



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 795-2012  
LIMA**

**SUMILLA.-**

El pago de las mejoras corresponde al titular del predio donde se materializaron, por lo que, al haber adquirido la propiedad del inmueble el demandante ha operado la consolidación de derechos

Lima, once de junio de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número setecientos noventa y cinco – dos mil doce, con los acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de pago de mejoras se ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas mil cincuenta y uno por la demandada **Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana**, contra la sentencia de vista obrante a fojas novecientos veintiocho, su fecha doce de abril de dos mil once, que confirmando la apelada de fojas setecientos ochenta y tres, su fecha dos de julio de dos mil diez declara fundada en parte la demanda de pago de mejoras interpuesta por Elizabeth Amanda Palomino Córdova; con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES**

**DEMANDA:**

Por escrito de fojas veinte, Elizabeth Amanda Palomino Córdova demanda a la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, solicitando cumpla con reembolsarle la suma de trescientos treinta y ocho mil ochocientos cincuenta y siete nuevos soles con setenta y tres céntimos por concepto de pago de mejoras. Alega que, por contrato de arrendamiento del cuatro de agosto de dos mil cuatro, celebrado por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana y su socio Luis Alberto Saenz Castillo arrendaron el inmueble ubicado en la Avenida veintiocho



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 795-2012  
LIMA**

de Julio número cuatrocientos ochenta y siete en el distrito de Miraflores por un plazo de tres años, prorrogada por tres años más, hasta agosto de dos mil diez. En la Cláusula Octava del contrato se le autorizó expresamente a introducir mejoras en el inmueble en virtud a la actividad comercial que desarrollaría como es la explotación de un Hotel de tres estrellas. Precisa además que ha invertido en mejoras un total de cien mil dólares americanos conforme se advierte del informe técnico que ha presentado en reiteradas oportunidades. En ejecución del contrato de arrendamiento la demandada otorgó autorización escrita para que ante la autoridad municipal gestione la Licencia de Construcción.

**CONTESTACION DE LA DEMANDA:**

**SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA**

Alega que debe emplazarse a la Procuraduría Pública del Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social – MIMDES al formar parte del Instituto Nacional de Bienestar Familiar -INABIF.

**PROCURADOR PÚBLICO DEL MINISTERIO DE LA MUJER**

Sostiene que al habersele adjudicado el bien inmueble materia de mejoras mediante remate público a la demandante, se procedió a la consolidación de derechos establecida por el artículo 1300 del Código Civil, en virtud del cual se unifican en una sola persona el rol de deudor y acreedor, y como consecuencia se produce la extinción de la obligación.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Mediante resolución de fecha once de diciembre de dos mil nueve que obra a fojas seiscientos treinta y cuatro, se declaró saneado el proceso y se fijó los siguientes puntos controvertidos:

- a) Establecer si resulta procedente el pago de mejoras exigido por la parte demandante.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 795-2012  
LIMA**

- b) Establecer si como resultado del pago de mejoras resulta procedente que la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana reembolse la suma de trescientos treinta y ocho mil ochocientos cincuenta y siete nuevos soles con setenta y tres céntimos.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas setecientos ochenta y tres, su fecha dos de julio de dos mil diez, dicta sentencia declarando fundada en parte la demanda, en consecuencia dispone que la demandada cumpla con reembolsar la suma de ciento ochenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos nuevos soles con veintisiete céntimos. Considera el *A Quo* que existió una autorización otorgada por la demandada para efectuar las mejoras en el inmueble sub litis, no habiendo efectuado objeción al expediente técnico.

En cuanto a lo afirmando por el MINDES en el hecho que al haber sido adjudicado el inmueble arrendado en remate público por el Servicio de Administración Tributaria – SAT de la Municipalidad de Lima a favor de la arrendataria por deudas tributarias a cargo de la Beneficencia, lo peticionado por dicha parte deviene en improcedente, por cuanto se ha reunido en una sola persona las calidades de obligada al pago de las mejoras y acreedora de las mismas produciéndose en consecuencia la consolidación de los derechos con lo que la obligación se ha extinguido conforme al artículo 1300 del Código Civil; señala que dicha situación no puede ser tal, por cuanto como es de verse del informe de evaluación comercial del inmueble del diecinueve de agosto de dos mil nueve que dio mérito al remate del bien por la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT, en el que la accionante resulto adjudicataria del inmueble, dicha valorización tuvo lugar en la misma fecha, aplicándose sobre el inmueble el método de valuación directa previa inspección ocular, es decir considerando el valor de las mejoras.

