



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

**CAS.NRO. 156-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

Al existir dos títulos de propiedad sobre un mismo bien inscritos en los Registros Públicos, resulta jurídicamente imposible amparar la presente demanda que tiene como pretensión la accesión de la construcción en un terreno ajeno, pues previamente debe dilucidarse la nulidad del título registral de los demandados.

Lima, siete de abril de dos mil dieciséis.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número 156-2015, en audiencia pública de la fecha, oídos los informes orales y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Que se trata de los recursos de casación interpuestos por **la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique**, a fojas seiscientos sesenta y tres, contra la sentencia de segunda instancia de fecha diecinueve de agosto de dos mil catorce, de fojas seiscientos cuarenta y dos, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veinticuatro de junio de dos mil trece, de fojas quinientos cuarenta y dos, que declara fundada la demanda; y, reformándola la declara **improcedente**.

**II. ANTECEDENTES.**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:



**1. DEMANDA.**

Por escrito de fojas sesenta y dos, **Carlos Sánchez Manrique y Aida Tavella Zencovich** interponen demanda contra David Saúl Alva Chacón solicitando, **como pretensión principal, que se les declare propietarios por accesión** de la edificación construida de mala fe, sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre el terreno de 160m<sup>2</sup> (conocido como Lote 34, Manzana I, de la Asociación de Propietarios Las Fresas – Callao), que forma parte de un lote de terreno de mayor extensión denominado Lote A-6; así mismo como **pretensión accesoria solicitan que se ordene el desalojo del bien;** y finalmente, como **pretensión subordinada, el pago del valor comercial** actualizado a la fecha de pago del terreno de un área de 160m<sup>2</sup>. Fundan su pretensión en lo siguiente: **1)** Que son propietarios de un predio con un área de 96,777.26m<sup>2</sup>, dentro de cuya área se ubica el terreno *sub litis* de 160m<sup>2</sup>, el cual se encuentra ocupado por el demandado en forma indebida, pues la detenta sin ser propietario, sin mediar relación contractual con los recurrentes en su calidad de legítimos propietarios; **2)** Que la parte demandada sobre el área de terreno materia de *litis* ha levantado una edificación con absoluta mala fe, pues antes y después de haber ingresado a ocupar ilegítimamente su propiedad, conocía perfectamente que los demandantes eran propietarios y no un supuesto transferente; **3)** Que la parte demandada conoce de su situación y conjuntamente con los demás integrantes de la mencionada Asociación, representados por el presidente de la Junta Directiva y con el propósito de apropiarse de su propiedad interpusieron acciones legales para que se les declare, vía prescripción adquisitiva de dominio, como supuestos propietarios (proceso que concluyó por abandono), demostrando con ello que ha construido a sabiendas que no era propietario, por lo tanto su construcción es de mala fe.



## 2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante resolución de fecha ocho de junio de dos mil cuatro, de fojas setenta y nueve, se declara rebelde al demandado David Saúl Alva Chacón.

Por escrito de fojas ciento noventa y tres, **el litisconsorte necesario pasivo Máximo Alva Contreras** contesta la demanda y señala que: **1)**

En el año mil novecientos ochenta y nueve adquirió mediante contrato de compra venta el lote de terreno materia de *litis*, de su anterior propietario Inmobiliaria Cuatro Suyos; **2)** No se ha acreditado con prueba fehaciente que haya construido de mala fe, al contrario la mala fe es de la parte demandante, quien esperó varios años para que se consolide la Urbanización Las Fresas y recién reclamar el área de terreno que ocupa, siendo de aplicación el artículo 942 del Código Civil.

Mediante resolución de fecha veintiocho de febrero de dos mil seis, se declara **rebelde a la litisconsorte necesaria pasiva Rufina Chacón de Alva.**

## 3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Se ha establecido el siguiente punto controvertido: **1)** Determinar si la parte demandante tiene el derecho a la accesión de la propiedad por edificación de mala fe, sin obligación de pagar la edificación construida sobre el terreno de 160m<sup>2</sup> conocido como Lote 34, Manzana I de la denominada Asociación de Propietarios de la Urbanización Las Fresas, que forma parte del lote de mayor extensión, lote A-6, el que se encuentra inscrito en la Ficha 58965, y se declare a la sucesión de Carlos Sánchez Manrique propietaria por accesión y accesoriamente en caso de que sea amparada la pretensión se ordene el desalojo del bien *sub litis*; **2)** En el caso de no ser amparada la pretensión principal determinar, como pretensión subordinada, si el demandado se encuentra en la obligación de pagar al accionante el valor comercial



actualizado, a la fecha del pago, el terreno *sub litis* y que se fije el valor del terreno en ejecución de sentencia previa pericia judicial, en ejecución de sentencia.

