

SENTENCIA DE VISTA N° 834 - 2022

EXPEDIENTE : 00706-2017-0-1501-JR-CI-06
JUZGADO ORIG. : CUARTO JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO
(ANTES SEXTO JUZGADO CIVIL)
MATERIA : MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTROS
DEMANDANTE : SNVD REPRESENTACIONES S.A.C.
DEMANDADO : PECHO FABIAN CESAR AUGUSTO
PONENTE : OLIVERA GUERRA

Resolución veintisiete:

Huancayo, diecisiete de octubre
del dos mil veintidós.

VISTOS: Viene en grado de apelación la **Sentencia** contenida en la resolución número dieciocho de fecha trece de abril del año dos mil veinte, que corre de fojas trescientos cuatro a trescientos veinte, **en los extremos** que resuelve declarar “: 1. FUNDADA en parte la demanda interpuesta por S.N.V.D. REPRESENTACIONES S.A.C., representada por su apoderado Edwar Robert Garabito Velarde, contra Cesar Augusto Pecho Fabián, en los extremos que solicita: “**1)** Se declare su mejor derecho de propiedad respecto del inmueble signado como Lote N°. 06, Manzana “D” de la Habilitación Urbana “Condominio San Ignacio”, ubicado en el anexo Palian, Distrito y Provincia de Huancayo del Departamento de Junín, de una extensión de 90.00 m2 inscrito en el Asiento C00001 de la Partida Electrónica Nro. 11028992, y **2)** se ordene la reivindicación del inmueble signado como Lote N°. 06, Manzana “D” de la Habilitación Urbana “Condominio San Ignacio”, ubicado en el anexo Palian, Distrito y Provincia de Huancayo del Departamento de Junín, de una extensión de 90.00 m2 inscrito en el Asiento C00001 de la Partida Electrónica Nro. 11028992.” **2.** (sic) DECLARA el mejor derecho de propiedad de S.N.V.D. REPRESENTACIONES S.A.C., respecto de César Augusto Pecho Fabián, sobre el Lote N°. 06 de la Manzana “D” de la habilitación urbana “Condominio San Ignacio” ubicado en el Anexo de Palian, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín de una extensión de 90.00 m2, inscrito en el Asiento C0001 de la Partida

Electrónica N°. 11028992 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de la Zona Registral N°. VIII-sede Huancayo. **3.** ORDENA al demandado César Augusto Pecho Fabián cumpla con desocupar y restituir la posesión del Lote N°. 06 de la Manzana "D" de la habilitación urbana "Condominio San Ignacio" ubicado en el Anexo de Palian, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín de una extensión de 90.00 m², inscrito en el Asiento C0001 de la Partida Electrónica N°. 11028992 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de la Zona Registral N°. VIII-sede Huancayo, cuya ejecución (de ser el caso) debe supeditarse a la opción legal establecida por el artículo 941 del Código Civil, con tal fin OTORGUESE el plazo de diez días hábiles al accionante S.N.V.D. REPRESENTACIONES S.A.C., para que opte por cualquiera de las alternativas precisadas en el punto 9.4 de esta sentencia, cuya valorización se efectuará en ejecución de sentencia." (sic)

Apelación interpuesta por el demandado César Augusto Pecho Fabián, mediante escrito que obra de fojas trescientos cuarenta y cinco a trescientos cincuenta y cinco.

Pretensión y fundamentos de la apelación:

El impugnante César Augusto Pecho Fabián tiene como pretensión impugnatoria la Sala revoque la recurrida declarándola nula (sic). Constituyen sustentos de la apelación: sobre mejor derecho de propiedad. **a)** El juez no ha advertido la mala fe del accionante, siendo que éste **jamás impidió (perturbo) su posesión y edificación del predio que se hizo en casi tres años**. Declarado la mala fe del actor se hubiera posibilitado al deponente elegir si hace suyo el terreno bajo justiprecio o que el actor pague el costo real de la edificación. Asimismo se incurrió en indebida aplicación del artículo 1135 del Código Civil; **b)** Se aplicó indebidamente el artículo 2012 y 2022 del Código Civil (sobre publicidad registral), porque el juez no ha considerado que la compra, posesión y edificación fue de buena fe, por lo que se debió tener en cuenta la Sentencia Casatoria N° 1174-2007-LIMA, en cuanto considera la mala fe del dueño del terreno y dar la posibilidad a quien construye de buena fe, de elegir que se le pague el valor de la construcción o pagar el valor comercial del terreno. Así, se debió resolver teniendo en cuenta la buena fe del accionado y la mala fe del demandante; **c)** Se ha creado presunción judicial asumiendo que



