realizado las construcciones y edificaciones de buena fe y con el consentimiento tácito de sus propietarios, lo cual no se sustenta en razones explicativas de dicha conducta atribuida a la demandante, pues solo se refiere a generalidades carentes de convicción; **e)** Se incurre en error de derecho al haber admitido la demanda en el trámite del proceso sumarísimo normado en el artículo 595 del Código Procesal Civil, pues dicho trámite solo está previsto para el poseedor arrendatario y no para el precario; **f)** Pretende dar sustento a la pretensión de la demandante por el hecho que nuestra parte no ha observado el peritaje realizado por los peritos judiciales, sin embargo, dicho peritaje no puede determinar quién es la persona que ha realizado dichas construcciones, pues la demandante solo ha presentado un contrato de arrendamiento privado que carece de eficacia probatoria, tomas fotográficas y facturas de compras de materiales que también carecen de eficacia probatoria por cuanto carecen de fecha cierta a tenor de lo dispuesto en el artículo 245 del Código Procesal Civil; **g)** La supuesta buena fe de la demandante y la autorización tácita de los propietarios del inmueble, tampoco ha sido demostrado en el presente proceso; **h)** La naturaleza del agravio es patrimonial, pues la recurrida otorga un derecho de propiedad de las construcciones y edificaciones a la demandante, que no lo han probado en autos, imponiéndonos efectuar un pago por nuestras propias construcciones.-----

TERCERO: Se trata de una demanda de pago de mejoras, incoada por Agroindustrial Literas E.I.R.L. contra la Empresa Bienes y Raíces Alejandrina S.A.C., cuya pretensión es que la demandada pague por el concepto demandado la suma ascendente a S/ 1'000,000.00 (un millón y 00/100 nuevos soles) más intereses legales. -----

CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:



CUARTO: Según la demanda de fojas ciento ochenta y siete a ciento noventa y ocho, la demandante Agroindustrial Literas E.I.R.L. pretende que la demandada Bienes Raíces Alejandrina S.A.C. le pague la suma de un millón de soles (S/ 1'000,000.00), por concepto de mejoras útiles realizadas por la demandante en una parte del predio de mayor extensión de propiedad de la demandada ubicado en la Calle San Luis N° 354, Urbanización Santa Catalina, distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 4005618 del Registro de Predios de Barranca. Señala la demandante que se halla en posesión del predio antes indicado y que desde el año dos mil ocho ha venido efectuando mejoras útiles en dicho predio, **la misma que ha consistido en la compra de materiales de construcción utilizados para realizar las construcciones y edificaciones de una fábrica denominada Planta de incubación y para tal efecto se ha efectuado gran inversión. Agrega la demandante que dichas mejoras han sido realizadas tanto por ella como por don César Augusto Virhuez Robles.**-----

QUINTO: Es decir, la demandante señala que en el predio de la empresa demandada se han realizado mejoras útiles consistente en edificaciones y construcciones y que dichas mejoras fueron realizadas una parte por la demandante y otra parte por don César Augusto Virhuez Robles, entendiéndose que únicamente se reclaman las mejoras introducidas por la demandante, más no así aquellas mejoras efectuadas por don César Augusto Virhuez Robles. La demandante pretende acreditar las mejoras realizadas con las facturas y/o boletas de venta que en copia simple obran de fojas treinta y nueve a ciento sesenta y cinco y que en copia legalizada obran de fojas doscientos cuatro a trescientos treinta, que según indica la demandante son por un monto superior a doscientos cinco mil soles (S/ 205,000.00), y también con las tomas fotográficas de fojas catorce a treinta y ocho, y en su demanda ofreció que se lleve a cabo una inspección judicial en el predio donde se realizaron las mejoras, con presencia de peritos judiciales.-----

