



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 4136-2008.  
LIMA**

Lima, veintinueve de enero del dos mil nueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, con el acompañado; vista la causa número cuatro mil ciento treintiseis – dos mil ocho, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

### **1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata de dos recursos de casación, el primero interpuesto por la demandante Jele Beatrix Krnic Miculicich de Jelicic, a fojas cuatro mil trescientos diecinueve; y, el segundo, planteado por la demandada, Asociación de Vivienda Villa Panamericana, a fojas cuatro mil trescientos cincuenta; ambos contra la sentencia de vista de fojas cuatro mil doscientos ochenta y cuatro, su fecha veintiséis de mayo del dos mil ocho, que confirmando en un extremo y revocando en otro la apelada de fojas mil seiscientos diecisiete, fechada el veintiséis de mayo del dos mil seis, declara fundada en parte la demanda.

### **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO**

La Corte mediante resoluciones ambas de fecha cuatro de noviembre del dos mil ocho, obrantes a fojas sesenta y nueve y setenta y uno del Cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, ha estimado procedente los dos recursos conforme a las causales y agravios que se detallan a continuación: **1) Recurso de doña Jele Krnic Miculicich**.- Invoca la causal de **interpretación errónea** del artículo 1372 del Código Civil; expresando como fundamentos: que los juzgadores han interpretado de modo equivocado el artículo 1372 del Código Civil ya que la norma prevé



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 4136-2008.  
LIMA**

el perjuicio de los derechos de terceros que no tenían buena fe; empero, dicho dispositivo no prevé la existencia de mala fe; que en el caso de autos, se tiene que son los litisconsortes facultativos quienes debían acreditar su buena fe; la Sala ha generado mayores requisitos a los previstos en el artículo en cuestión al indicar que por existir construcciones de terceros se debe accionar previamente la accesión de las mismas a su terreno; y, **2) Recurso de la Asociación de Vivienda Villa Panamericana**.- Se apoya en la causal de **contravención de normas** que garantizan el derecho a un debido proceso; expresando como fundamentos: que las sentencias tanto de primera instancia como la de vista, carecen de motivación, respecto a la pretensión indemnizatoria, ya que no se ha establecido el quantum indemnizatorio.

### **3. CONSIDERANDO**

**PRIMERO**.- Que estando a los efectos nulificantes de la causal de contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso, en caso de configurarse, que torna sin objeto emitir pronunciamiento sobre la causal sustantiva alegada, corresponde iniciar la labor casatoria a través de la referida causal invocada en el recurso de ***casación interpuesto por la Asociación demandada***; que en ese sentido, se denuncia que las sentencias de mérito carecen de una debida motivación en cuanto a la pretensión indemnizatoria.

**SEGUNDO**.- Que uno de los principios pilares del debido proceso es el principio de motivación escrita de las resoluciones judiciales, consagrado en el artículo 139, inciso 5° de la Carta Fundamental, el cual tiene como finalidad principal el de permitir el acceso de los justiciables al razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido y la decisión asumida.



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 4136-2008.  
LIMA**

**TERCERO.**- Que esta motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos IX del Título Preliminar, 50 inciso 6°, y 122, incisos 3° y 4° del Código Procesal Civil; y dicho deber implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a la que ésta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía de normas y de congruencia; por tanto, este principio de motivación garantiza a los justiciables, por un lado, que las resoluciones jurisdiccionales no adolecerán de falta de motivación o defectuosa motivación, esta última en sus variantes de motivación aparente, motivación insuficiente y motivación defectuosa propiamente dicha; y, por otro, que se emitirá pronunciamiento sobre todos los puntos materia de controversia; de modo tal que de presentarse estos supuestos, se estará violando el referido principio y dando lugar a la nulidad de tal resolución.

**CUARTO.**- Que en el presente proceso, incoado por doña Jele Krnic Miculicich, Jorge Branko Jelcic Krnic y Tania Rosa Jelcic Krnic contra la Asociación de Vivienda Villa Panamericana sobre resolución de contrato de compraventa y otros, la pretensión accesoria número tres consistente en que el Juzgado ordene el pago a favor de los actores de la compensación por el uso del inmueble sub-materia a que se hace referencia en el artículo 1563 del Código Civil, ha sido amparada tanto en la sentencia de primera instancia como en la sentencia superior ordenándose que la Asociación demandada pague una compensación por el uso del inmueble a favor de los demandantes a razón de ciento ocho dólares americanos con dieciséis centavos de dólar americano por cada mes de uso del inmueble.