toda construcción levantada sobre terreno inscrito necesariamente es de mala fe sin admitir prueba en contrario, lo que es incompatible con el artículo 941 y siguientes del C.C. que exige que la mala fe del poseedor debe ser probada con medios probatorios indubitables; **d)** No se ha considerado los medios probatorios por los que acredita el tracto sucesivo más antiguo (22-11-2002) a la adquisición del demandante (23-07-2004) de mala fe y con dolo, omitiendo analizar los alcances del artículo 1135 del CC, que ante la concurrencia de dos personas que reclaman la propiedad de un bien se prefiere al propietario de buena fe y cuyo título sea de fecha anterior, no operando en este caso la prevalencia de quien inscribió primero el inmueble.

Tema materia de decisión:

El tema materia de decisión, es verificar la existencia de mala fe en la actuación de las partes respecto a la adquisición del terreno y la edificación materia de litis.

CONSIDERANDO:

Precisiones previas:

Sobre el principio dispositivo y el de congruencia

Primero: En principio es importante señalar que conforme al artículo 366 del Código Procesal Civil, la parte apelante delimita los extremos de sus agravios (principio dispositivo) y el Colegiado revisor se encuentra vinculado a pronunciarse sobre tales agravios (principio de congruencia), salvo que se evidencie un error tan evidente que amerite ser declarado nula la resolución apelada.

A mayor abundamiento, resulta pertinente señalar lo expresado por la Corte Suprema respecto al principio *tantum devolutum quantum appellatum* y al principio de congruencia, en la Cas. N° 954-2012 LIMA¹, en su fundamento Décimo Cuarto, señala:

“El artículo 139 del inciso 6 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, consagran el derecho a la pluralidad

¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el dos de diciembre del año dos mil trece (02.12.2013) en la pág. 45896-45897.



de instancia, el cual constituye una de las garantías del debido proceso y se materializa cuando el justiciable tiene la posibilidad de poder impugnar una decisión judicial, ante un órgano jurisdiccional de mayor jerarquía y con facultades de dejar sin efecto lo originalmente dispuesto, tanto en la forma como en el fondo; por lo tanto constituye un derecho público -subjetivo incorporado dentro del principio de la libertad de la impugnación. El ejercicio del mencionado derecho, es el que habilita la competencia del Superior Jerárquico, **pues es en función de los agravios, errores de hecho y derecho, así como el sustento de la pretensión impugnatoria que haya expuesto el recurrente en su escrito de apelación; es que se emitirá pronunciamiento de vista, pues los alcances de la impugnación de la resolución recurrida determina los poderes del superior para resolver en forma congruente la materia objeto del recurso, de conformidad con el principio de tantum devolutum quantum appellatum**".

Es así que, en virtud de aquel principio, lo no impugnado al momento de interponer el escrito de apelación, se tiene como consentido, sea beneficioso o perjudicial.

Entonces, lo que expresa el principio *tantum devolutum quantum appellatum*, es que el Tribunal Superior no puede pronunciarse sobre lo que no es materia de impugnación, vale decir, que los poderes del tribunal de alzada se encuentran limitados por la extensión del recurso.

Fundamentos de la decisión:

Segundo: En el presente proceso se ha planteado la pretensión principal de mejor derecho de propiedad respecto del inmueble signado como Lote N° 06 de la Manzana "D" de la habilitación urbana "Condominio San Ignacio" ubicado en el anexo de Palian, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín de una extensión de 90.00 m², inscrito en el Asiento C0001 de la Partida Electrónica N° 11028992 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de la Zona Registral N° VIII-sede Huancayo; asimismo, se ordene la desocupación y restitución del indicado inmueble.

