



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
TERCERA SALA CIVIL



EXPEDIENTE NÚMERO : 3348-2007-0-1601-JR-CI-07
DEMANDANTE : MANUELA ROSA GONZALES VIUDA DE NARRO
DEMANDADO : CARLOS ENRIQUE FENANDEZ VERDE
MATERIA : ACCESIÓN

RESOLUCIÓN NÚMERO: TREINTA Y TRES

Trujillo, trece de Enero del dos mil once.-

VISTOS: En Audiencia Pública, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, ha expedido la siguiente **SENTENCIA DE VISTA:**

I. **ASUNTO:**

Recurso de apelación interpuesto contra la **sentencia** contenida en la **resolución número Veintisiete**, de fecha cinco de Abril del dos mil diez, corriente de folios doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y siete, que resuelve declarar **IMPROCEDENTE** la demanda de **Accesión** interpuesta por Manuela Rosa Gonzáles Viuda de Narro contra Carlos Fernández Verde.

II. **PRETENSIÓN IMPUGNATORIA**

Mediante escrito obrante de folios doscientos setenta y cuatro a doscientos ochenta y uno, el abogado de la parte demandante, interpone recurso de apelación, contra la citada sentencia; argumentando:

- a) Que, el Juzgador ha incurrido en error al señalar que no le corresponde los aires de la compraventa realizada entre su hija María del Rosario León Gonzáles y el demandado Carlos Fernández Verde.
- b) Que, en los planos que adjunta a su escrito de apelación prueba que el primer piso tiene sala comedor, hall, tres dormitorios, un baño completo, cocina los cuales han sido adulterados por el demandado; además, que el primer piso es de techo de teja, el cual corresponde a la sala comedor del primer piso juntamente con el primer dormitorio del techo del primer piso y que a la fecha a construido el demandado usurpando derechos por no corresponderle los aires del primer piso.
- c) Que, ha omitido valorar los expedientes 2612-03, 2820-03, 2449-05 y 699-09 (sobre construcción sin licencia) y además no se ha tomado en



cuenta los informes realizados por la Municipalidad Provincial de Trujillo.

- d) Que, el A-quo no ha aportado referencias sobre las construcciones realizadas en el segundo y tercer piso de la Unidad N° uno de propiedad del demandado.

III. CONSIDERANDOS.-

PRIMERO: Antes de emitir pronunciamiento respecto a la apelación planteada por la parte demandada, debe subrayarse conforme a la reiterada jurisprudencia del Colegiado, que ésta ha de ser resuelta atendiendo al principio de limitación del recurso que se expresa en el aforismo *“tantum devolutiom quantum appellatum”*, según el cual éste órgano jurisdiccional revisor sólo emitirá pronunciamiento sobre aquello que le es sometido a su conocimiento en virtud al citado recurso; por ello, el tema a determinar en esta instancia, es si el demandado es propietario o no de los aires del bien respecto del cual se está solicitando la accesión.

SEGUNDO: La pretensión demandada está relacionada con la institución jurídica de la Accesión, figura sustantiva recogida por el artículo 938 del Código Civil *“El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”*; es decir, que la accesión es una forma originaria de adquirir la propiedad mueble o inmueble, entre las que también se encuentran la apropiación, la especificación y mezcla y la prescripción, ello debido a que una persona se hace titular de la propiedad de un bien por un acto exclusivo de su parte o por un hecho natural sin que el propietario derive su título de uno anterior; asimismo, respecto a la propiedad prescribe el artículo 923 del mismo cuerpo legal normativo *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley”*; es decir, es el poder inmediato sobre un objeto o bien que ostentará el propietario de ese bien u objeto y lo que le permitirá disponer libremente del mismo, siempre dentro del marco legal.