**QUINTO.**- Que la sentencia de primera instancia expone en su Considerando Noveno la fundamentación fáctica y jurídica que sustenta el amparo de la referida pretensión accesoria de pago de compensación; sin



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 4136-2008.  
LIMA**

embargo, del análisis del recurso de apelación de la Asociación emplazada obrante a fojas mil setecientos veinticinco no aparece agravio alguno respecto de la mencionada pretensión accesoria y mucho menos en el sentido que para su amparo el A' quo no haya expresado la debida motivación; observación que es claramente advertida por la Sala Revisora, la cual señala en los considerandos Décimo Tercero y Vigésimo Cuarto de su sentencia, que la Asociación demandada formula diversos agravios contra la apelada: “...no haciendo mención alguna contra lo ordenado en la resolución recurrida respecto de la suma mandada pagar por concepto del uso del bien” y que por tanto “... respecto del extremo de la sentencia en cuanto al monto fijado por derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y a la indemnización que se encuentran contemplados en el artículo 1563 del Código Civil carece de objeto de analizar al respecto, toda vez que no ha sido materia de grado el extremo de dicha resolución impugnada”.

**SEXTO**.- Que tal como lo ha establecido de manera reiterada y uniforme esta Suprema Corte, el contenido del recurso de apelación, de acuerdo a los principios procesales recogidos en el artículo 370 del Código Procesal Civil, establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior; toda vez que aquello que se denuncie como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el Ad' quem revise, estando entonces conforme con los demás puntos o extremos que contenga la resolución impugnada, en caso de existir tales; principio este expresado en el aforismo *tantum appellatum, quantum devolutum*; de modo tal, la Sala Revisora no se equivoca cuando señala que no es materia de apelación el extremo de la sentencia del A' quo que ampara la pretensión accesoria de pago de compensación, al no haber formulado ningún agravio sobre dicho extremo; por consiguiente, no es que no exista motivación en la sentencia de vista sobre la multicitada pretensión accesoria sino que la Asociación demandada recurrente ha evidenciado



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 4136-2008.  
LIMA**

su consentimiento respecto de la fundamentación expuesta por el A' que sobre dicho extremo; consecuentemente, no se configura la causal de contravención invocada, correspondiendo entonces desestimarse el recurso de casación de la Asociación de Vivienda Villa Panamericana.

**SETIMO.**- Que ahora bien, respecto del **recurso de casación de Jele Krnic Muculicich**, el mismo que invoca la interpretación errónea del artículo 1372 del Código Civil, esta Sala de Casación estima que resulta necesaria para una mejor comprensión de los justiciables iniciar la labor casatoria abordando el tema sobre la naturaleza jurídica de las construcciones; que en efecto, de acuerdo a los artículos 885 y 954 del Código Civil son bienes inmuebles de modo independiente tanto, el suelo, como el subsuelo y el sobresuelo; y el artículo 955 del Código Civil establece que el subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo; lo que significa que al ser bienes inmuebles independientes cada uno de ellos, a lo edificado sobre el suelo, esto es, el sobresuelo o fábrica, no puede atribuírsele la calidad de accesorio a que se refiere el artículo 913 del Código Civil, sino la de principal, tan igual que el suelo o terreno.

**OCTAVO.**- Que siendo ello así, resulta física y jurídicamente imposible pretender la restitución sólo del terreno o también de la edificación ajena calificándola de accesorio; toda vez que en el primer caso, no puede separarse de éste la construcción levantada sobre el mismo; y en el segundo, a quien se entregue el terreno implícitamente se está haciendo entrega también de la construcción, lo que no resulta ajustado a derecho si sólo se ha acreditado el derecho de propiedad sobre el terreno; siendo que los atributos previstos en el artículo 923 del Código Civil y con efecto erga omnes conforme al artículo 2013 del citado, sólo pueden ser ejercidos sobre lo que recae el derecho de propiedad y no sobre lo ajeno.

