



**SUMILLA:** Por consiguiente, existiendo dos títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar la demanda por cuanto la accesión tiene como fundamento, según lo expuesto, la construcción en terreno ajeno, lo que por el momento no resulta posible determinar, correspondiendo previamente dilucidarse la nulidad del título registral del demandado; por cuya razón, la parte demandante carece de interés para obrar en el presente proceso por lo que debe declararse improcedente la demanda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 427° inciso 2 del código procesal civil

Lima, diecinueve de octubre del dos mil dieciocho.-

**SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número ciento treinta y nueve - dos mil diecisiete y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la sucesión de **Carlos Sánchez Manrique** (folios 518), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y cuatro, de fecha cinco de julio de dos mil dieciséis (folios 498), expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, la cual confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número veintisiete, de fecha cinco de junio de dos mil quince (folios 392), que declaró improcedente la demanda.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante la Resolución de fecha diecisiete de agosto de dos mil diecisiete (folios 72 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú,** que la resolución impugnada no ha reparado que en el caso de autos lo que se pretende es establecer la propiedad del terreno *sublitis*, en donde



se ha realizado una edificación mas no determinar un mejor derecho de propiedad como erróneamente se consigna en la misma; **b) Infracción normativa de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, al respecto la parte recurrente sostiene que se afecta su derecho por cuanto no se tuteló efectivamente emitiéndose una resolución que no resuelve el conflicto de intereses, sino que mantiene una incertidumbre jurídica y alega que si bien existe declaración de propiedad a favor del demandado, esta no se encuentra firme y que la situación de hecho descrita en la demanda en el sentido de la condición de propietarios que ostentan los demandados no se ha desvirtuado por cuanto la declaración administrativa de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor del demandado está siendo cuestionada judicialmente, por lo que tal derecho de propiedad sobre el bien sub litis no se encuentra resuelto definitivamente ante el Poder Judicial; asimismo, la Sala Superior no ha tomado en cuenta que existe un mandato judicial que ordena la suspensión de la Partida Electrónica número 70353835; y, **c) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, la Sala Civil Permanente del Callao debió aplicar dicho precepto legal si estimaba que el derecho de propiedad no es claro, la propiedad del bien *sublitis* es incierta mientras no se resuelve la materia controvertida en el proceso contencioso administrativo correspondiente y si bien mediante este proceso no se discute la titularidad del bien materia de grado sino el debido procedimiento administrativo no es menos cierto que este último amerita la suspensión del proceso a efectos de tener una plena certeza respecto a la titularidad teniendo en cuenta que toda persona tiene derecho a la Tutela Judicial Efectiva atendiendo al hecho que los fines del proceso es resolver el conflicto de intereses o incertidumbre jurídica como el supremo ideal que consiste en la voluntad firme y constante de dar a cada uno lo suyo, situación que se alcanzaría con la suspensión del proceso.

### III. CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que la sucesión de **Carlos Sánchez Manrique** (fojas 35), solicita como



pretensión principal se les declare como propietarios por accesión, sin obligación de pagar su valor, de la edificación de mala fe efectuada sobre el terreno de su propiedad de un área de ciento ochenta punto ochenta metros cuadrados (180.80 m<sup>2</sup>), conocido como Lote 1, Manzana Q de la denominada Asociación de Propietarios Las Fresas, distrito y provincia Constitucional del Callao, el cual forma parte de un lote de mayor extensión denominado A-6 de propiedad de la sucesión, debidamente inscrita en la Ficha número 58965 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao. Como **pretensión accesoria** solicita el desalojo del referido bien inmueble y como **pretensión subordinada**, en la eventualidad que su pretensión principal sea desestimada, se obligue a la parte demandada a pagar el valor comercial actualizado del terreno fijándose su precio en ejecución de sentencia, previa pericia judicial. Refiere la sucesión ser propietaria del Lote A-6 de un área de noventa y seis mil setecientos setenta y siete punto veintiséis metros cuadrados (96,777.26 m<sup>2</sup>), debidamente inscrito. Dentro de la mencionada área existe una lotización irregular de manzanas y lotes que conforman la denominada Asociación de Propietarios de la Urbanización Las Fresas y dentro de esta, se encuentra el Lote 1 de la Manzana Q de una extensión de ciento ochenta punto ochenta metros cuadrados (180.80 m<sup>2</sup>), que viene siendo ocupado de manera ilegítima por los demandados, sin ser propietarios, con mala fe, sin título válido y en general sin mediar relación contractual alguna con el recurrente en su calidad de legítimos propietarios. Sobre el área de terreno se ha levantado con absoluta mala fe, porque conocían de todos los problemas existentes sobre la titularidad del área que ocupan. Su propiedad se encuentra inscrita en los Registros Públicos desde el año mil novecientos setenta y cinco en la Ficha número 2379 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, partida matriz de la cual se independizó un área de terreno de noventa y seis mil setecientos setenta y siete punto veintiséis metros cuadrados (96,777.26 m<sup>2</sup>), inscribiéndose en la Ficha número 58965. La partida matriz así como la Ficha número 58965 no han sido materia de cuestionamiento alguno respecto a la titularidad, así como tampoco ha existido inexactitud en el Registro de la Propiedad Inmueble, por lo