#### 4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas quinientos cuarenta y dos, su fecha veinticuatro de junio de dos mil trece, declara **infundada** la pretensión principal de accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno sin obligación de pagar el valor de la edificación existente sobre ella; **infundada** la pretensión accesoria de desalojo del bien *sub litis*; y **fundada** la pretensión subordinada de obligación del demandado de pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno *sub litis*; en consecuencia, ordena que los demandados cumplan con pagar a los demandantes, dicho valor comercial, monto que será fijado en ejecución de sentencia, al considerar que: **1)** La parte demandada en su recurso de fojas cuatrocientos treinta y dos, señala haber adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva presentada por los pobladores de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Las Fresas; sin embargo, dicho procedimiento administrativo ha sido cuestionado vía oposición, la que ha sido declarada infundada, por ende, la situación de la propiedad del predio a favor de los accionantes resulta incólume, por lo que no corresponde a éste sino hacer efectivas las acciones que emanan de los atributos que le son inherentes; **2)** Se ha demostrado la propiedad del terreno por parte del demandante, y la buena fe de la demandada, al efectuar la edificación de la construcción, por ende, la pretensión principal de accesión de la propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno, no puede prosperar; **3)** Conforme a los medios probatorios valorados en el proceso, se ha acreditado la propiedad del terreno a favor de la parte demandante, por lo que la edificación en el inmueble por parte de la demandada, en terreno que



no es de su propiedad, configura un caso de accesión como modo de adquisición de la propiedad de una cosa ajena, por el cual el propietario de un bien hace suyo lo que se le une o incorpora; tratándose en este caso de una accesión artificial o industrial; que, habiendo demostrado la buena fe del demandado al edificar en terreno ajeno, debe ampararse la pretensión subordinada consistente en obligar al demandado a pagar el valor comercial actualizado a la fecha de pago del terreno, estando a la ubicación gráfica que registra el referido inmueble en el ámbito de la Ficha N° 58965, debiendo fijarse dicho valor en ejecución de sentencia, previa pericia judicial; 4) En la relación fáctica establecida en autos, resulta aplicable el segundo caso regulado por el artículo 941 del Código Civil, por el cual el invasor paga aquello que fuere suficiente para no aprovecharse del patrimonio ajeno (dueño del suelo), norma que se enmarca en el derecho moderno que no admite el derecho de destruir, que corresponde a la pasada concepción individualista de la propiedad.

##### 5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mediante escrito de fojas quinientos sesenta y dos, **el demandado Máximo Alva Contreras** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y denuncia como agravio que el extremo de la sentencia que declara fundada la pretensión subordinada afecta su derecho a la debida valoración de las pruebas, toda vez que el juzgador no ha apreciado razonadamente el material probatorio ofrecido por su parte, inobservado el principio de unidad del material probatorio, pues los medios probatorios forman una unidad y que como tales, deben ser examinados y valorados en forma conjunta, confrontando los medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para finalmente concluir sobre el convencimiento que a partir de ella se forma, nada de esto se ha hecho en la sentencia que



es materia de impugnación; por consiguiente, se ha infringido el debido proceso.