Asimismo, se demandó la demolición de la edificación realizada por el demandado sobre el indicado inmueble, además, se ordene el pago de una indemnización ascendente a la suma de veinte mil dólares americanos con 00/100 (\$ 20,000.00), por concepto de lucro cesante.



Habiendo sido estas últimas pretensiones desestimadas, extremo de la sentencia que no ha sido impugnada por ninguna de las partes, por lo que tales aspectos no serán objeto de análisis por parte de este Tribunal Superior en consideración del principio de congruencia procesal antes precisado.

Por otro lado cabe precisar que, mediante la sentencia recurrida, se declara fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación, al determinar que la parte demandante ostenta un título más perfecto, siendo por ello preferente y oponible al del demandado. Asimismo, en consideración de que el propietario del suelo no podría exigir la entrega del bien por la edificación o fábrica construida sobre el suelo por la parte demandada, podría devenir en inejecutable la sentencia, por ello determina el *a quo* la posibilidad de recurrir a la solución establecida en el artículo 941 del Código Civil, disponiendo que la parte accionante manifieste dentro del término de diez días la opción legal de hacer suyo lo edificado u obligar al demandado que le pague el valor del terreno.

Este último extremo decidido en la sentencia, esto es, a la accesión del bien por buena fe (de carácter genérico), no ha sido objeto de apelación por ninguna de las partes. Se ha cuestionado en la apelación la existencia de buena fe en la construcción del edificio por lo que la opción de hacer suyo el terreno u obligar al pago del precio del edificio correspondería a la parte demandada. Extremo que será objeto de pronunciamiento.

Tercero: Frente a la decisión adoptada por el juez de la causa, el impugnante expone como agravio que, el juez no ha advertido la mala fe del accionante, siendo que éste **jamás impidió (perturbo) su posesión y edificación del predio que se hizo en casi tres años**. Declarada la mala fe del actor se hubiera posibilitado al deponente elegir si hace suyo el terreno bajo justiprecio o que el actor pague el costo real de la edificación. Asimismo se incurrió en indebida aplicación del artículo 1135 del Código Civil. Agravio relacionado directamente con lo expuesto en el punto d) del fundamento de la apelación, por lo que nos vamos a referir en conjunto.



Al respecto, el artículo 1135 del Código Civil, establece que *"cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua"*.

Del citado dispositivo se colige que establece dos supuestos de solución para determinar la preferencia del título de propiedad en conflicto, cuando un mismo deudor se obliga a entregar el mismo bien inmueble a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos: 1) El primer supuesto se refiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito (prioridad registral) y 2) En defecto de inscripción, prevalece el acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose al que tiene título que conste en documento de fecha cierta más antigua (prioridad en el tiempo).

Siendo así, es necesario conocer los títulos dominiales de las partes del proceso, conforme se resume en el siguiente cuadro:

	DEMANDANTE	DEMANDADO
Nombres	SNVD REPRESENTACIONES SAC	PECHO FABIAN CESAR AUGUSTO
Título y fecha	Escritura Pública de compraventa del veintitrés de julio del dos mil cuatro (23/07/2004) y su aclaratoria del veinticuatro de agosto del dos mil cuatro (24/08/2004) (fojas 9-17)	Escritura Pública de compraventa del diecisiete de enero del dos mil catorce (17/01/2014) (fojas 61-62)
Bien materia de transferencia	Inmueble de un área Total de 5 580 metros cuadrados, incluido en ésta el inmueble signado como Lote N° 06, de la Manzana "D" de la Habilitación Urbana "Condominio San Ignacio", ubicado en el anexo Palian, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, de una extensión de 90.00 metros cuadrados	Inmueble signado como Lote N° 06, de la Manzana "D" de la Habilitación Urbana "Condominio San Ignacio", ubicado en el anexo Palian, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, de una extensión de 90.00 metros cuadrados
Vendedores	Grupo Inmobiliario y Constructor San Ignacio S.A.C. y Jesús Augusto Veliz Lizárraga y Bertha Luz Duarte de Veliz representados por Diego Franco Veliz Duarte	Rafael Isidoro Vila Gabriel, quien lo adquirió de Jesús Augusto Veliz Lizárraga y esposa mediante Escritura Pública de compraventa de fecha veintidós de noviembre del dos mil dos (22/11/2002)
Compradores	SNVD REPRESENTACIONES SAC	Cesar Augusto Pecho Fabián



