



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA
SALA CIVIL PERMANENTE**

EXPEDIENTE : 00733-2019-0-1301-JR-CI-01
MATERIA : ACCESION
RELATOR : PEREZ RUIZ VERONICA
DEMANDADO : JUNTA DE PROPIETARIOS CENTRO COMERCIAL BARRANCA
DEMANDANTE : SUCESION DE TEOFILO MAMANI VILCA Y LUCRECIA CHAMBI DE MAMANI
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE BARRANCA

SUMILLA: Con respecto a la accesión por edificación de mala fe, conforme a lo establecido en el Artículo 943° del Código Civil, se concede al propietario un derecho potestativo, consistente en optar por exigir la demolición de lo edificado si le causa perjuicio, más el pago de la indemnización, o por el contrario hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor; y por lo tanto, cuando se invoque la accesión, no solo se debe demostrar la ausencia de buena fe del constructor, sino se deberá acreditar fehacientemente la mala fe con que obró el emplazado; conforme así también se tiene precisado en la Casación N°717-2017 LIMA NORTE.

RESOLUCIÓN NÚMERO 14

Huacho, veinticuatro de setiembre
Del año dos mil veintiuno.-

VISTOS. En audiencia pública, con la constancia de vista de la causa que se adjunta;
y, **CONSIDERANDO:**

1. ASUNTO

Es apelada la sentencia recaída en la Resolución número ocho, de fecha 30 de noviembre del 2020, que resuelve declarar fundada en parte la demanda.

2. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante JUNTA DE PROPIETARIOS CENTRO COMERCIAL BARRANCA, representado por Francisco Victorio Atencio, en su escrito de apelación de fojas 188, manifiesta en síntesis lo siguiente: **a)** Que, evidentemente la sentencia carece de motivación interna del razonamiento, las premisas del A quo no se entiende, no hay un control de los argumentos utilizados, para que tenga una corrección lógica y la coherencia narrativa sea clara, por ejemplo establece que SI HUBO MALA FE, PERO NO LO DESARROLLA, en el fundamento DECIMO de la sentencia, establece un argumento erróneo, no tiene un control de argumento, debido que la inferencia lógica no es la correcta, como puede señalar la sra Lucrecia Chambi de Mamani debió dar su conformidad, si fuera esta postura del demandado, no cabría un proceso de accesión si no un



proceso de nulidad, por falta de conformidad de la cónyuge de dar su conformidad, como puede construir una narración, si faltó la conformidad de la conyugue, no puede constituir una mala fe, el cual el A quo no ha demostrado la mala fe, el razonamiento interno realizado por el A quo es escaso; **b)** Que, en la sentencia materia de apelación no se expresan las valoraciones esenciales menos determinantes para esclarecer el caso, la valoración de los medios probatorios efectuada por la Ad quo es escasa, no construye buenas razones, en la sentencia no se refleja la valoración racional, solo refleja la libre valoración de la prueba es libre solo en el sentido de que no está sujeta a normas jurídicas consistente en juzgar el apoyo empírico que un conjunto elementos de juicio, puede advertirse que ese apoyo empírico ofrecerá un grado de corroboración que, como señala Popper, nunca será concluyente , en el presente caso la juez ha realizado una libre valoración sin fundamentos jurídicos y alejado a lo que establece el artículo 197 del CPC, la valoración es incompleta, debido que no revisado completamente el documento de protocolización; **c)** Que, la Ad quo no respetado el derecho a probar, porque no ha valorado racionalmente los medios probatorios, y sobre todo no ha cumplido su rol como juez que tiene la obligación de motivar las decisiones judiciales, en este caso motivar los hechos valorados; y, **d)** Que, el A quo no ha valorado la normativa correspondiente a las Juntas de propietarios, asimismo no ha tomado en cuenta que el daño que ocasiona a todos los propietarios con la demolición de la escalera, incluso se ve afectado el mismo demandante al haber construido su puesto en el segundo nivel del Centro Comercial Barranca, la demolición de la escalera afecta a todos los propietarios en general , ya que cada uno de los propietarios ha construido su puesto de ventas en el segundo piso, teniendo como único punto de acceso la escalera, que el A quo ordeno demoler sin realizar un análisis minucioso de las normativas vigentes ni de los medios probatorios ofrecidos.

3. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

Antecedentes

3.1 Según escrito de fojas 46, subsanado a fojas 67 y 70, la SUCESIÓN DE TEÓFILO MAMANI VILCA Y LUCRECIA CHAMBI DE MAMANI, representados por sus herederos PAULINO, MAXIMO EMILIANO, SUSANA Y GENARO MAMANI CHAMBI interponen demanda de Accesión y otros contra la JUNTA DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL BARRANCA; postulando como pretensiones lo siguiente:

- Pretensión principal: Se ordene la demolición de la edificación de mala fe efectuada en el inmueble de su copropiedad, Lote N° 05, Block N° 03, del Centro Comercial Barranca, con un área de 06 metros cuadrados, siendo esto de cargo de la parte accionada y disponga la restitución del citado inmueble.
- Pretensión accesoria: Le abonen a su favor por concepto de indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual, la suma de S/ 329,000.00 (trescientos veintinueve mil y 00/100 soles), el cual está integrado por los siguientes conceptos: Daño Patrimonial: Daño emergente por S/10,000.00 y Lucro cesante por S/ 294,000.00.



Daño Extrapatrimonial: Daño Moral por S/ 5,000.00 y Daño a la persona por S/ 20,000.00.

- Costas y costos del proceso.

3.2 Admitida la demanda con Resolución N° 02 de fojas 71 se ha corrido traslado a la demandada, es así que con escrito de fojas 135, la Junta de Propietarios del Centro Comercial Barranca, representada por Francisco Victorio Atencio, ha procedido a contestar la demanda solicitando que la misma se declare infundada en todos sus extremos bajo los argumentos que expone.

3.3 El Juez de primer grado, en la sentencia contenida en la Resolución número ocho de fecha 30 de noviembre del 2020 ha declarado fundada en parte la demanda; Resolución que ha sido apelada por la demandada y habiéndose concedido el recurso, el expediente ha sido remitido a esta Sala Superior para su pronunciamiento.

Análisis del caso

3.4 En el presente caso, conforme a lo planteado en la demanda, los demandantes, pretenden en concreto la demolición de la edificación de mala fe efectuada en el inmueble de su copropiedad, Lote N° 05, Block N° 03, del Centro Comercial Barranca, con un área de 06 metros cuadrados, siendo esto de cargo de la parte accionada y disponga la restitución del citado inmueble; asimismo, de manera accesoria, pretende el pago de una indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual, en la suma de S/ 329,000.00, bajo el argumento que mediante Escritura Pública de fecha 13 de octubre del 2004, Nelly Carolina Huaroto Roca, transfiere en compraventa a favor de sus finados padres Teófilo Mamani Vilca y Lucrecia Chambi de Mamani, Lote N° 05, del Block N° 03, con un área de 06 m2, por el precio convenido de US \$ 1,400.00 dólares americanos. Dicho inmueble primigeniamente era de propiedad de la demandada Asociación de Comerciantes Centro Comercial Barranca, hoy Junta de Propietarios, el mismo que formaba parte del predio ubicado en el Jr. Arequipa N° 384, del distrito y provincia de Barranca, inscrita en la partida electrónica N° 80000720 de los Registros Públicos de Barranca, el cual se ha subdividido mediante Resolución de Alcaldía N° 0748-2000-AL/PSL-MPB, de fecha 08 de agosto del 2000, expedido por el alcalde Paulino León Soto; y, posteriormente la demandada adjudica el lote N° 05 del Block N° 03, con un área de 06 m2, a favor de Nelly Carolina Huaroto Roca, mediante Escritura Pública suscrita ante el Notario Jorge Hernán Nieves Chen, con fecha 03 de setiembre del 2001, inscrita en la partida antes mencionada. En el año 2005, la demandada a través de su Consejo Directivo, pretextando una disposición emitida por Defensa Civil, respecto del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Barranca, convocó a una sesión indicando que sobre los lotes 1, 5 y 6 del Block N° 03, se iba a construir una escalera de acceso a la segunda planta, no teniendo en cuenta que el proyecto ya había sido aprobado por la Municipalidad Provincial de Barranca y que para dicha aprobación necesariamente se tuvo que contar con el informe favorable de Defensa Civil; procediendo en forma abusiva y arbitraria, sin respetar el derecho de propiedad