**6. SENTENCIA DE VISTA.**

Los Jueces Superiores de la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, expiden la sentencia de vista de fecha diecinueve de agosto de dos mil catorce, de fojas seiscientos cuarenta y dos, que revoca la sentencia apelada solo en el extremo que declara fundada la pretensión subordinada; y, reformándola la declara improcedente. Fundan su decisión en que ambas partes alegan ostentar un derecho de propiedad sobre el mismo inmueble, la demandante alega tener su derecho inscrito y los demandados señalan haberlo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio declarado por la Municipalidad Provincial del Callao, el cual se encuentra con medida cautelar de no innovar, hasta que se resuelva el proceso contencioso administrativo iniciado por los demandantes; que siendo ello así, la calidad de propietario del inmueble no es clara ni exclusiva a favor de la parte demandante, ya que su derecho se encuentra en discusión con el derecho inscrito que ostentan los demandados y estando a que el objeto del presente proceso no es dirimir el mejor derecho de propiedad que ostentan sobre el terreno *sub litis*, sino únicamente declarar si procede o no la accesión peticionada, para lo cual el derecho de propiedad de quien demanda debe encontrarse fuera de toda discusión, por lo que, emitir un pronunciamiento dentro de dicho contexto, significaría implícitamente otorgar un mejor derecho de propiedad a una de las partes procesales, lo que no es propio en este proceso; en consecuencia, no habiendo la parte demandante acreditado su derecho de propiedad de manera clara y exclusiva a su favor, y al existir títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar la demanda.



**III. RECURSO DE CASACIÓN.**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, que obra en el cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **la demandante Sucesión Carlos Sánchez Manrique**, por la siguiente causal:

- A) Infracción normativa de los artículos I y VIII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Señala que, si bien existe declaración de propiedad a favor del demandado, debe considerarse que ésta 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 demandantes no se ha desvirtuado, pues 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 no se encuentra resuelto definitivamente en el Poder Judicial; que la declaración efectuada por la autoridad administrativa no es definitiva, por lo tanto no es exclusiva, excluyente ni oponible a su parte.
- B) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Indica que la Partida N° 70353636 se independiza en la Ficha N° 58965, con la cual, la demandada prueba su derecho de propiedad; que la independización efectuada por la Municipalidad Provincial del Callao, en mérito de las Resoluciones Gerenciales N° 141 y 3008-2009-MPC-GGAH, expedidas en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio a favor de los demandados, viene siendo impugnada judicialmente, conforme al artículo 148 de la Constitución Política del Perú y dentro de los plazos establecidos en el Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, que aprueba el Texto único Ordenado de la Ley N° 27584.



**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.**

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si procede o no la accesión solicitada.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.**

**PRIMERO.**- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

**SEGUNDO.**- Que, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, establece como principio y derecho de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que: *"3. El artículo 139°, inciso 3), de la Constitución establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso. Dicho atributo, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, admite dos dimensiones; una formal o procedimental y otra de carácter sustantivo o material. Mientras que en la primera de las señaladas está concebido como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela o desarrollo de todo tipo de procedimiento (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole), en la segunda de sus dimensiones exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales. 4. El debido proceso dentro de la perspectiva formal, cuya afectación se*



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

**CAS.NRO. 156-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

*invoca en el presente caso, comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido esencial, entre ellos, el derecho al juez natural, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc. La sola inobservancia de cualquiera de estas reglas, como de otras que forman parte del citado contenido, convierte el proceso en irregular legitimando con ello el control constitucional”<sup>1</sup>.*

**TERCERO**- Que, respecto a la propiedad, el artículo 70 de la Constitución Política del Perú establece que: *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.* Por su parte el Código Civil en su artículo 923 define que la propiedad es: *El poder jurídico que permite usar, disfrutar y reivindicar un bien.* Al respecto, el Tribunal Constitucional señala que: *“2. 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 incorporal) 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”. 3. Por ello, 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. De ahí que el artículo*

<sup>1</sup> EXP. N.° 04509-2011-PA/TC.



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

**CAS.NRO. 156-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

70° de la Constitución precise que el derecho de propiedad se "ejerce en armonía con el bien común". Y no solo esto; además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos. 4. En este orden de ideas, como ya este Tribunal lo ha señalado en la sentencia recaída en el expediente N.º 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: **a) un derecho pleno**, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, **b) un derecho irrevocable**, en el sentido de reconocer que su 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, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política. 5. En consecuencia, el goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos: **a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática.** En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución<sup>2</sup>.

**CUARTO.-** Que, en esa misma línea de argumentación se tiene que el artículo 938 del Código Civil define que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él. Al respecto, Gonzales Barrón señala que: "El art. 938 C.C. define a esta figura como un modo adquisitivo de la propiedad, consistente en la atribución al propietario de un bien, de todo aquello que se le une o adhiere materialmente a éste. Por tanto, el presupuesto de la accesión es la existencia de dos bienes, uno de los cuales tendrá el carácter de

<sup>2</sup> EXP. N.º 03258-2010-PA/TC.