<p align="center">Inscripción en Registros Públicos-SUNARP</p>	<p align="center">Inscrito Partida Electrónica de inmueble en mayor extensión N° 11010249 Independización-Partida Electrónica N° 11028992 con fecha uno de octubre del dos mil cuatro (01/10/2004) (fojas 18)</p>	<p align="center">No inscrito</p>
---	---	-----------------------------------

Del cuadro presentado, se descarta que la empresa demandante SNVD Representaciones SAC hubiera procedido de mala fe en la adquisición del inmueble sub litis, al haber suscrito el contrato de compra venta con fecha veintitrés de julio del dos mil cuatro, con quienes eran propietarios y tenían derechos inscritos en los Registros Públicos de un bien inmueble en mayor extensión, es decir, del Grupo Inmobiliario y Constructor San Ignacio S.A.C., y don Jesús Augusto Veliz Lizárraga y esposa Bertha Luz Duarte de Veliz, representados por Diego Franco Veliz Duarte.

Después de la adquisición del inmueble, se procedió con su respectiva inscripción en los Registros Públicos con fecha uno de octubre del dos mil cuatro (vía independización), produciéndose el tracto sucesivo correspondiente, publicitándose de tal modo su derecho de propiedad; circunstancias que denotan que la empresa demandante ha procedido con buena fe registral en aplicación del principio de publicidad registral establecido en el artículo 2012 del Código Civil² y el Principio de Legitimación establecido en el artículo 2013 del mismo cuerpo normativo³; máxime si no tenía la posibilidad jurídica de conocer la compra venta de fecha veintidós de noviembre del dos mil dos celebrada por el inmediato transferente del demandado (Rafael Isidoro Vila Gabriel), en tanto que dicho tracto sucesivo no se encontraba inscrito en los Registros Públicos.

Asimismo, no se ha acreditado dentro del presente proceso, que la empresa demandante haya obtenido la inscripción registral del bien materia de litis de mala fe, por cuanto no obra en el expediente prueba alguna que sustente tal situación, que por su naturaleza y

² Artículo 2012.- Principio de publicidad

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

³ Artículo 2013.- Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.



disposición expresa de la norma sustantiva debe ser probada por quien lo alega. En ese sentido, se tiene que el hecho de que la parte demandada tenga con su transferente un título de mayor data que el registrado por el accionante, este solo hecho no evidencia la actuación de mala fe de la entidad demandante.

Estando a lo expuesto, se evidencia que es correcto el razonamiento esgrimido por el juez de instancia, al determinar que el derecho de propiedad que ostenta la empresa demandante es mejor y preferible con relación a la que ostenta la demandada, al haberlo adquirido de buena fe (mala fe de la adquisición no acreditada) y luego inscrito en los Registros Públicos inmediatamente después de celebrar la escritura pública de compra venta, publicitando y asegurando de ésta manera su derecho de propiedad.

Por otro lado, el impugnante también refiere que, el juez no ha advertido la mala fe del accionante, siendo que éste **jamás impidió (perturbo) su posesión y edificación del predio que se hizo en casi tres años**. Respecto a este extremo cabe precisar:

1. Conforme a la alegación corresponde distinguir dos momentos en la actuación de la parte demandante: **a)** el momento de la adquisición e inscripción del terreno materia de litis; y **b)** la actitud de la empresa demandante al momento de la construcción de la edificación, efectuado en fecha posterior a la adquisición.
2. El apelante refiere que jamás se le impidió (perturbo) su posesión y edificación del predio que se hizo en casi tres años. Como podemos advertir de tal afirmación, no se encuentra relacionada con el momento de la adquisición e inscripción del terreno, sino se trata de un hecho posterior ocurrido años después de la adquisición, por lo tanto, dicha ocurrencia no afecta el razonamiento para resolver el mejor derecho a la propiedad.
3. El argumento de defensa que nos ocupa, corresponde mas bien a otro extremo de la sentencia, relacionado con la aplicación del artículo 941 o 942 del Código Civil, normas al que se hace referencia en la apelación. Sobre el cual se abordará más adelante.