TERCERO: En ese sentido, respecto a los argumentos impugnatorios realizados por la parte demandada, en cuanto refiere a que **el Juzgador ha incurrido en error al señalar que no le corresponde los aires de la compraventa realizada entre su hija María del Rosario León Gonzáles y el demandado Carlos Fernández Verde**; al respecto, se debe tener en cuenta el tracto sucesivo que se realizó sobre los “aires” de la Unidad número Uno (inmueble materia de litis), de acuerdo a los medios probatorios obrantes en autos -aportados por la propia demandante- los cuales consisten en: *i) Escritura Pública de compraventa otorgada por doña Lily Gonzáles Orbegoso viuda de Tapia a favor de doña Manuela Rosa González Rodríguez, de fecha 17 de Junio de 1981* (obrante de folios tres a seis), mediante la cual se



transfiere la propiedad del bien inmueble ubicado en la calle Fernando la Carrera número mil sesenta y seis de la urbanización la Merced de la ciudad de Trujillo a favor de la demandante doña Manuela Rosa Gonzales Rodríguez, describiéndose en su primera y segunda cláusula, que doña Lily González Orgeboso viuda de Tapia es propietaria de una casa (terreno y construcción) de dos plantas ubicada en la calle Fernando la Carrera número mil sesenta y seis de la urbanización la Merced de la ciudad de Trujillo, construcción que fuera realizada de material noble (las dos plantas) y cuya declaración de fábrica fue inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble, describiéndose además en dicha cláusula los linderos colindantes del indicado inmueble; en la cláusula tercera y cuarta, se indica que la vendedora propietaria del bien inmueble descrito (en la cláusula segunda) lo cede en venta real y enajenación perpetua, a favor de la señora Manuela Rosa Gonzales Rodríguez, inmueble que comprende el terreno, construcción, aires, servidumbre, usos, costumbre y en general todo cuanto pertenece al dominio y es inherente a él, sin reserva ni limitación alguna; *ii) Escritura Pública de Ampliación y Cambio de nombre de ambientes de declaración de fábrica y valorización e independización y reglamento interno que otorga el ingeniero Moises León Mostacero a favor de doña Manuela Rosa Gonzales Rodríguez, con fecha 28 de Junio de 1994* (obrante de folios once a veinte), documento mediante el cual se puede apreciar la independización de dos unidades, las mismas que se encuentran inscritas en el Registro de Propiedad Inmueble, asiento 9 y 10 del tomo 292, fojas 653, partida CII e independizado en dos secciones en la Unidad N° 1 en ficha 30902 y la Unidad N° 2 en la ficha N° 30903, de la siguiente manera: a) **Unidad N° 1**, correspondiente al primer piso (casa número uno), detallándose -respecto de la misma- que el ingreso es por la calle Fernando la Carrera N° 1066 de la urbanización La Merced, con un área acumulada entre el primer piso y la azotea -casa número uno-, área ocupada de 243.02 m² y área techada de 131.45 m²; b) **Unidad N° 2**, correspondiente a la casa número dos, de la cual se indica, Unidad N° 2 – primer piso, Unidad N° 2 – segundo piso y Unidad N° 2 – tercer piso, las cuales poseen un área acumulada de 148.21 m² y área techada de 100.56 m² (Quinta Cláusula); *iii) Contrato de Compraventa celebrado entre la demandante doña Manuela Rosa Gonzales Rodríguez a favor de su hija doña María del Rosario León Gonzales, con fecha 14 de Julio de 1994* (obrante de folios siete a diez) en la cual se señala expresamente en la cláusula primera ***“Doña Manuela Rosa Gonzales Rodríguez, es propietaria del primer piso del inmueble de dos pisos, ubicado en la calle Fernando La Carrera número mil setenta y seis de la urbanización de la Merced de esta ciudad de Trujillo (...)”***, describiéndose además en dicha cláusula los linderos y medidas perimétricas de la casa en mención, **incluyéndose también la azotea**, en la cláusula segunda ***“En mi calidad de propietaria del primer piso de la casa descrita en la cláusula que antecede, lo cedo en venta real y***