que resultan aplicables los artículos 914 y 2012 del Código Civil. La Asociación de Propietarios de la Urbanización Las Fresas, de la cual son integrantes los demandados, ha reconocido su condición de propietario del área de terreno que viene ocupando, en donde se encuentra el lote materia de *litis*, conforme se acredita con la solicitud de fecha doce de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, presentada por la Asociación al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante COFOPRI) solicitando la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de todo el área de terreno que vienen ocupando, en el cual se señala como propietario del inmueble a prescribir a Carlos Sánchez Manrique, que se encuentra anotado preventivamente en la Ficha número 58965.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda mediante la Resolución número dos, de fecha seis de mayo de dos mil ocho (foja 44) y luego de haberse corrido traslado a las partes, **Valentina Contreras Mena de Okawara** se apersona al proceso y contesta la misma (folios 73), señalando que no se ha cumplido con el requisito de admisibilidad previsto en el inciso 7 del artículo 425 del Código Procesal Civil, al no haber intervenido Aida Violeta Tavella Zencovich respecto al cincuenta por ciento (50%) de su participación en calidad de gananciales. La demanda es improcedente, porque al ser incoada existía en trámite un procedimiento de prescripción adquisitiva ante COFOPRI, el cual actualmente se encuentra en trámite, que involucra a todos los lotes de la Urbanización "Las Fresas", comprendidos en el terreno inscrito en la Ficha número 58965, entre los cuales según la actora se encontraría el lote *sublitis*. Corresponde esperar el resultado de ese expediente en trámite para poder saber si procede o no admitir esta demanda. La demanda es improcedente porque a título personal carece de legitimidad pasiva, ya que integra una sociedad conyugal con Misao Okawara Araki. La demandante no ha acreditado que el predio se encuentre comprendido en el terreno rústico de gran extensión, inscrito en la Ficha número 58965. También son infundadas las pretensiones de accesión y desalojo, porque no resulta aplicable al caso la



presunción de fe pública registral invocada por la actora como único fundamento de sus pretensiones. La parte demandante no tiene derecho a ejercer las acciones materia de autos, porque no sería aplicable el artículo 941 del Código Civil, sino el artículo 942 del mismo Código, ya que es la actora quien ha actuado con mala fe. En el supuesto negado de que procediera que su parte pague el valor comercial actualizado del terreno, dicho valor sería el que corresponde al área de terreno rústico ocupado por el lote *sublitis*, pues la calificación y valorización como terreno urbano la ha pagado su parte, al comprar el terreno en calidad de lote urbano independizado de hecho y al haber gestionado y pagado el equipamiento urbano existente, por lo que constituiría un abuso del derecho y enriquecimiento indebido.

**TERCERO.-** Mediante sentencia contenida en la Resolución número veintisiete de fecha cinco de junio de dos mil quince (folios 392), el **Juez del Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao** declaró improcedente la demanda, señalando básicamente que, en el caso de autos, no se puede sostener que el actor es propietario del terreno, por existir una medida cautelar a su favor y en base a ello establecer la buena o mala fe del constructor. Existiendo dos títulos inscritos sobre el mismo bien no es posible amparar la demanda, debido a que, la accesión tiene como fundamento la construcción en terreno ajeno, lo que todavía no resulta posible determinar, por lo tanto, debe necesariamente dilucidarse la nulidad del título registral de la demandada, esto es, que se resuelva previamente el proceso contencioso administrativo mediante el cual el impugnante ha accionado el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y al no constituir un petitorio jurídicamente posible.