Se concluye que devendría en un perjuicio económico para la demandante al haber efectuado los gastos en mejoras, como en efecto ha ocurrido, y, luego,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 795-2012  
LIMA**

pagar como postor el valor del inmueble que se adjudicó en remate público a su favor, pues en él se incluye un mayor costo por las mejoras realizadas.

**RECURSOS DE APELACIÓN:**

**DEMANDADO - SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA**

Argumenta como agravio lo siguiente:

- Habiéndose adjudicado y transferido la propiedad del inmueble donde se ejecutaron las presuntas mejoras a la accionante, en virtud a un remate público efectuado por la Superintendencia de Administración Tributaria – SAT se concluye que las presuntas mejoras efectuadas han sido usufructuadas y van a quedar en beneficio de la misma accionante, por lo que no tiene obligación alguna de reconocer las mismas al no tener ya la calidad de propietario, lo cual constituiría un abuso de derecho, toda vez que conforme lo establecido en los artículos 917° y 1300° del Código Civil y el propio tenor del escrito de demanda ha operado una consolidación total de derechos de los litigantes al haberse reunido en una sola persona la calidad de presunta obligada al pago de mejoras y el acreedor a dichos pagos.

**DEMANDADO: PROCURADOR DEL MINISTERIO DE LA MUJER**

Sostiene lo siguiente:

- Mediante carta del once de octubre de dos mil cuatro y carta del diecinueve de octubre de dos mil cinco se autorizó a la accionante solamente para que efectúe trámites ante la Municipalidad Distrital de Miraflores para el otorgamiento de licencia de funcionamiento y conforme a lo pactado, una vez culminados los trabajos debería haberlos sustentado con el correspondiente expediente técnico y realizada la evaluación técnica de los mismos se procedería al reconocimiento de las mejoras que sean necesarias y permanentes, quedando plenamente establecido que si bien se le dio autorización para trámites administrativos no se le otorgó la buena pro del reconocimiento de mejoras.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 795-2012  
LIMA**

**ACCIONANTE: ELIZABETH AMANDA PALOMINO CORDOVA**

Refiere como agravios:

- El Juzgador comete un grave error de hecho al señalar que el expediente técnico no fue admitido como medio de prueba de ninguna de las partes.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

Elevados los autos a la Sala Superior en mérito a los recursos de apelación interpuesto por las partes, se expide la sentencia de vista del doce de abril de dos mil once, obrante a fojas novecientos veintiocho, que confirma la sentencia apelada en todos sus extremos, dicha decisión se sustenta en que la demandante ha acreditado que durante la ejecución del contrato de arrendamiento celebrado con la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana introdujo mejoras sobre el bien sub litis y que esas mejoras se realizaron antes de que la ahora accionante adquiriera la propiedad del referido predio, por lo que es de aplicación el artículo 917 del Código Civil (*derecho al valor de las mejoras*).

**III. RECURSO DE CASACION DE LA DEMANDADA:**

La Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, mediante escrito de fojas mil cincuenta y uno ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de vista emitida por la Sala Superior.

Esta Sala Suprema, según resolución de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, obrante a fojas cincuenta y uno del cuadernillo de casación, ha declarado:

- a) La procedencia ordinaria del recurso por la infracción de carácter material del artículo 1300 del Código Civil;** sustentado en que la Sala de mérito ha efectuado una interpretación errónea del referido artículo, al haberle dado un sentido que no le corresponde, toda vez que se encuentra acreditado en autos que el inmueble sub litis donde la demandante efectuó las presuntas mejoras, fue materia de un remate público efectuado por el Servicio de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 795-2012  
LIMA**

Administración Tributaria – SAT de la Municipalidad de Lima Metropolitana, siendo adjudicado el mismo a la demandante en el presente proceso habiendo sido declarado consentido el remate y transferida la propiedad a favor de la accionante, por lo que habiéndose adjudicado y transferido la propiedad del inmueble donde se ejecutaron las presuntas mejoras a favor de la demandante se concluye que ha operado la consolidación total de derechos.

- b) La procedencia excepcional del recurso por Infracción de carácter procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**, a fin que este Supremo Tribunal verifique si se ha respetado el principio de congruencia entre lo alegado y lo resuelto, esto es, si la decisión emitida contiene una correcta justificación de acuerdo a un coherente razonamiento, debida valoración de los hechos, las pruebas y la norma jurídica aplicable al caso concreto.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si al haber adquirido la parte demandante el bien inmueble donde efectuó las mejoras ha operado la figura jurídica de consolidación.