4. Estando a lo precisado, el argumento de apelación que nos ocupa no resulta aplicable al cuestionamiento de la adquisición de la propiedad del demandante.

Por lo tanto, el agravio expuesto por el impugnante en este extremo debe desestimarse.

Cuarto: De otro lado, alega el impugnante que se aplicó indebidamente el artículo 2012 y 2022 del Código Civil (sobre publicidad registral – oposición de derechos reales), porque el juez no ha considerado que la compra, posesión y edificación fue de buena fe, por lo que se debió tener en cuenta la Sentencia Casatoria N° 1174-2007-Lima, en cuanto considera la mala fe del dueño del terreno y dar la posibilidad a quien construyo de buena fe, de elegir que se le pague el valor de la construcción o pagar el valor comercial del terreno. Así, se debió resolver teniendo en cuenta la buena fe del accionado y la mala fe del demandante. Con este agravio se encuentra estrechamente relacionado el fundamento de apelación **c)**, por lo que vamos a pronunciarnos en forma conjunta.

Al respecto, del considerando noveno (punto 9.1) de la sentencia apelada se desprende que el juez de instancia determina lo siguiente:

“En el considerando cuarto y quinto de la presente sentencia, **se ha descartado que la parte demandada haya actuado con mala fe, antes bien se ha establecido que actuó con buena fe subjetiva**, por lo que no se advierte la concurrencia de este requisito para amparar la pretensión de demolición, dado que como se ha indicado el demandado luego de adquirir el bien sub litis, realizó una serie de actos relativos al ejercicio efectivo del derecho de propiedad...” (resaltado agregado)

De la argumentación citada se verifica que no resulta cierto lo alegado por el apelante en el sentido de que el juez de la causa haya establecido una presunción judicial sobre la mala fe de la parte demandada en el acto de la construcción del edificio, pues por el contrario, se aprecia que el juez descarta que la parte demandada haya actuado con mala fe, y es precisamente en consideración de ello que determina que no corresponde en este caso amparar la pretensión accesoria de demolición de lo construido en el bien inmueble sub litis.



Por otro lado, cabe precisar respecto a la compra y posesión del terreno materia de litis por parte del demandado y la aplicación de los artículos 2012 y 2022 del Código Civil, que como esta precisado en el considerando anterior, el demandado no ha acreditado que la compra y adquisición del terreno por parte de la entidad demandante haya sido de mala fe, por el contrario de autos se advierte lo siguiente:

- i. Se tiene de autos, que tanto el título del demandante como el título del demandado no han sido declarados nulos judicialmente, por lo que cada título surte los efectos legales correspondientes. No habiendo sido cuestionada la validez de ambos títulos, se ha procedido a demandar mejor derecho de propiedad, por lo que tales títulos han sido evaluados conforme a las reglas establecidas para determinar cual de ellos es mejor que el otro.
- ii. Se tiene de los medios probatorios que corren en autos (fojas 61) y de la propia afirmación del demandado, adquirieron el terreno materia de litis el diecisiete de enero del dos mil catorce. Se tiene de la partida registral N° 11028992, que corre a fojas dieciocho y siguientes, la empresa demandante, registró su compraventa el veintiséis de julio del dos mil cuatro, es decir diez años antes que el impugnante haya adquirido el bien.
- iii. Al momento de la adquisición del bien por el impugnante ya se encontraba registrado el bien a nombre de la empresa demandante por lo que, le era posible enterarse que el bien se encontraba registrado a nombre de otra persona distinta a la persona que le vendía el terreno, por lo que esa parte no puede argüir desconocimiento de dicho acto registral.
- iv. Por imperio del artículo 2012 del C.C. que textualmente prescribe que se presume sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Siendo así, es posible afirmar que el impugnante adquirió el bien conociendo que en los registros públicos aparecía como propietario otra persona distinta al de su vendedor, dado que dicho registro publicitaba la información muchos años antes de la compraventa celebrado por el demandado.
- v. Estando a lo señalado, la aplicación del artículo 2022 del C.C. referido a la oposición de derechos reales, constituye solo una consecuencia del antes citado artículo. Así, se puede concluir



que el impugnante no ha acreditado que el sustento jurídico que cuestiona hayan tenido aplicación irregular.