enajenación perpetua a favor de doña María del Rosario León Gonzáles (...)” y en la cláusula tercera *“La venta comprende la integridad del primer piso de la casa habitación, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y demás derechos accesorios e inherentes a la propiedad, sin reserva alguna (...)*”; en ese sentido, teniendo en cuenta que, si bien en la Escritura Pública –en mención- no se hace referencia alguna, que la compraventa del bien inmueble verse sobre la Unidad número uno o casa número uno, ello no quiere que no se trate de dicha unidad (número uno), por cuanto, conforme es de verse de la Escritura Pública de Ampliación y Cambio de nombre de ambientes de declaración de fábrica y valorización e independización y reglamento interno (antes descrita), las áreas acumuladas del primer piso y azotea (ocupada o techada) –señaladas en la misma- coinciden con las áreas descritas en la Escritura de Compraventa otorgada a favor de doña María del Rosario León Gonzáles, esto es, área acumulada del primer piso y azotea 243.02 m² y área techada 131.45 m²; y finalmente obra *iv) La Escritura Pública de Compraventa otorgada por doña María del Rosario León Gonzáles a favor de don Carlos Enrique Fernández Verde, con fecha 25 de Mayo del 2001* (obranste de folios veintinueve a treinta y tres), mediante la cual se puede notar la transferencia de propiedad del bien inmueble materia de litis a favor del demandado, conforme lo señala las cláusulas que lo contienen, primera cláusula, *“La vendedora es propietaria del inmueble ubicado en la calle Fernando de La Carrera N° 1066 - unidad 1 primer piso de la urbanización de la Merced de esta ciudad, Distrito y Provincia de Trujillo del Departamento de La Libertad (...)*”, además se indica, en la misma cláusula, que **la Unidad N° uno – primer piso comprende tanto al primer piso como la azotea**; segunda cláusula *“(...) la vendedora transfiere por compra venta el derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en la calle Fernando de la Carrera N° 1066, Unidad, 1er piso, de la urbanización La Merced, de esta ciudad, indicado y descrito en la cláusula anterior, a favor del comprador (...)*” y cuarta cláusula *“La venta comprende el área ocupada por el referido inmueble, la construcción que sobre este existe, lo que en el futuro se construya, sus entradas, salidas, servidumbres y todo lo que de hecho y por derecho corresponde a la propiedad del bien, sin reserva, ni limitación alguna”*; en consecuencia, teniendo en cuenta lo expuesto en el presente considerando, se puede establecer que el tracto sucesivo que se produjo después de la Ampliación y Cambio de nombre de ambientes de declaración de fábrica y valorización e independización y reglamento interno, fue de la propiedad correspondiente a la unidad número uno y de los **aires que la conforma**, por cuanto, así se deja establecido en los documentos descritos en el presente considerando; siendo así, se puede concluir que los aires en un primer momento fueron transferidos a favor de doña María del Rosario León Gonzáles, y luego ella los transfirió a favor del demandado; transferencia que

se corrobora con la copia literal de dominio del inmueble materia de sub-litis (obranste de folios cuarenta y nueve a cincuenta y dos) en el cual se denota que **el actual propietario del inmueble ubicado en la calle Fernando de la Carrera Nº 1066 urbanización La Merced - primer piso, en el cual se incluye la azotea,** es don Carlos Enrique Fernández Verde (demandado); en consecuencia, a la demandante no le corresponde los aires de la compraventa realizada entre su hija María del Rosario León Gonzáles y el demandado Carlos Fernández Verde, ya que los mismos (**aires entendido como azotea**) corresponden a la propiedad del demandado.