de sus padres ya que no contaban con su autorización, haciendo uso de un acuerdo de socios, por demás irrito e ilegal, se procedió a construir una escalera, privándole el uso de los aires y vuelos, cometiendo un grave perjuicio económico y moral en su agravio.

3.5 El Juez de primer grado, ha declarado fundada en parte la demanda bajo el siguiente fundamento: ha quedado plenamente demostrado la mala fe de la demandada, toda vez que construyó las escaleras afectando parte del lote 5 del block 3, a sabiendas que es un bien ajeno, vulnerando el derecho constitucional a la propiedad de los demandantes, el mismo que se caracteriza por ser inviolable e irrevocable y no puede privarse sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, cuya extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, como ha ocurrido en la presente causa. Así las cosas y, siendo que si bien la parte demandada ha referido que en ningún momento se habría actuado de mala fe, siendo que por acuerdo de todos los asociados se acordó la construcción de escaleras en el block N°3 y la reubicación de cuatro asociados (entre ellos el causante de los demandantes), ello con la finalidad que el centro comercial crezca y tuviera mayor afluencia de público y que los propietarios pudieran mejorar sus ingresos económicos; empero, dicho argumento carece de asidero legal para pretender desestimar la incoada, considerando que – conforme se ha indicado anteladamente- la parte demandada no tiene el derecho de propiedad respecto al lote N°05 objeto del presente proceso, por tanto, no podría disponer su variación o cambio forzado o asumir un derecho mayor al de la propiedad de los causantes de la parte accionante con el objeto de perseguir fines institucionales; de tal forma que cualquier construcción efectuada sobre la propiedad de un tercero afectaría gravemente dicho poder jurídico. Y si bien, la demandada agrega a ello que, mediante Acta N° 06-2005, obrante de folios 91 a 105 de autos, la sra. Nelly Huaroto Rocca, en representación de los afectados (entre los cuales se encontraría el causante de los demandantes), manifestó que aquellos acordaron estar de acuerdo por convenir a todos los asociados la construcción de la escalera principal en los lotes afectados, lo que también se advertiría del Acta de Asamblea General N° 13-2007 de fecha 09 de octubre de 2007, obrante de folios 106 a 112 de autos; lo que podría evidenciar que el causante de los demandantes, don Teófilo Mamani Vilca, habría expresado su conformidad para la construcción de escaleras en su propiedad y que, por tanto, la demandada habría construido en terreno ajeno pero en la creencia de que ostentaba una facultad para construir a pesar de tratarse de un terreno ajeno, es decir, la parte demandada habría construido bajo la convicción de la licitud de su accionar. Empero, aún en el caso fuera así, ello no podría conllevar a desestimar la incoada teniendo en cuenta que la propiedad del inmueble objeto del presente proceso la ostentaba no sólo el causante don Teófilo Mamani Vilca sino también doña Lucrecia Chambi de Mamani, al haber adquirido ambos en forma conjunta dicha propiedad, conforme se ha indicado líneas arriba. Por consiguiente, aún en el caso que el primero de los citados haya “dado su conformidad” para la cuestionada construcción, ello no podría conllevar a su configuración, teniendo en cuenta que la segunda de los nombrados



también debió “dar su conformidad” atendiendo a la titularidad que ostentaba sobre el referido predio, lo que no se advierte de autos.