- vi. Finalmente, el argumento esencial del impugnante para sustentar la mala fe de la empresa demandante en la adquisición del terreno, esta dado en que no se le habría obstaculizado (perturbado) su posesión ni la construcción al momento de su ejecución. Al respecto reiteramos, lo antes señalado, en el sentido de que tales hechos son posteriores a la adquisición del bien efectuado por la entidad demandada, así, no se trata de hechos coetáneos a dicha adquisición, por lo que tal fundamento no resulta pertinente para acreditar la mala fe de la empresa al momento de la compraventa del bien ocurrido diez años antes aproximadamente a los hechos presentados por el apelante.

También refiere del impugnante que no se ha tenido en cuenta la Sentencia Casatoria N° 1174-2007-LIMA, en cuanto considera la mala fe del dueño del terreno y dar la posibilidad a quien construyo de buena fe, de elegir que se le pague el valor de la construcción o pagar el valor comercial del terreno. Así, se debió resolver teniendo en cuenta la buena fe del accionado y la mala fe del demandante.

Sobre el particular cabe precisar que conforme a lo afirmado en este extremo, no esta referido a cuestionar el fondo de la demanda sobre mejor derecho a la propiedad, sino a tener prevalencia de elegir respecto a la adquisición o venta de los bienes materia de litis, ello conforme a lo previsto por el artículo ., que analizamos más adelante.

Por lo tanto, el agravio formulado por el apelante en este extremo de la recurrida carece de sustento factico, debiendo por tanto ser rechazado.

Quinto: Constituye argumento reiterado de apelación que, el juez no ha advertido la mala fe del accionante, siendo que aquel jamás impidió (perturbo) la posesión y edificación del predio que se hizo en casi tres años, omisión que constituye la mala fe del dueño del terreno; circunstancia que posibilitaría al deponente elegir si hacer suyo el terreno bajo justiprecio o que el actor pague el costo real de la edificación.



Del argumento expuesto se colige que el impugnante no contradice propiamente la solución legal determinada por el juez de instancia en cuanto al derecho potestativo de la accesión, radicando su cuestionamiento concretamente en la aplicación del artículo 941 del Código Civil que otorga a la parte accionante S.N.V.D. REPRESENTACIONES S.A.C. la potestad de decidir por cualquiera de las alternativas establecidas en la norma; es así que, alega la mala fe de la empresa demandante en su condición de propietario del terreno, pues ello conllevaría a que sea el demandado quien tendría la posibilidad de elegir las alternativas establecidas en la norma, conforme lo establece el artículo 942 del Código Civil⁴.

En tal sentido, corresponde a este Tribunal Superior verificar si la empresa demandante ha actuado de mala fe al momento de la construcción del edificio realizada en el terreno sub litis, lo que permitirá determinar si corresponde el derecho potestativo de accesión a la parte demandante o al demandado; es decir, si corresponde aplicar en este caso la solución legal establecida en el artículo 941 del Código Civil, conforme a lo determinado por el *a quo*, o en su defecto aplicar el artículo 942 del mismo cuerpo normativo.

Para efectos de determinar dicho aspecto, cabe precisar lo siguiente:

- 1.** La parte demandada cuenta con una escritura de compraventa del diecisiete de enero del dos mil catorce, por el cual adquiere el terreno sub litis, título que si bien no resulta oponible al de la parte demandante conforme a lo determinado *ut supra*, no menos cierto es que la validez del referido acto jurídico no ha sido cuestionado en este proceso ni en otro proceso, pues no se advierte de autos que la parte demandante hubiera demandado la nulidad del aludido acto jurídico u otro análogo, lo que a su vez es reconocido de manera implícita por las partes en este proceso, pues al incoarse el mejor derecho de propiedad se reconoce la validez del documento ostentado por la contraparte.
- 2.** Dicho ello, se aprecia de autos que el demandado, luego de adquirir el terreno sub litis, procedió con realizar una serie de

⁴ Artículo 942.- Mala fe del propietario del suelo

Si el propietario del suelo obra de mala fe, la opción de que trata el artículo 941 corresponde al invasor de buena fe, quien en tal caso puede exigir que se le pague el valor actual de la edificación o pagar el valor comercial actual del terreno.



actos materiales sobre el mismo, pues de los medios probatorios presentados por la parte demandada, tales como certificado de posesión, recibos de servicios de agua y energía eléctrica, comprobantes de pago de arbitrios e impuesto predial (fojas 63-71), se verifica que se encontraba en posesión del inmueble sub materia.