**CUARTO.-** Apelada la sentencia de primera instancia por la parte demandada, la **Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao**, mediante sentencia contenida en la Resolución número treinta y cuatro, de fecha cinco de julio de dos mil dieciséis (folios 498) confirma la sentencia de



primera instancia, señalando que resulta que la calidad de propietario que alega la parte demandante no es clara, exclusiva ni excluyente a su favor, sino que se encuentra en discusión con el de la parte demandada, por alegar esta que la Municipalidad del Callao adquirió la misma en un procedimiento de prescripción adquisitiva. Que de haber operado la decisión que la ampara es meramente declarativa, conforme al artículo 62 del Decreto Supremo número 006-2006-VIVIENDA, la cual regula el procedimiento de formalización. Lo manifestado por las partes y de las pruebas aportadas tenemos que, como consecuencia de la declaratoria de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio administrativa a favor de la Asociación de Pobladores de la Urbanización Las Fresas, adjudicándose el lote de terreno, lo que ha ocurrido es que la calidad de propietario del demandante ha sido desplazada por efecto del procedimiento de prescripción. En consecuencia, la parte demandante ha perdido su calidad de propietaria por aplicación de la Ley número 28687 y su reglamento, resultando que de prosperar la acción contenciosa administrativa, logrando la nulidad de la resolución, el actor recuperaría su calidad de propietario sobre el bien. Habiendo sido desplazado el derecho de propiedad del demandante, no pude afirmar que tiene título de propiedad vigente y solo al resolverse el proceso contencioso podrá establecerse si recupera su calidad de propietario.

**QUINTO.-** En el presente caso se ha declarado la procedencia del recurso de casación interpuesto por la parte demandante, **por infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y artículos I, III y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, por lo que corresponde ingresarse al análisis de los cuestionamientos en función de cada una de esas normas a fin de dilucidar si se han incurrido en las infracciones denunciadas.

**SEXTO.-** Respecto al derecho al debido proceso, reconocido como principio de la función jurisdiccional en el **inciso 3 del artículo 139 de la Constitución**





**Política del Perú**, cabe mencionar que, es un derecho complejo, pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional: *"por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa"*<sup>1</sup>. Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la lógica y razonabilidad de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros.

**SÉTIMO.-** Por otro lado, el principio de la motivación de las resoluciones judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el **inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas, ni decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga

---

<sup>1</sup> Faundez Ledesma, Héctor: "El Derecho a un Juicio Justo". Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima. Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos. p.17.



la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que: *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*<sup>2</sup>.

**OCTAVO.-** Conforme a lo expuesto, este Supremo Tribunal considera que las infracciones denunciadas en el *ítem a)*, deben ser **desestimadas**, por cuanto, la sentencia de vista contiene los fundamentos de hecho y derecho necesarios, que justifican su decisión de confirmar la sentencia de primera instancia que declara improcedente la demanda, al haber establecido de manera clara y precisa que previo al proceso de accesión el demandante debe obtener un pronunciamiento judicial definitivo en el proceso contencioso administrativo, mediante el cual dicha parte procesal cuestiona la decisión administrativa sobre la prescripción adquisitiva de dominio, por lo que, mientras no obtenga dicho pronunciamiento, la parte demandante carece de interés para obrar en el presente proceso.