SEXTO: La inspección judicial se realizó el día veinte de marzo del dos mil catorce, según el acta que obra de fojas seiscientos ocho a seiscientos trece, con la presencia de los peritos judiciales ingenieros civiles Roberto Claudio Callehuanca Pino y Gladys Rosario Vergara Lovera, quienes emitieron su informe pericial que obra de fojas seiscientos quince a seiscientos treinta y seis, en donde se señala que el valor de las mejoras realizadas por la demandante en el predio de la demandada (valor de los materiales de construcción) es de doscientos dieciocho mil trescientos noventa y uno



dólares americanos con treinta y un centavos US \$ 218,391.31). En la sentencia apelada, el juez de primera instancia declaró fundada en parte la demanda y ordenó que la demandada pague a la demandante la suma de quinientos veintinueve mil setecientos cuarenta y tres nuevos soles con treinta y dos céntimos (S/ 529,743.32), y esta Sala Civil con distinta conformación, mediante sentencia de vista que obra de fojas setecientos cincuenta y dos a setecientos cincuenta y siete, revocó la recurrida y reformándola declaró improcedente la demanda, señalando que se trataba de una accesión y no de mejoras.----- **SÉTIMO:** La

parte demandante interpuso recurso de casación y mediante la Casación N° 2278-2016-Huaura de fecha veintitrés de abril del dos mil dieciocho, cuya copia certificada obra de fojas ochocientos dos a ochocientos trece, se declaró fundado el recurso de casación y se declaró nula la sentencia de vista, ordenándose que esta Sala Superior emita nueva sentencia con arreglo a ley, teniendo presente las consideraciones señaladas en dicha sentencia casatoria. Entre los fundamentos de dicha sentencia casatoria, en el décimo considerando se señala lo siguiente: “Que, bajo tal premisa, resulta evidente que el Colegiado Superior no ha cumplido con el deber de establecer si las edificaciones y/o construcciones realizadas por la demandante tienen calidad de mejoras, toda vez que señala sin mayor análisis, que las obras efectuadas corresponden a edificaciones que deben sustanciarse a través de la pretensión de accesión. En efecto la Sala Superior no ha tomado en consideración el informe pericial de fojas seiscientos quince y siguientes (pericia que no fue objeto de cuestionamiento por las partes), por el cual los peritos han establecido la existencia de mejoras, así como de edificaciones construidas, esto es, si bien se alega la existencia de edificaciones, corresponde al órgano jurisdiccional verificar y detallar aquellas mejoras que deben ser reembolsadas. Asimismo, dicho informe pericial debe ser contrastado con otros medios probatorios aportados en el proceso, como lo es el contrato de arrendamiento de fecha uno de diciembre del dos mil cuatro, presentado por la demandada, en cuya virtud se otorgó en arrendamiento el inmueble a favor de la empresa demandante, habiéndose detallado en el contrato el estado del inmueble, y por el cual se ha convenido las mejoras a efectuarse tanto por el arrendador como por la arrendataria, las cuales se realizarán con la finalidad de promover y viabilizar el giro de sus actividades. -----

OCTAVO: En este contexto, corresponde en primer lugar dilucidar si de los hechos expuestos en la demanda, estamos propiamente frente a una pretensión de pago de mejoras o si por el contrario la pretensión que debe ejercerse es la accesión. Sobre el



tema debemos señalar que la accesión está regulada en los artículos 938 al 946 del Código Civil, siendo que en los artículos 941 a 945 del Código Civil se regula el tema de la accesión por edificación, que es cuando se construye en terreno ajeno. Sobre el tema debe considerarse que estaremos frente a los diversos supuestos de accesión, cuando se construye o edifica sobre terreno en el que no existe construcción alguna, o existiendo construcción antigua se procede a su demolición y se realiza una nueva edificación, y en los demás casos donde ya exista construcción o edificación total o parcial en un terreno, si se realizan nuevas construcciones o edificaciones estaremos ante el supuesto de mejoras útiles, siempre que dichas mejoras incrementen el valor del inmueble.-----