**NOVENO.**- Que en tal virtud, aún cuando el artículo 1372, in fine, del Código Civil establece que los efectos retroactivos de la resolución no



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 4136-2008.  
LIMA**

perjudican “... *los derechos adquiridos de buena fe*”, lo que significa que los adquiridos de mala fe si pueden ser perjudicados, ello en modo alguno autoriza a que la restitución de las prestaciones deba comprender bienes ajenos a las partes contratantes y que mucho menos han sido materia del contrato.

**DÉCIMO**.- Que precisamente ante dicha imposibilidad física y jurídica es que nuestro Ordenamiento Legal ha contemplado el instituto jurídico de accesión, regulado en el Subcapítulo III, Capítulo Segundo, Título II, Sección Tercera, Libro Quinto, del Código Civil, estableciéndose en su artículo 938 que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él; sin embargo, cualquiera de las modalidades de accesión, en especial las reguladas en los artículos 941, 942, 943 del referido Código, ante la negativa de la otra parte, debe ser peticionada en vía judicial, ejerciendo el justiciable su derecho de acción, esto es, debe ser expresamente planteada dentro de una demanda.

**UNDÉCIMO**.- Que en el caso de autos, si bien es verdad la pretensión principal de la parte actora de que se declare la resolución del contrato de compraventa celebrada con la Asociación demandada el primero de julio de mil novecientos noventa y cuatro respecto del inmueble sub-judice, ha sido amparada tanto por el A' quo como por el Ad' quem y que ello en una situación simple da lugar a que, conforme al artículo 1372 del Código Civil, la parte vendedora reciba vía restitución de prestación el inmueble sub-materia objeto de la transferencia, no es menos cierto que en autos se ha acreditado que sobre el terreno, el cual ha sido objeto de lotización con fines de vivienda, existen numerosas edificaciones que no son de propiedad de la parte actora y que resultan independientes del terreno que sí es patrimonio de la recurrente.

**DUODECIMO**.- Que por consiguiente, pese a que no es óbice para peticionar y ser amparada la resolución de un contrato de compraventa que sobre el terreno materia de enajenación existan edificaciones



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 4136-2008.  
LIMA**

construidas sobre el mismo de propiedad de terceros, la restitución del terreno no puede producirse toda vez que sobre el mismo existen dichas edificaciones ajenas a la parte vendedora, siendo irrelevante si dichas construcciones han sido de mala fe o de buena fe, dado que, como ya se indicó, la restitución en modo alguno puede comprender bienes ajenos a las partes; empero, diferente sería sí a la pretensión de resolución de contrato se le hubiere acompañado la pretensión de accesión de lo edificado, allí sí resulta trascendente la determinación sobre el tipo de fe con el que obraron los propietarios de las edificaciones; sin embargo, dicha pretensión no ha sido peticiona en la presente demanda; por tanto, la declaración de improcedencia de la segunda pretensión accesorio formulada en la demanda, consistente en el desalojo y entrega de posesión del inmueble sub-judice a favor de los actores, dictada en la sentencia de vista no comporta la interpretación errónea del artículo 1372 del Código Civil; habiendo lugar entonces a desestimar el recurso.

### **4. DECISION:**

Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por la demandante Jele Beatrix Krnic Miculicich de Jelcic, a fojas cuatro mil trescientos diecinueve; y, por la demandada, Asociación de Vivienda Villa Panamericana, a fojas cuatro mil trescientos cincuenta; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatro mil doscientos ochenta y cuatro, su fecha veintiséis de mayo del dos mil ocho.
- b) **CONDENARON** a la parte recurrente al pago de la multa de una Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso.



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 4136-2008.  
LIMA**

- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por doña Jele Beatrix Miculicich de Jelicic y otros con la Asociación de Vivienda "Villa Panamericana" sobre resolución de contrato y otros; interviniendo como Vocal Ponente el Señor Palomino García; y los devolvieron.

SS.

SOLIS ESPINOZA

PALOMINO GARCIA

MIRANDA CANALES

CASTAÑEDA SERRANO

IDROGO DELGADO

sg