**NOVENO.-** Por otro lado, El artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece: *«Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso»*, mientras que el artículo III del Título Preliminar del indicado texto normativo estipula: *«Fines del proceso e integración de la norma procesal. El juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o*

---

<sup>2</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional número 04295-2007-PHC/TC





*eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y Jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso».*

**DÉCIMO.-** Con relación a la alegada infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que contempla el derecho a la tutela jurisdiccional, debemos señalar que dicho derecho garantiza el acceso a la justicia, es decir, el derecho a que toda persona pueda promover la actividad jurisdiccional del Estado, sin obstrucciones, impedimentos o disuasivos indebidos, y además comprende el derecho a obtener una resolución judicial sobre el fondo de la pretensión planteada, el derecho a interponer recursos durante el proceso y el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales; este derecho no significa que la judicatura se encuentre obligada a acoger el argumento planteado por el justiciable<sup>3</sup>, aunque sí determina su deber de examinarlo; en este sentido, no se vulnera el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del demandante por el solo argumento de que la sentencia no amparó sus pretensiones puesto que el respeto de este derecho no implica la obligación del Juez de estimar favorablemente toda pretensión formulada.

**DÉCIMO PRIMERO.-** El derecho a obtener una resolución judicial sobre el fondo de la pretensión, como parte del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, se viabiliza cuando la demanda satisface los requisitos legales para su admisión a trámite, no incurriendo en alguna de las causales de inadmisibilidad o improcedencia de los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil; en ese

---

<sup>3</sup> Conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional brindar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva «no significa que la judicatura, prima facie, se sienta en la obligación de estimar favorablemente toda pretensión formulada, sino que simplemente, sienta la obligación de acogerla y brindarle una sensata como razonada ponderación en torno a su procedencia o legitimidad. No es, pues, que el resultado favorable esté asegurado con solo tentarse un petitorio a través de la demanda, sino tan solo la posibilidad de que el órgano encargado de la administración de Justicia pueda hacer del mismo un elemento de análisis con miras a la expedición de un pronunciamiento cualquiera que sea su resultado». Fundamento N°8 de la Sentencia recaída en el Expediente número 00763-2005-PA/TC.



sentido, la doctora Marianella Ledesma Narváez señala que el derecho a la tutela jurisdiccional, además del derecho de acceso a la justicia faculta a obtener un pronunciamiento sobre el fondo de las pretensiones deducidas, el que sólo podrá ser eludido cuando tales pretensiones resulten inadmisibles o improcedentes, de acuerdo con las normas legales<sup>4</sup>. Así tenemos que no podría exigirse a un Juez que emita un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia planteada en la demanda, cuando la misma se encuentra inmersa en alguno de los supuestos de improcedencia contemplados en el citado artículo 427, esto es, cuando ha sido planteada por quien carece de legitimidad para obrar o de interés para obrar, cuando el Juez advierta la caducidad del derecho, cuando no exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio o si este último fuese jurídica o físicamente imposible. Al respecto debe señalarse que el artículo 3 del Código Procesal Civil ha dejado establecido que los derechos de acción y contradicción en materia procesal civil –integrantes del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva– si bien no admiten limitación o restricción para su ejercicio, salvo los requisitos procesales previstos en el mismo Código, lo que permite advertir que nuestra legislación procesal civil reconoce supuestos específicos en los cuales el Juez no puede emitir un pronunciamiento sobre el fondo.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En este orden de ideas tenemos que, para que se pueda emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia es imprescindible que la demanda no se encuentre inmersa dentro de alguna de las causales de improcedencia que prevé el Código Procesal Civil, como las contempladas en su artículo 427. El análisis respecto a si se ha incurrido en algún supuesto de improcedencia de la demanda y, en especial, sobre el establecimiento de una relación procesal válida se realiza, primero, al momento de su calificación, posteriormente durante el saneamiento procesal<sup>5</sup>, y finalmente en la sentencia, donde el Juez puede excepcionalmente

---

<sup>4</sup> LEDESMA NARVAEZ, Marianella; en: Comentarios al Código Procesal Civil, Análisis artículo por artículo; Tomo I; Editorial Gaceta Jurídica; Segunda Edición; Abril de 2009; página 23

<sup>5</sup> Artículo 465 inciso 1 del Código Procesal Civil.



pronunciarse sobre la validez de la relación procesal, conforme se ha previsto en el párrafo final del artículo 121 del Código Procesal Civil.