3.6 Al respecto, esta Sala Superior considera lo siguiente:

3.6.1 Que, con respecto al derecho de propiedad el Artículo 70° de la Constitución Política del Perú, que prescribe: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.”* Al respecto, el Tribunal Constitucional, como supremo interprete de la Constitución ha precisado lo siguiente:

“El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70° de la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”. (STS. 03258-2010-PA/TC, fundamento 2).

Conforme a la norma constitucional glosada y lo precisado por el Tribunal Constitucional, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. Además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos. Además, es de precisar que el derecho de propiedad solamente puede ser restringida por las causas y finalidades establecidas en la norma constitucional ya glosada; como es el de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

3.6.2 Por otra parte, el Artículo 923° del Código Civil, establece: *“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.”*; de conformidad a la norma acotada, quien acredite ser propietario de un bien mueble o inmueble tiene el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien de su propiedad; y para el caso de autos el **“poder de reivindicar**, que incluye el de accesión por edificación de mala fe, que tiene como accesorio la destrucción de lo construido y el pago indemnizatorio.

3.6.3 Con respecto a la accesión por edificación de mala fe en terreno ajeno, se tiene previsto en el Artículo 943° del Código Civil, que establece lo siguiente: *“Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.”*, de la referida norma se tiene que el mismo



concede un derecho potestativo al propietario del inmueble, consistente en optar por exigir la demolición de lo edificado si le causa perjuicio, más el pago de la indemnización o por el contrario hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor; y por lo tanto, cuando se invoque la accesión, no solo se debe demostrar la ausencia de buena fe del constructor, sino se deberá acreditar fehacientemente la mala fe con que obró el emplazado; conforme así también se tiene precisado en la Casación N°717-2017 LIMA NORTE, que en su fundamento Décimo Primero: *“(…), queda claro que cuando se invoque la accesión, no solo se debe demostrar la ausencia de buena fe del constructor, sino se deberá acreditar fehacientemente la mala fe con que obró; por esta razón, debe dilucidarse adecuadamente en el presente proceso, si se ha acreditado la mala fe del demandado constructor, esto es, que se haya demostrado que el demandado edificó en el predio materia de la demanda a sabiendas que el terreno no le pertenecía y que era de propiedad de la parte demandante; determinación que resulta de interés en la presente litis, ya que tal circunstancia no puede dejarse librada a la presunción de publicidad establecida en el artículo 2012 del Código Civil.”*

3.6.4 En el presente caso, con respecto al derecho de propiedad de parte de los demandantes con relación al Lote N°5 – Block N°3, ubicado con frente al Pasaje 4 al interior del Centro Comercial Barranca, está debidamente acreditado con la inscripción en la Partida N°80021996 y la sucesión intestada inscrita en la Partida N°80 136890 de la Oficina Registral de Barranca, que no es materia de cuestionamiento, por cuanto la demandada al contestar la demanda ha sostenido: *“no se pretende negar la propiedad de los señores, es cierto que los señores adquirieron la propiedad a través de una compra -venta, el lote 05, del Block N°03 de un área 06 m2.”*; así tampoco no es materia de cuestionamiento respecto a la edificación de la escalera sobre el lote de la propiedad de los actores, por parte de la demandada Asociación de Comerciantes Centro Comercial Barranca, lo que si es materia de debate con relación a la mala fe con que habría procedido a edificar la demandada, en tanto que la emplazada al contestar la demanda ha sostenido: *“en ningún momento se ha actuado de manera abusiva y arbitraria como pretende hacer creer los demandantes a través de la demanda”*, y en ese sentido, la controversia se centra en la mala fe alegada por los actores.