- 3.** Aunado a lo antes dicho, se desprende de las boletas de venta y proformas de fechas dos de enero del dos mil quince al treinta de julio del dos mil dieciséis (fojas 80-116), que el demandado procedió con la ejecución de una edificación, que a la fecha de la inspección judicial, constituía una construcción de material noble de tres niveles (véase Acta a fojas 198).
- 4.** Lo anterior denota que el demandado, desde la adquisición del inmueble sub materia, realizó actos materiales en ejercicio efectivo de su derecho adquirido, sin que la parte demandante hubiera puesto de su conocimiento el derecho que detentaba sobre el bien sub de litis, requiriéndole o intimando o advirtiéndole que no construya y se paralicen las obras que venía efectuando. Tal es la actitud de un propietario que ve que otra persona viene construyendo en su terreno. Así, no es normal que el propietario guarde silencio frente a trabajos de construcción desplegado en su propiedad por un tercero.
- 5.** No es sino hasta después que el demandado ejecutó la construcción de tres niveles, para recién comunicar al demandado que no debió construir en su propiedad y a su vez incoar la presente acción, no habiendo justificado en este proceso los motivos de dicha omisión.
- 6.** Asimismo, se debe considerar que la empresa demandante es propietaria de varios lotes de terreno en la habilitación urbana en que se ubica el bien inmueble sub litis ("Condominio San Ignacio"-Palian) al haber adquirido el predio en mayor extensión (5580 m²); por lo que, dentro de los márgenes de diligencia que todo propietario debe tener, no quepa la posibilidad de que no haya podido advertir que se venía ejecutando una edificación en el terreno de su propiedad, tanto más que dichos trabajos se habrían prolongado por casi tres años (2014-2016).



7. Finalmente, cabe señalar que conforme se tiene de los fundamentos de la sentencia ya detallados arriba, se ha concluido que la **edificación fue hecha de buena fe** por la parte demandada, motivo por el cual se hizo posible aplicar el artículo 941 del Código Civil, extremo que no fue objeto de cuestionamiento por la parte demandante, en consecuencia, se trata de un extremo de la sentencia que quedó consentida por la accionante.

Bajo lo expuesto, se pone de manifiesto la **mala fe** con que habría actuado la parte accionante (propietario del terreno), al no haber realizado ninguna acción tendiente a procurar la paralización o interrupción de la construcción que venía ejecutando la parte demandada en el terreno sub litis, circunstancia tal que supone la aplicación de lo dispuesto en el artículo 942 del Código Civil en el presente caso, por lo que debe recaer en la parte demandada la potestad de decidir si se le paga el valor actual de la edificación o pagar el valor comercial actual del terreno, opción que deberá manifestar en ejecución de sentencia, en el mismo plazo concedido por el juez de instancia (diez días), previa valorización mediante el peritaje respectivo.

Cabe añadir que la fórmula de solución legal a aplicar en le presente caso, como consecuencia de la fundabilidad de la demanda de reivindicación, se encuentra sustentada en el PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCRESAL CIVIL, llevado a cabo el 8 y 9 de julio del 2016 en la ciudad de Lima, según el cual, en el tema número 4, referido a la reivindicación y accesión de edificación se ha logrado por mayoría la conclusión plenaria siguiente:

“El Pleno acordó por MAYORIA que "La demanda de reivindicación es fundada y se proporciona al accionante la alternativa de proceder de acuerdo a las facultades que le confiere la norma sustantiva contenida en el artículo 941° del Código Civil, si se determina que la parte demandada construyó de buena fe.”