**DÉCIMO TERCERO.-** De otro lado, el primer párrafo del artículo III del Título Preliminar, estipula que el Juez debe atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. Tal previsión no debe ser interpretada en el sentido de que el juzgador siempre deba emitir un pronunciamiento sobre el fondo, independientemente de que se haya incurrido en algún supuesto de improcedencia de la demanda. El juez debe propugnar alcanzar las finalidades concreta y abstracta del proceso sin que ello implique que tenga autorización a infringir o inobservar las normas que regulan la admisibilidad y la procedencia de la demanda; superadas dichas exigencias, podrá recién pronunciarse sobre la cuestión controvertida de fondo, y específicamente, sobre los derechos sustanciales de las partes.

**DÉCIMO CUARTO.-** En el caso de autos, la recurrida ha confirmado la sentencia de primera instancia en cuanto declara la improcedencia de la demanda –no resolvió el fondo de la controversia– al considerar que concurría la causal prevista en el inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil, correspondientes a la falta de interés para obrar de la parte demandante; para emitir tal decisión se consideró que las pretensiones contenidas en la demanda<sup>6</sup> se sustentan en el derecho de propiedad que la parte demandante afirma tener sobre el terreno, pero que contrariando dicho derecho, la demandada ha presentado una partida registral de la cual se advierte la propiedad adquirida por ella y su cónyuge en un procedimiento administrativo

---

<sup>6</sup> La parte demandante solicitó que se le declare propietaria por accesión, sin obligación de pagar el valor, de la edificación existente sobre un terreno de ciento sesenta metros cuadrados que, según indica, sería de su propiedad (pretensión principal) y que se ordene el desalojo del predio (pretensión accesoria); o, que en caso la pretensión principal sea desestimada, se obligue a la parte demandada a pagar el valor comercial actualización del referido terreno.





sobre prescripción adquisitiva seguida ante la Municipalidad Provincial del Callao, siendo que las resoluciones administrativas que declararon la usucapión vienen siendo impugnadas dentro de un proceso contencioso administrativo, por lo que la Sala Superior, coincidiendo con las razones del Juez de la primera instancia, considera que la discusión sobre la propiedad del terreno no puede ventilarse dentro del presente proceso judicial, puesto que debió discutirse previamente la titularidad del derecho de propiedad, lo que aún no se encuentra definido.

**DÉCIMO QUINTO.-** Consecuentemente, nos encontramos ante una decisión jurisdiccional relativa a la invalidez de la relación procesal que, por excepción, puede ser declarada en la sentencia conforme a lo previsto en el párrafo final del artículo 121 del mencionado texto legal, y que impide que se emita pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, puesto que se fundamentó en la causal de improcedencia de la demanda correspondientes a la falta de interés para obrar de la parte demandante (incisos 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil).

**DÉCIMO SEXTO.-** A fin de analizar la implicancia del dictado de la medida cautelar de no innovar respecto al derecho de propiedad adquirido vía procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva, que se viene cuestionando en sede contencioso administrativa, debemos tener presente que de acuerdo al artículo 612 del Código Procesal Civil, toda medida cautelar importa un prejuzgamiento y es **provisoria**, instrumental y variable. Respecto a la provisionalidad de la medida cautelar, el catedrático Giovanni Priori Posada explica que: *«Las medidas cautelares tienen una vida limitada en el tiempo, es decir, no tienen una vocación de permanencia; pero esa vida limitada en el tiempo está condicionada a que se produzca un hecho futuro, y esto es, como hemos señalado el dictado de la sentencia con autoridad de cosa juzgada o de*



*otra resolución que la levante»<sup>7</sup>*. Por tanto, la decisión emitida respecto a una medida cautelar no constituye una definición permanente y final, sino que tiene una duración limitada –es temporal–, manteniéndose vigente solo hasta que se dicte la sentencia o auto que ponga fin al proceso principal en definitiva o se emita alguna resolución que disponga su levantamiento o pérdida de efectos –es provisoria.