CUARTO: Respecto, al segundo argumento impugnatorio, referido a que **en los planos que adjunta a su escrito de apelación prueba que el primer piso tiene sala comedor, hall, tres dormitorios, un baño completo, cocina, los cuales han sido adulterados por el demandado; además que el primer piso es de techo de teja, el cual corresponde a la sala comedor del primer piso juntamente con el primer dormitorio del techo del primer piso y que a la fecha a construido el demandado usurpando derechos, por no corresponderle los aires del primer piso;** en cuanto, a dicho argumento se debe tener en cuenta lo establecido por el artículo 374 del Código Procesal Civil *“Sólo en los procesos de conocimiento y abreviados las partes o terceros legitimados pueden ofrecer medios probatorios en el escrito de formulación de la apelación o en el de absolución de agravios, y únicamente en los siguientes casos: 1. Cuando los medios probatorios estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes para el derecho o interés discutido, pero acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso; y 2. Cuando se trate de documentos expedidos con fecha posterior al inicio del proceso, o que comprobadamente no se hayan podido conocer y obtener con anterioridad (...)”* (lo negreado es nuestro); siendo que el inciso primero está referido a la alegación de hechos con posterioridad a la traba de la litis, lo cual es excepcional, y procede en tanto los mismos sean conducentes y se encuadren en los términos de la litis y el objeto de la pretensión; calificándose como hecho nuevo al acontecimiento de las partes después de trabada la relación procesal y que debe hallarse encuadrado en los términos de la causa y objeto de la pretensión deducida en el proceso, ya que, el principio de congruencia exige correlación entre las pretensiones de las partes y la sentencia; y de acuerdo con el inciso segundo, se permite ingresar documentos, con fecha anterior, siempre y cuando la parte que la inserta –pese a su diligencia- no pudo agregar al proceso porque desconocía o porque no tuvo la posibilidad de obtenerlos con anterioridad, lo cual no es suficiente alegarlo, sino debe comprobarse su desconocimiento o imposibilidad de obtención; y siendo que el caso de autos, si bien el actor adjunta a su escrito de apelación, los documentos consistentes en: i) copia certificada de la copia literal de dominio de la Ficha Registral Nº 30903 (obranste a folios doscientos sesenta y nueve)



correspondiente al inmueble materia de litis (ubicado en la calle Fernando de la Carrera N° 1068, urbanización La Merced – primer piso), ii) copia certificada de los planos de la planta baja y planta alta (obrante a folios doscientos setenta), iii) copia certificada de planos de instalación eléctrica de planta baja y de la planta de la azotea (obrante a folios doscientos setenta y uno), iv) copia certificada de planos de cimentación aprobados por la Municipalidad Provincial de Trujillo (obrantes a folios doscientos setenta y dos) y v) copia simple de planos de cortes y elevaciones (obrantes a folios doscientos setenta y tres); no obstante, de la revisión y verificación de dichos documentos se puede establecer que los mismos se tratan de documentos, que si bien fueron expedidos y certificados con fecha posterior al inicio del proceso; no obstante, la fecha de realización de cada uno es anterior a la interposición de la demanda, vale decir, que en el caso de la copia literal de dominio la misma ya preexistía su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble (al interponer la demanda) y respecto a los diversos planos señalados, los mismos fueron realizados previamente a la construcción del inmueble materia de litis, por cuanto, ellos son requeridos por la Municipalidad correspondiente para obtener la licencia de construcción respectiva; siendo así, se puede concluir que al no haberse acreditado de manera fehaciente que los medios probatorios adjuntados por la parte apelante a su escrito impugnatorio, versen sobre hechos acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso o que no hayan podido ser conocidos, por dicha parte, antes de la interposición de la demanda, entonces los mismos no pueden ser susceptibles de ser valorados por este Colegiado, conforme lo alega, máxime, si mediante resolución número Treinta y dos de fecha trece de Diciembre del dos mil diez se declaró improcedente dichos medios probatorios.

QUINTO: En cuanto, al tercer argumento impugnatorio referido a que **se ha omitido valorar los expedientes 2612-03, 2820-03, 2449-05 y 699-09** (sobre construcción de licencia); al respecto, conforme se advierte de autos dichos expedientes si han sido valorados por el A-quo, toda vez, que mediante el expediente administrativo N° 2612-2003 y sus acompañados (que corren adjunto al expediente principal) obra la solicitud presentada por la actora, quien textualmente peticiona *“Solicito paralizar la construcción en el segundo piso o los aires de la calle Fernando la Carrera N° 1066 y 1068 al no contar con licencia de construcción y por estar construyendo en propiedad ajena”* (documento obrante de folios veintidós a veinticinco del expediente administrativo); dando lugar de esa manera al procedimiento administrativo respectivo, el cual tenía por objeto de determinar si el demandado contaba o no licencia para realizar la construcción que venía efectuando en el bien inmueble materia de litis (unidad número uno) de su propiedad; en consecuencia, mediante Resolución Directoral General N° 293-2004-MPT-