De lo precisado se puede establecer que las consecuencias de la fundabilidad de la pretensión reivindicatoria se sujetaran a las consecuencias normativas establecidas para la accesión de edificación, previstos por el artículo 941 y 942 del Código Civil, con la aplicación y fundamentación específica que en la presente sentencia se hace.



Respecto al plazo a otorgar a la parte demandada y la aplicación de la ejecución forzada para el cumplimiento de la decisión.

Como consecuencia de la decisión a adoptar en la presente sentencia, es necesario establecer un plazo razonable a fin de que el demandado pueda optar por cualquiera de las alternativas que le confiere el artículo 942 del C.C, de no ser así, cabría la posibilidad de extender la ejecución de lo decidido ilimitadamente, lo que debemos evitar, fijado el plazo correspondiente.

En cuanto se refiere a la ejecución forzada de la decisión, también resulta necesario establecerlo a efectos de evitar abuso de derecho por cualquiera de las partes que se encuentre obligado a asumir un pago, pues, de no determinarse su aplicación cabría la posibilidad de que cualquiera de las partes recurra a una conducta omisiva, pretendiendo impedir la ejecución normal de la decisión.

Por consiguiente, corresponde revocar la sentencia recurrida en el extremo que dispone aplicar la opción legal establecida por el artículo 941 del Código Civil, en los términos previamente expuestos.

POR ESTOS FUNDAMENTOS:

1. **CONFIRMARON** en parte la **Sentencia** contenida en la resolución número dieciocho de fecha trece de abril del año dos mil veinte, que corre de fojas trescientos cuatro a trescientos veinte, **en los extremos** que resuelve declarar: 1. FUNDADA en parte la demanda interpuesta por S.N.V.D. REPRESENTACIONES S.A.C., representada por su apoderado Edwar Robert Garabito Velarde, contra Cesar Augusto Pecho Fabián, en consecuencia: DECLARA el mejor derecho de propiedad de S.N.V.D. REPRESENTACIONES S.A.C., respecto de César Augusto Pecho Fabián, sobre el Lote N°. 06 de la Manzana "D" de la habilitación urbana "Condominio San Ignacio" ubicado en el Anexo de Palian, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín de una extensión de 90.00 m2, inscrito en el Asiento C0001 de la Partida Electrónica N°. 11028992 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de la Zona Registral N°. VIII-sede Huancayo; y declara



2. FUNDADA la demanda sobre reivindicación.-----

2. **REVOCARON** el extremo que ORDENA al demandado César Augusto Pecho Fabián cumpla con desocupar y restituir la posesión del Lote N°. 06 de la Manzana "D" de la habilitación urbana "Condominio San Ignacio" ubicado en el Anexo de Palian, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín de una extensión de 90.00 m², inscrito en el Asiento C0001 de la Partida Electrónica N°. 11028992 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de la Zona Registral N°. VIII-sede Huancayo. Y precisa que cuya ejecución (de ser el caso) debe supeditarse a la opción legal establecida por el artículo 941 del Código Civil, con tal fin OTORGUESE el plazo de diez días hábiles al accionante S.N.V.D. REPRESENTACIONES S.A.C., para que opte por cualquiera de las alternativas precisadas en el punto 9.4 de esta sentencia, cuya valorización se efectuará en ejecución de sentencia.-----

3. **REFORMANDOLA**, en aplicación del artículo 942 del Código Civil **DISPUSIERON** que el demandado elija en optar entre hacer suyo el terreno u obligar al propietario del terreno a que le pague lo edificado, para cuyo efecto se le concede el plazo de quince días hábiles a fin de que opte por cualquiera de las alternativas señaladas. **ORDENARON** que en caso de incumplimiento la decisión antes descrita lo adopte el juez de la causa. **MANDARON** que el *a quo* practique la valorización del bien correspondiente conforme a las normas ya citadas. De ser necesario se haga efectivo la ejecución forzada para el cumplimiento de la presente decisión. Con todo lo demás que contiene. Y LOS DEVOLVIERON. Juez Superior ponente Olivera Guerra. **NOTIFÍQUESE.-**

Jueces:

Olivera Guerra

Orihuela Abregú

Armas Inga