3.6.5 Con relación a la mala fe en la edificación en bien ajeno, en la sentencia recurrida, el juez de primer grado ha sostenido: *“estar plenamente demostrado la mala fe de la demandada, toda vez que construyó las escaleras afectando parte del lote 5 del block 3, a sabiendas que es un bien ajeno, vulnerando el derecho constitucional a la propiedad de los demandantes; si bien la parte demandada ha referido que en ningún momento se habría actuado de mala fe, siendo que por acuerdo de todos los asociados se acordó la construcción de escaleras en el block N° 3 y la reubicación de cuatro asociados (entre ellos el causante de los demandantes), ello con la finalidad que el centro comercial crezca y tuviera mayor afluencia de público y que los propietarios pudieran mejorar sus ingresos económicos; empero, dicho argumento carece de asidero legal para pretender desestimar la incoada, considerando que – conforme se ha indicado anteladamente- la parte demandada no tiene el derecho de propiedad respecto al lote N°05 objeto del presente proceso, por tanto, no podría disponer su variación o cambio forzado*



o asumir un derecho mayor al de la propiedad de los causantes de la parte accionante con el objeto de perseguir fines institucionales; de tal forma que cualquier construcción efectuada sobre la propiedad de un tercero afectaría gravemente dicho poder jurídico.”; conclusiones que es cuestionada por la parte apelante bajo el argumento de carecer de una motivación interna de razonamiento.

3.6.6 Al respecto, se tiene en autos a fojas 20 la Carta Notarial de fecha 26 de marzo del 2008 dirigida al Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Comerciantes “Centro Comercial Barranca”, en el que los actores le requieren que en el plazo de 48 horas de recepcionada la carta, procedan a restituir los puestos adjudicados, y que al vencimiento del referido término, bajo apercibimiento de demandar la restitución del puesto, la demolición de lo construido en forma indebida y el pago de la indemnización, bajo el sustento que pese a la negativa de los propietarios, han procedido a construir una escalera sobre la propiedad, y en compensación se pretende otorgar puestos muy distantes a los puestos que les fueron adjudicados, con el agravante de tener que asumir el valor de las construcciones; y en respuesta a la referida carta, la Asociación demandada, mediante carta de fojas 22, han sostenido: ser un tema de interés colectivo que fue visto y resuelto en asamblea General de Asociación de fecha 17 de octubre del 2005, donde la social Nelly Huaroto Rocca en representación de los afectados, actualmente reubicado, expresó: “en representación de los afectados en el Block 3, es decir de la Sra, Genara Romero Domínguez, del Sr. Mamani Chamba Vilca y del Sr. Teófilo Mamani Chambi, en un principio no estaban de acuerdo, pero posteriormente acordaron si estar de acuerdo por convenir a todos los asociados la construcción de la escalera principal en sus lotes afectados y que la Asociación gestione a la Municipalidad de Barranca los trámites para regularizar la reubicación...”, y de la referida carta de descargo, se aprecia que la construcción de la escalera dentro de la propiedad de los actores se habría hecho con el consentimiento de los mismos; lo que de ser así, no podría existir la mala fe; y sin embargo, los actores en su demanda han insistido de existir mala fe en la edificación; y ante ello, la demandada la contradice basado en los acuerdos adoptados en el Acta N°06-2005 de fecha 17 de noviembre del 2005, numeral 07, referente a lo que habría referido la Sra. Nelly Huaroto Rocca en representación de los afectados del Block N°03; y es así que obra en autos a fojas 91 el Acta N°06-2005 de fecha 17 de octubre del 2005, en cuyo numeral 07 de la parte de debates, se tiene lo manifestado por el socio Sr. Eusebio Caro Tarazona, quien refiere: *“La señora Nelly Huaroto Rocca manifestó que en representación de los afectados en el Block n°03 es decir de la Sra. Genara Romero Domínguez, del Sr. Mamani Vilca y del Sr. Teófilo Mamani Chambi, en un principio no estaban de acuerdo, pero que posteriormente acordaron sí estar de acuerdo por convenir a todos los asociados la construcción de la escalera principal en sus lotes afectados, y que la asociación gestione a la municipalidad de Barranca los trámites para regularizar la reubicación, asimismo, que la asociación asuma todos los gastos notariales y registrales por la elaboración de la Permuta mencionada anteriormente.”*