DGDU (obrante de folios ciento cincuenta y cuatro a ciento cincuenta y cinco) se resolvió *“DISPONER la demolición de la construcción realizada sin contar con licencia municipal en el inmueble ubicado en la calle Fernando la Carrera N° 1066 – 1068 de la Urbanización La Merced (...)”*, y además en la parte considerativa de la misma se señala *“Que, respecto al conflicto existente entre las escritura públicas que corren en el expediente sub-materia, es competencia resolver al Órgano Jurisdiccional pertinente”*. De otro lado respecto al expediente 2449-05, se puede apreciar que mediante Resolución Sub-Gerencial N° 027-2005-MPT-GDU de fecha 13 de Septiembre del 2005 (obrante a folios ciento dieciséis del expediente administrativo adjunto) se resolvió *“DISPONER el inicio del procedimiento administrativo sancionador, (...) contra don CARLOS ENRIQUE FERNÁNDEZ VERDE, por haber ejecutado una construcción antirreglamentaria en el tercer piso de su vivienda ubicada en la calle Fernando La Carrera N° 1066 – 1068 de la Urbanización de La Merced de esta ciudad”*; en consecuencia, se puede establecer que los expedientes administrativos señalados por la parte apelante, tenían por objeto determinar si el demandado había realizado construcciones en el segundo y tercer nivel de la Unidad número uno (de su propiedad) con o sin la licencia de construcción respectiva; hecho que es de competencia del órgano administrativo competente, en este caso de la Municipalidad Provincial de Trujillo, más no el Órgano Jurisdiccional; por ende, al estar en discusión en el presente proceso la propiedad de los aires correspondientes a la Unidad número, el órgano competente para determinar dicho conflicto jurídico no es la Municipalidad Provincial de Trujillo, sino el Órgano Jurisdiccional; siendo así, -conforme lo señala el A-quo- cualquier aseveración que haya realizado la entidad administrativa no vincula la decisión adoptada por el Órgano Jurisdiccional.

SEXTO: Respecto, al cuarto argumento impugnatorio, referido a que **no se ha tomado en cuenta los informes realizados por la Municipalidad Provincial de Trujillo**; se debe señalar, que dichos informes se derivan de los expedientes administrativos señalados en el considerando precedente, por cuanto a través de los mismos la autoridad administrativa competente opina respecto al procedimiento administrativo instaurado en contra del demandado, esto es, debido a que realizó construcciones sin contar con la licencia respectiva, entre los cuales, se tiene que mediante el Informe N° 513-2003-MPT-DGDU-DAL (obrante a folios setenta y dos) se opina que *“Se debe la paralización inmediata de la construcción realizada sin contar con licencia de construcción (...) Asimismo aplicar a don CARLOS ENRIQUE FERNÁNDEZ VERDE la sanción de multa, por construcción sin licencia de obra”*; y mediante el Informe N° 2114-03-MPT-DGDU-DE e Informe N° 1095-04 MPT-DGDU-DE (obrantes de folios ciento trece a ciento catorce y a folios ciento cuarenta y siete a ciento respectivamente) la autoridad administrativa concluye indicando una



evidente responsabilidad de haber construido sin licencia, trasgrediendo las normas de edificación y construcción, por lo que dictamina una demolición; siendo así, se puede establecer, que las opiniones vertidas por la autoridad administrativa correspondiente, en los informes emitidos durante el procedimiento administrativo entablado contra el demandado, no constituyen elementos de juicio que puedan influir en la determinación de la decisión final adoptada en el presente proceso, por cuanto, conforme se deja indicado precedentemente, el Órgano competente para determinar el conflicto jurídico suscitado entre las partes procesales (determinación de la propiedad de los aires, respecto de la unidad número uno), es el Órgano Jurisdiccional, más no la autoridad administrativa; por ende el argumento impugnatorio no puede ser amparado.