NOVENO: Sobre el tema, debemos indicar que según el artículo 916 del Código Civil, *“Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien. Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien. Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.”*, y según lo señalado anteriormente, las edificaciones y/o construcciones realizadas por la demandante en el predio de la demandada, constituyen mejoras útiles, pues está acreditado en autos que en el momento en que se realizaron dichas edificaciones y/o construcciones, ya existían construcciones y/o edificaciones anteriores y ello se desprende con certeza del contrato de arrendamiento de fecha uno de diciembre del dos mil cuatro, cuya copia obra de fojas cuatrocientos cincuenta y cuatro a cuatrocientos cincuenta y siete, que fue ofrecido como prueba por la demandada, en cuya cláusula primera y sus respectivos ítems, se señala que a la fecha de celebrarse dicho contrato de arrendamiento ya existía construida una planta de alimentos y una planta de incubación de huevos, y además la misma demandada al contestar la demanda señala que en el predio materia de la litis, ya existían construcciones y/o edificaciones desde el año mil novecientos ochenta y siete, con lo que queda claramente definido que las construcciones y/o edificaciones que la demandada afirma haber realizado a partir del año dos mil ocho, tienen la calidad de mejoras útiles, pues ellas incrementan el valor del predio.-----

DÉCIMO: Siendo así, corresponde ahora determinar si efectivamente la demandante ha efectuado las mejoras cuyo reembolso y al respecto, la demandante ha ofrecido como pruebas las facturas y boletas de venta que en copia legalizada obran de fojas doscientos cuatro a trescientos treinta, que según indica la demandante son por un monto superior a doscientos cinco mil soles (S/ 205,000.00), y también con las tomas fotográficas de



fojas catorce a treinta y ocho, y en la inspección judicial la demandante señaló cuáles eran las edificaciones realizadas a título de mejora en el predio de la empresa demandada, y si bien esta última señaló que dichas edificaciones y/o construcciones han sido efectuadas con anterioridad a que la demandante tome posesión del predio, no se ha acreditado dicha afirmación con prueba alguna y más bien en el informe pericial de fojas seiscientos quince a seiscientos treinta y seis, se señala que existen edificaciones y/o construcciones antes y después del año dos mil ocho, siendo que han sido objeto de dicha pericia únicamente las posteriores al año dos mil ocho, lo que concuerda con las fechas de los comprobantes de pago presentados por la demandante que datan desde el mes de febrero del dos mil ocho hasta el mes de noviembre del dos mil diez.-----

UNDÉCIMO: Con los medios de prueba señalados en la consideración anterior, a criterio de esta Sala Superior queda acreditado que la empresa demandante ha realizado mejoras útiles en el predio de la empresa demandada, las mismas que se detallan en el informe pericial, y por lo tanto resulta de aplicación lo previsto en el reclamo de acuerdo con lo previsto en el artículo 917 del Código Civil que señala: *“El poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual. La regla del párrafo anterior no es aplicable a las mejoras hechas después de la citación judicial sino cuando se trata de las necesarias.”* (resaltado agregado).-----

DUODÉCIMO: Ahora bien, los peritos han valorizado las mejoras efectuadas por la demandante en el predio de la demandada en la suma de doscientos dieciocho mil trescientos noventa y uno dólares americanos con treinta y uno centavos US \$ 218,391.31) y en la sentencia apelada, el juez de primera instancia declaró fundada en parte la demanda y ordenó que la demandada pague a la demandante la suma quinientos veintinueve mil setecientos cuarenta y tres nuevos soles con treinta y dos céntimos (S/ 529,743.32). Al respecto, debemos señalar que el juez de la causa no ha tenido en cuenta que según lo señalado en la demanda, las mejoras efectuadas en el predio de la demandada han sido realizadas una parte por la propia demandante y otra parte por don César Augusto Virhuez Robles (numeral 7 de los fundamentos de hecho de la demanda), en consecuencia, el reembolso de las mejoras corresponde tanto a la demandante como a don César Augusto Virhuez Robles y en la medida que no se ha señalado el porcentaje que corresponde a cada uno, resulta de aplicación lo previsto en el primer párrafo del artículo 970 del Código Civil que señala lo siguiente: *“Las cuotas de los propietarios se*