3.6.7 Conforme a lo precisado, en la referida Acta solo se tiene la manifestación de parte de la persona de Eusebio Caro Tarazona, pero más no así, obra en autos que ciertamente la sociedad conyugal LUCRECIA CHAMBI CANAHUIRE DE MAMANI y TEOFILO MAMANI VILCA, en principio, hayan otorgado facultades especiales a la persona de Nelly Huaroto Rocca para que en representación de la sociedad conyugal ya referida, disponga el Lote de su propiedad para la edificación de una escalera principal en el Block N°03, porque téngase en cuenta que de acuerdo a lo establecido en el artículo 315° del Código Civil, para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro; lo cual no acontece en el presente caso; y en ese sentido, la sola manifestación de una persona ajena a los propietarios, no puede ser el sustento para proceder a la edificación en un inmueble de propiedad ajena.

3.6.8 Por otra parte, obra en autos a fojas 15 copia del Acta de constatación de fecha 10 de junio del año 2005, realizada con la presencia del representante del Ministerio Público a cargo de la Fiscal Adjunto Provincial de la Primera Fiscalía Provincial Penal de Barranca, Dra. Luz Mariela Gutiérrez Rodríguez, los denunciados Teófilo Mamani Vilca, Valentín Chambi Vilca y Nelly Carolina Huaroto Roca, con apoyo de dos efectivos policiales, en el que estuvo presente el Presidente de la Asociación demandada; verificándose en dicha diligencia, que se venía realizando trabajos de construcción en los lotes 1, 5 y 6, apreciándose zanjas abiertas y la colocación de dos columnas de fierro, los mismos que por referencia del denunciado van a servir de base para las escaleras que dan acceso al segundo piso, habiendo dispuesto la Fiscal, que se paralice la obra en los lotes 1, 5 y 6 del Block 03, hasta que se solucionen el problema existente con los propietarios de los referidos lotes porque de lo contrario se estaría incurriendo en el delito de usurpación. De lo expuesto se tiene que la construcción de la escalera en el Lote 5 del Block 03, de propiedad de los demandantes se ha realizado sin el consentimiento y autorización de los propietarios, y pese haberse dispuesto la paralización de la obra, se continuó con la construcción de manera arbitraria; y es así que en autos no obra medio probatorio alguno que entre los propietarios y la demandada hayan llegado a un arreglo; y si bien en el Acta N°06-2005, de fecha posterior al inicio de la construcción, la Asociación acordó reubicar al propietario del Lote N°05 del Block N°03 al Lote N°25 del Block N°05, y sin embargo, dicha reubicación no puede ser de manera arbitraria; y en ese sentido, en el caso que nos ocupa, se tiene evidenciado, que la demandada al no tener derecho de propiedad sobre el lote N°05, no podía disponer su variación o cambio forzado, o asumir un derecho mayor al de derecho de propiedad de los actores, con el ánimo de perseguir sus fines institucionales; que como lo ha sostenido la Sala Civil de esta Corte Superior, con distinta conformación, sobre proceso de reivindicación referente al inmueble de autos, en el Expediente N°00448-2008-0-1301-JR-CI-02, en la Resolución N°39 de fecha 15 de agosto del 2013, en su fundamento tercero, lo siguiente: *“El derecho de propiedad es regulado por el artículo 923 y siguientes del Código Civil, y reconoce que salvo el derecho de copropiedad o bienes de gananciales, ninguna persona puede atribuirse poder igual al propietario, pudiendo solo limitarse su ejercicio por*