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

**CAS.NRO. 156-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

"principal", y el otro de "accesorio", siendo este último el que se adhiere en el primero"<sup>3</sup>.

**QUINTO.-** Que, se procede a analizar las denuncias contenidas en los acápite **A** y **B**), las cuales tienen como sustento que si bien existe declaración de propiedad por la autoridad administrativa a favor del demandado, ésta no es definitiva, puesto que las resoluciones gerenciales expedidas en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vienen siendo impugnadas judicialmente.

**SEXTO.-** Que, al respecto, revisados los autos, se aprecia que a fojas quinientos cincuenta y nueve, obra la Partida N° 70353636, donde consta la inscripción registral del título de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de los señores Máximo Alva Contreras y Rufina Chacón de Alva, el cual se encuentra con medida cautelar de no innovar, hasta que se resuelva el proceso contencioso administrativo iniciado por los demandantes. De otro lado, a fojas tres, obra la copia literal de dominio de la Ficha N° 58965 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callo, donde consta que el demandante Carlos Sánchez Manrique y su esposa Aída Tavella Zencovich son propietarios de un terreno con un área de 96,777.00m<sup>2</sup>, dentro del cual se encuentra el inmueble *materia de litis*.

**SÉTIMO.-** Que, estando a lo expuesto, se advierte que si bien existe una medida cautelar contra la inscripción registral de la propiedad de los demandados, ello no es suficiente para negar la validez de dicha inscripción, toda vez que los efectos de la medida cautelar no son

<sup>3</sup> **GONZALES BARRÓN, Gunther.** Curso de Derechos Reales, Jurista Editores, Lima, Setiembre 2003, Pág. 488.



definitivos<sup>4</sup> y la inscripción registral solo puede dejarse sin efecto por mandato judicial, conforme lo prevé el artículo 2013<sup>5</sup> del Código Civil.

OCTAVO.- Que, siendo así y al existir dos títulos de propiedad sobre el mismo bien, resulta jurídicamente imposible amparar la presente demanda, cuya pretensión es la declaración de propiedad de la construcción en terreno ajeno, lo que por el momento no es posible determinar, pues corresponde previamente dilucidar la nulidad del título registral de la parte demandada; por consiguiente, resulta evidente que la parte demandante carece de interés para obrar; por lo tanto, debe declararse improcedente la demanda, a tenor de lo previsto en el artículo 427 inciso 2 del Código Procesal Civil.

NOVENO.- Que, por los fundamentos expuestos, se concluye que la sentencia expedida por la instancia de mérito si cumple con las formalidades previstas en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, así como el artículo 122 del Código Procesal Civil, motivo por el cual dicha resolución no se encuentra afectada de nulidad; en consecuencia, el recurso de casación interpuesto por la parte demandante debe ser declarado infundado en todos sus extremos, en aplicación de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

## VI. DECISIÓN.

A) Estando a tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declara: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la sucesión de Carlos Sánchez Manrique, a fojas seiscientos sesenta y tres; en

<sup>4</sup> Artículo 612: toda medida cautelar importa una prejuzgamiento y es previsorio, instrumental y variable.

<sup>5</sup> Artículo 2013: El contenido del asiento registral se presume válida 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.



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

**CAS.NRO. 156-2015  
CALLAO  
ACCESIÓN**

consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diecinueve de agosto de dos mil catorce, de fojas seiscientos cuarenta y dos.

- B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos por la sucesión de Carlos Sánchez Manrique y Máximo Alva Contreras y otros, sobre accesión y otros. Interviene como ponente la señora Juez Supremo **del Carpio Rodríguez**.

**SS.**

**TELLO GILARDI  
DEL CARPIO RODRÍGUEZ  
RODRÍGUEZ CHÁVEZ  
CALDERÓN PUERTAS  
DE LA BARRA BARRERA**

**Cgv/sg**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**  
**DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA**  
**SECRETARIO**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CORTE SUPREMA**

**15 JUN. 2016**