**V. FUNDAMENTOS:**

1. El inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por Ley N° 29364, establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio o revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, por consiguiente, esta Sala Suprema deberá, en primer orden, pronunciarse respecto del pedido anulatorio (infracción normativa procesal) en virtud de los efectos que el mismo conlleva.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 795-2012  
LIMA**

2. El derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado tiene estricta vinculación con el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales regulado por el inciso 5 del citado artículo que garantiza a los justiciables que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa, así como la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales.
3. En el caso de autos, si bien es cierto al momento de expedirse la resolución impugnada, se advierte que existe un razonamiento jurídico explícito entre los hechos-pruebas y las leyes que se aplican, sin embargo, dichos fundamentos deben ser analizados por este Tribunal Supremo a través de una causal *in iudicando*, y no en virtud de la causal *in procedendo* invocada por el recurrente, siendo así esta denuncia deviene en infundada, sin perjuicio de lo decidido por esta Sala Suprema al dilucidar el fondo de la controversia.
4. En relación a la infracción normativa de carácter sustantiva relacionada al artículo 1300 del Código Civil, debe señalarse que dicho dispositivo legal prescribe: “La consolidación puede producirse respecto de toda la obligación o parte de ella”.
5. La consolidación o confusión es un medio de extinguir la obligación y en virtud al cual se reúnen en una misma persona las calidades contradictorias de acreedor y de deudor, puesto que nadie puede ser acreedor y deudor de sí mismo. Para Felipe Osterling la consolidación puede ser total o parcial, la primera se configura cuando concurren en una misma persona, por completo, las calidades de acreedor y deudor respecto del íntegro de una obligación y en el caso de la segunda, cuando concurren en una misma persona sólo de manera parcial las calidades de acreedor y deudor, la extinción de la relación



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 795-2012  
LIMA**

obligatoria por consolidación se produce dentro de los límites en que convengan las dos calidades incompatibles.

6. En el presente caso, la parte recurrente señala que la actora solicita el pago de mejoras realizadas en un inmueble que ahora es de su propiedad, por tanto ha operado la consolidación.
7. En relación al pago de mejoras, nuestro ordenamiento jurídico regula las mejoras necesarias, útiles y de recreo, las primeras son aquellas que se deben realizar con urgencia para evitar la destrucción o deterioro del bien, las segundas, incrementan la utilidad, el valor y la renta del bien, y las terceras sirven para el ornato, lucimiento o mayor comodidad del bien.
8. La demandante en el presente proceso ha solicitado el pago de mejoras útiles, pues considera que ha incrementado el valor del inmueble sub litis, sin embargo, no ha tenido en cuenta que el pago de las mejoras corresponde al titular del predio, según lo prescribe el artículo 917 del Código Civil, en concordancia con el artículo 918 del mismo cuerpo legal que regula el derecho de retención en el caso que el poseedor debe ser reembolsado por las mejoras realizadas.
9. Estando a lo indicado al haberse demostrado que la accionante adquirió la propiedad por adjudicación del inmueble donde se efectuaron las mejoras, es evidente que ha operado la consolidación, puesto que como actual propietaria debe responder por las mejoras realizadas, más aun si al efectuarse la evaluación del inmueble con fecha dieciocho de agosto de dos mil ocho, obrante a fojas doscientos noventa y uno, no cuestionó dicho monto oportunamente, alegando que no deben considerarse las mejoras.
10. Por estas consideraciones al haberse infringido los alcances del artículo 1300 del Código Civil el recurso de casación debe ser declarado fundado.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 795-2012  
LIMA**

**VI. DECISIÓN:**

En aplicación del artículo 396° primer párrafo, del Código Procesal Civil:

Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana a fojas mil cincuenta y uno; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha doce de abril de dos mil doce, obrante a fojas novecientos veintiocho, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha dos de julio de dos mil diez de fojas setecientos ochenta y tres que declara fundada la demanda y **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda sobre pago de mejoras; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Elizabeth Amanda Palominio Córdova contra la recurrente sobre pago de mejoras; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.—

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**HUAMANI LLAMAS**

**CALDERON CASTILLO**

**CUNYA CELI**

**CALDERON PUERTAS**

Rro