SEPTIMO: En cuanto, al quinto argumento impugnatorio, referido a que **el A-quo no ha aportado referencias sobre las construcciones realizadas en el segundo y tercer piso de la unidad número uno de propiedad del demandado;** al respecto, conforme se advierte de autos y conforme lo señala el A-quo en la apelada, la inspección judicial llevada a cabo (cuya acta obra de folios ciento siete a ciento once) no reviste mayor trascendencia para resolver la controversia suscitada entre las partes, por cuanto, la misma solo describe las características del inmueble inspeccionado, indicando “*En el segundo piso de la parte trasera se ubica la vivienda que habita la demandante y que comunica a un tercer piso, tiene 2 habitaciones destinadas a un dormitorio, una cocina y un baño y una escalera que comunica a un ambiente en el tercer piso (...)*”, asimismo, “*(...) Sobre el primer piso descrito existe la construcción de un 2do piso que se llega por una escalera de madera, se llega aun ambiente destinado a escritorio (...)*”; lo cual no aporta mayores elementos de juicio que permitan determinar, si las construcciones realizadas por el demandado en el segundo y tercer piso de la unidad número uno de su propiedad, hayan sido realizadas de mala fe, por cuanto, ello ha sido determinado con los medios probatorios adjuntados en autos y descritos en los considerandos precedentes; siendo así, dicho argumento impugnatorio no puede ser amparado.

OCTAVO: En consecuencia, teniendo en cuenta lo expuesto en los considerandos precedentes y los medios probatorios actuados en autos, se puede establecer que los **aires entendido como la azotea del primer piso** (unidad número uno) corresponden a la propiedad del demandado (de acuerdo a la transferencia realizada a través de las Escrituras Públicas antes descritas); evidenciándose de esa manera la Falta de Legitimidad para obrar de la demandante, esto es, por carecer del derecho de propiedad sobre los aires o azotea del primer piso (unidad número uno) y poder exigir mediante accesión la propiedad de las construcciones realizadas en el segundo y tercer nivel, porque no concurre el presupuesto del artículo 938 del Código Civil “*El propietario de un bien adquiere por accesión (...)*”, lo que conduce a la



improcedencia de la demanda conforme a lo prescrito en el artículo 427 inciso 1) e inciso 6) del Código Procesal Civil, por constituir también un imposible jurídico. Además, se debe señalar que al haberse determinado la propiedad de los aires del primero piso – unidad número uno a favor del demandado, entonces el mismo se encuentra apto para realizar cualquier acto jurídico y material que considere conveniente, dentro de los límites establecidos en la Ley (usar, disfrutar, disponer o reivindicar); siendo así, se puede concluir que las construcciones realizadas por el demandado sobre los aires del primer piso, no han sido realizadas de mala fe, sino conforme al derecho de propiedad que le asiste, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 923 del Código Civil antes mencionado.

NOVENO: En consecuencia, los argumentos impugnatorios formulados por la parte apelante no constituyen mayores elementos de juicio que permitan desvirtuar las apreciaciones efectuadas por el A-quo, ni mucho menos constituyen razones jurídicas suficientes que permitan amparar su pretensión impugnatoria; pese a que es la parte obligada a cumplir con acreditar los hechos alegados conforme lo establece el artículo 196 del Código Procesal Civil. Por ende, se puede apreciar que la sentencia de primera instancia es una resolución motivada, conforme a las normas procesales vigentes, teniendo en cuenta las Garantías del Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva, contempladas en el artículo 139 de la Constitución Política del Estado,

Por estos fundamentos:

CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución número **Veintisiete**, de fecha cinco de Abril del dos mil diez, corriente de folios doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y siete, que resuelve declarar **IMPROCEDENTE** la demanda de **Accesión** interpuesta por **Manuela Rosa González Viuda de Narro** contra **Carlos Fernández Verde**.-
PONENTE: JUEZA SUPERIOR TITULAR María Elena Alcántara Ramírez-

S.S.
SALAZÁR LIZÁRRAGA
ALCÁNTARA RAMÍREZ
FLORÍAN VIGO