imposición de la Ley. En la presente causa, resulta claro que la demandada, al no tener derecho de propiedad sobre el lote 5, no podría disponer su variación o cambio forzado, o asumir un derecho mayor al de propiedad del actor, con el ánimo de perseguir sus fines institucionales. De esta forma cualquier construcción efectuada sobre la propiedad de un tercero afectaría gravemente dicho poder jurídico. El Lote como una unidad inmobiliaria, no puede ser considerada por decisión unilateral como un bien común, así dentro de un condominio en donde cada uno de los propietarios gozan de un derecho exclusivo sobre la parte que les sirve de residencia (independientemente de los comunes ya determinados), no podrían ser afectados, por el hecho de que los otros copropietarios, quieren que dicha área sea destinado para fines de ampliar las áreas de distracción o servicio (hacer una piscina, una parrilla o jardín, así como construir una escalera alternativa, de incendios etc.); y en el presente caso, la demandada, pese a tener pleno conocimiento del derecho de propiedad de parte de los actores, respecto del Lote N°05 del Block N°03, de manera arbitraria, sin legitimidad alguna han dispuesto el referido Lote para edificar una escalera de entrada de acceso al segundo nivel; es decir, su actuar ha sido de mala fe; y por lo tanto, la decisión adoptada por el juez de primer grado es correcta, y está debidamente justificada; no advirtiéndose en la recurrida la supuesta falta de motivación alegada por la parte apelante.

3.6.9 En lo que refiere que el juez de primer grado no habría tenido en cuenta la normatividad establecida en el TUO del Reglamento de la Ley N°27 157, Ley de Regularización de Edificaciones, específicamente el artículo 134° referente a bienes comunes intransferibles. Al respecto, es de precisar, que en el presente caso no está en materia de discusión sobre bienes comunes, sino es materia de debate la edificación de una escalera dentro del Lote N° 05 de propiedad exclusiva de los demandantes; y en ese sentido, lo cuestionado deviene en impertinente.

3.6.10 Por último, en la sentencia apelada, se ha fijado un monto indemnizatorio por daños y perjuicios por la suma de S/. 14,000.00 soles, y la parte apelante en dicho extremo no lo ha cuestionado de manera concreta expresando cuáles serían los errores de hecho y de derecho, así como tampoco no se ha cuestionado en su monto; y por tal razón, este colegiado se ve impedido de emitir un pronunciamiento, en tanto no existir cuestionamiento de conformidad a lo establecido en Artículo 366° del Código Procesal Civil, que prescribe: *“El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.”*; y en efecto, al no haberse advertido en la recurrida ningún agravio alegado por la parte apelante, la venida en grado debe ser confirmada.



Por estos fundamentos, la Sala Civil Permanente, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú:

HA DECIDIDO:

1. CONFIRMAR la sentencia contenida en la Resolución número ocho, de fecha 30 de noviembre del 2020 que Resuelve:

3.1. ORDENA a la Junta de Propietarios del Centro Comercial Barranca realice la demolición de la edificación (escaleras) realizada en el lote 5 del block 3 que consta de 6 m² (ubicado al interior del “Centro Comercial Barranca”), y consiguientemente se les restituya dicha propiedad en su integridad a la Sucesión de Teófilo Mamani Vilca y Lucrecia Chambi de Mamani.

3.2. FÍJESE en la suma catorce mil con 00/100 soles (S/.14,000.00) por concepto de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual, disgregados de la siguiente manera: a) s/.13,000.00 soles por lucro cesante, y b) s/.1,000.00 por daño moral; cuyo pago estará a cargo de los demandados.

3.3. Infundada la pretensión de pago de dinero por concepto de daño emergente y daño a la persona.

3.3. ORDENA a la parte demandada el pago de costos y costas procesales.

Interviene como juez superior ponente el Dr. Germán Guzmán Ostos Luis.

Ss.

MOSQUEIRA NEIRA

HERRERA VILLAR

OSTOS LUIS