**DÉCIMO SÉTIMO.-** La advertida provisionalidad de las medidas cautelares ponen en evidencia que la resolución cautelar dictada dentro del proceso contencioso administrativo ya mencionado, no constituye una declaración que desvirtúe en definitiva el derecho de propiedad de los demandados o que concluya definitivamente en la vigencia del derecho de propiedad alegado por la parte demandante, puesto que esa decisión jurisdiccional es, como se ha indicado, provisoria, pudiendo ser variada o dejada sin efecto posteriormente y, en todo caso, necesariamente en algún momento deberá perder eficacia atendiendo a lo que en definitiva se resuelva en el proceso principal. No obstante, se observa que la recurrente sostiene que las instancias de mérito la debieron considerar como propietaria del terreno y, por tanto, resolver, en definitiva, su pretensión principal dirigida a que se le declare propietaria por accesión, sin obligación de pagar su valor, de la edificación existente sobre un terreno de ciento ochenta punto ochenta metros cuadrados (180.80 m<sup>2</sup>), ordenando accesoriamente el desalojo; o, que en caso se desestime dicha pretensión, se obligue a la parte demandada a pagar el valor comercial actualizado del referido terreno.

**DÉCIMO OCTAVO.-** No habiéndose dictado sentencia definitiva en el proceso judicial en el cual se viene dilucidando el derecho de propiedad sobre el terreno –propiedad en la que se sustentan las pretensiones demandadas–, el Juez que

---

<sup>7</sup> PRIORI POSADA, Giovanni; en: “La tutela cautelar. Su configuración como derecho fundamental”; ARA Editores; Perú; 2006; página 105.



conoce de las pretensiones de accesión de la edificación<sup>8</sup> y/o del pago del valor del terreno, que precisamente se sustentan en un derecho de propiedad cuestionado, se encuentra impedido de emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, aun cuando en el referido proceso judicial se haya dictado una medida cautelar que suspende temporalmente los efectos de las resoluciones administrativas, independizaciones e inscripciones registrales donde consta el derecho de propiedad de los emplazados, que incidirá sobre la propiedad alegada por la parte demandante, puesto que una decisión jurisdiccional que es provisoria no puede servir de sustento para dar por acreditada de modo permanente y definitivo la pérdida o la vigencia del derecho de propiedad invocado por la parte demandante, y sobre esa base, resolver, también en definitiva, sobre la accesión de la edificación o el pago del terreno.

**DÉCIMO NOVENO.-** Por tanto, al considerarse en la sentencia de vista que se ha incurrido en la causal de improcedencia del inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil, porque resulta controvertido el derecho de propiedad sobre el terreno que invoca la parte demandante, dada la prescripción adquisitiva declarada que se cuestiona en sede contencioso administrativa, no puede considerarse que se hayan infringido los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, dado que se han invocado y sustentado dos causales legalmente previstas conforme a las cuales el juez se encontraba impedido de emitir pronunciamiento sobre el fondo y debía declarar la improcedencia de la demanda.

**VIGÉSIMO.-** Respecto a la infracción del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil debemos señalar que dicha norma estipula que: «**Juez y Derecho.** *El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos*

---

<sup>8</sup> El desalojo ha sido demandado como pretensión accesoría.





*diversos de los que han sido alegados por las partes».* En tal sentido, la recurrente consideró que la Sala Superior debió aplicar el artículo 320 del Código Procesal Civil, suspendiendo el proceso, hasta que se resuelva la controversia que se venía ventilando respecto del derecho de propiedad en la vía contencioso administrativa; sin embargo, este Supremo Tribunal considera que la infracción denunciada no puede prosperar, primero a que es una prerrogativa que correspondía al Juzgador, más no una obligación y segundo, por el hecho de que tampoco fue propuesta por la parte demandante, es decir, constituye un nuevo argumento de defensa propuesto en esta etapa de casación.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Por consiguiente, existiendo dos títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar la demanda por cuanto la accesión tiene como fundamento, según lo expuesto, la construcción en terreno ajeno, lo que por el momento no resulta posible determinar, correspondiendo previamente dilucidarse la nulidad del título registral del demandado; por cuya razón, la parte demandante carece de interés para obrar en el presente proceso por lo que debe declararse improcedente la demanda de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil; por cuyas razones, deben **desestimarse** las causales denunciadas.

#### **IV. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

**4.1.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **la sucesión de Carlos Sánchez Manrique** (folios 518); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y cuatro, de fecha cinco de julio de dos mil dieciséis (folios 498), expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao.



**4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique contra Valentina Contreras Mena de Okawara y otro, sobre *Accesión* y otro; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Ordóñez Alcántara. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

IEV / MMS / CSC