presumen iguales, salvo prueba en contrario.”, por lo tanto, la demandada debe pagar a la demandante la suma de **doscientos sesenta y cuatro mil ochocientos setenta y uno soles con sesenta y seis céntimos (S/ 264,871.66)**, más intereses legales, por concepto de mejoras útiles realizados en el predio de la demandada ubicado en la Calle San Luis N° 354, Urbanización Santa Catalina, distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 4005618 del Registro de Predios de Barranca, monto que guarda más equivalencia con los gastos efectuados por la demandante y que están acreditados con los comprobantes de pago que en copia legalizada obran de fojas doscientos cuatro a trescientos treinta que suman doscientos nueve mil novecientos cincuenta soles con setenta y dos céntimos (S/ 209,950.72) salvo error u omisión. Por lo tanto la demanda resulta fundada en parte y debe revocarse la sentencia de primera instancia en cuanto al monto que se ordena a pagar.-----

DÉCIMO TERCERO: Adicionalmente a lo ya señalado, es necesario agregar lo siguiente: i) Si bien en la cláusula novena del contrato de arrendamiento cuya copia obra de fojas cuatrocientos cincuenta y cuatro a cuatrocientos cincuenta y siete se señala que las mejoras que efectúe la arrendataria (demandante) quedarán en favor del arrendador, dicho acuerdo no es aplicable a favor de la demandada, dado que ni ella ni los anteriores propietarios del predio nunca suscribieron un contrato de arrendamiento con la demandante y como se sabe, según lo previsto en el artículo 1363 del Código Civil, *“Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles.”*; ii) La demandada nunca autorizó a la demandante para que efectúe las mejoras que hoy reclama, sin embargo, ese hecho no implica que las mejoras no deban reembolsarse, pues el artículo 917 del Código Civil ya citado anteriormente, no hace distinción entre la buena o mala fe del poseedor ni condiciona su reconocimiento o reembolso a la previa autorización del propietario del bien; iii) Está acreditado en autos, que la demandada comunicó a la demandante para que se abstenga de realizar construcciones y/o modificaciones en el predio, sin embargo dicha comunicación mediante carta notarial que obra a fojas cuatrocientos cuarenta y cuatro, es de fecha tres de enero del dos mil once, y las mejoras realizadas datan del dos mil ocho al dos mil diez, conforme se ha señalado anteriormente.-----

DECISIÓN:



Por las consideraciones expuestas, con la intervención del magistrado Juan de Dios León por haber conformado el colegiado en la fecha de la vista de la causa debido a la licencia del señor Herrera Villar, siendo ponente el Juez Superior Víctor Raúl Mosqueira Neira, la Primera Sala Civil de Huaura **HA RESUELTO:**

- 1) **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución número veinticuatro de fecha veinticuatro de julio del año dos mil quince, obrante de fojas seiscientos noventa y ocho a setecientos seis de autos, que ha resuelto: Declarar FUNDADA en parte la demanda interpuesta por AGROINDUSTRIAL LITERAS E.I.R.L, contra BIENES Y RAICES ALEJANDRINA S.A.C., sobre pago de mejoras; en consecuencia.
- 2) **REVOCAR** la sentencia apelada en el extremo que ordena: que la empresa demandada pague la suma S/. 529,743.32 (QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES CON 32/100 NUEVO SOLES), más intereses legales, que se liquidaran en ejecución de sentencia: debiendo devolver los autos al juzgado de origen (Segundo Juzgado Civil de Barranca) con dicho fin. Con castas y costos y **REFORMÁNDOLA** en dicho extremo **SE ORDENA** que la empresa demandada BIENES Y RAICES ALEJANDRINA S.A.C. pague a la empresa demandante AGROINDUSTRIAL LITERAS E.I.R.L, la suma de **doscientos sesenta y cuatro mil ochocientos setenta y uno soles con sesenta y seis céntimos (S/ 264,871.66)**, más intereses legales, por concepto de mejoras útiles realizados en el predio de la demandada ubicado en la Calle San Luis N° 354, Urbanización Santa Catalina, distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 4005618 del Registro de Predios de Barranca, Con costas y costos del proceso.

S.s.

MOSQUEIRA NEIRA

JUAN DE DIOS LEÓN

OSTOS LUIS