

¿Si existe construcciones dentro de un bien del cual se busca la reivindicación y se quiere adquirir la propiedad de estas, es necesario solicitarlo expresamente dentro de la respectiva demanda de reivindicación?

Por: Jesús Adolfo Modesto Ortiz

Estudiante de Derecho de la Universidad Científica del Sur

Mediante la **Casación N° 4417 – 2018 La Libertad**, aunque los efectos de la accesión no fueran requeridos expresamente en la demanda, tal materia trata de un asunto complementario a la reivindicación solicitada, y cuyo pronunciamiento es necesario en procuración de una solución satisfactoria e integral del conflicto.

Los hechos que dieron lugar al caso se remontan al 25 de marzo de 2012, con la demanda interpuesta por Rosario Elizabeth Avila Santuario contra Jaime Agustín Reyes Sánchez, Santos Margarita Castañeda Guzmán y Benilda Alejandrina Reyes Castañeda solicitando la reivindicación del inmueble ubicado en la provincia de Trujillo, así como el pago por concepto de frutos e indemnización por daños y perjuicios.

La recurrente argumenta que el inmueble materia de litis, del cual es propietaria tanto de este (acreditado por su respectiva Partida Electrónica) como de las edificaciones internas del mismo, ha sido objeto de posesión y usufructo de manera precaria y de mala fe por los demandados por un tiempo mayor a 11 años. Y pese a los procesos de desalojo por ocupación precaria e intentos fallidos de conciliación de dar solución pacífica a la controversia, los demandados no han abandonado el bien.

Posteriormente, **Benilda Alejandrina Reyes Castañeda** y **Santos Margarita Castañeda Guzmán** el 18 de julio de 2012, y **Cristóbal Julián Reyes Castañeda** el 28 de enero de 2013 dan su contestación, quedando Jaime Agustín Reyes Sánchez en estado de rebeldía. Entre sus argumentos principalmente se destaca que la propiedad de las edificaciones del inmueble materia de litis no es de la demandante (corroborado en sede judicial en un proceso previo dado entre las partes) y que esto viene siendo reconocido por la recurrente desde 2009, por la que la misma por medio de declaratoria de fábrica, estaría actuando actualmente (en 2012) con mala fe al querer adquirir la propiedad de dichas edificaciones a sabiendas que no son de su propiedad. En cuanto a su actuar, argumentan que este viene dándose con buena fe desde inicios de 2001, que fue cuando iniciaron a poseer el inmueble en cuestión, tras hacer una previa indagación que se encontraba abandonado y averiguar que no existía persona alguna registrada como usuaria de servicios de electricidad, agua potable y saneamiento. Es así que llevaron la posesión pacífica hasta el año 2009, que es cuando la recurrente se apersonó como dueña del inmueble.

Con todo ello, en sede de primera instancia, el 12 de marzo de 2018 se declara **FUNDADA EN PARTE** la demanda, admitiendo la pretensión de reivindicación, pero descartando las referidas al pago por frutos e indemnización. Explican que, se ha acreditado correctamente que el derecho de propiedad del bien sub litis de la recurrente se encuentra inscrito y que, si bien los demandados argumentan haber actuado de buena fe; siguiendo lo dispuesto por el principio de publicidad se presume que estos tenían conocimiento de ello. Ergo, los demandados estarían actuando de mala fe y no de buena fe como aparentan ser. Asimismo, dada su calidad de mala fe, conforme al artículo 943°

del Código Civil, la edificación en cuestión, la recurrente tiene el derecho de adquirir por accesión la propiedad de esta. Empero, dado que no se ha acreditado que la conducta de los demandados haya dañado a la propietaria, no hay cavidad para la indemnización, menos del pago por frutos dado que el bien solo era poseído para habitación.

Siendo así, luego en sentencia de vista, se confirma el dictamen anterior fundamentándose en que “es incorrecta la posición de los demandados al sostener que se condujeron de buena fe”, dado que se ha de presumir que los mismos tenían conocimiento de quien en realidad era la verdadera propietaria. Y dada las reglas sobre bienes integrantes y accesión, los bienes edificados corresponden a la propietaria del suelo (recurrente), solo pudiendo reclamar los demandados en un proceso externo a este, el valor de las construcciones. Es decir, con ello entregándole directamente la propiedad de lo edificado a la demandante.

Tras todo ello, el 30 de julio de 2018, Jaime Agustín Reyes Sánchez interpone recurso de casación argumentando una **infracción normativa del artículo 938 del Código Civil, concordante con el artículo 943 del mismo cuerpo normativo**, entre otros. Por cuanto se ha dado al referido artículo, un alcance que en realidad no tiene, al adjudicar la propiedad por accesión de lo edificado sin que la recurrente en cuestión lo haya solicitado.

Tomando de base lo anterior, la Sala Suprema dentro de sus fundamentos, corroboró lo dicho por el ahora recurrente, Jaime Reyes, por cuanto dentro de la demanda reivindicatoria que en su momento presentó Rosario Elizabeth Avila Santuario, esta señaló haber realizado las construcciones existentes, premisa que los demandados posteriormente desmentirían, más nunca solicitó se le declare propietaria de dichas edificaciones.

Asimismo, las implicancias en que han estado en torno al conflicto, las cuales han sido procedentes de lo dispuesto en los artículos 941 y 943 del Código Civil, que refieren a los efectos de la accesión, y por cuanto significaría que la recurrente se volviera propietaria de lo edificado, debieron delimitarse e incluirse debidamente dentro de los puntos controvertidos, a fin de que “el juzgado dé cuenta de que emitiría pronunciamiento sobre la materia, mediante una definición clara los aspectos concretos que se resolverían en sentencia”. Cuestión que no figura dentro de lo actuado. Consecuentemente existiendo una motivación sustancialmente incongruente en las sentencias emitidas en primera y segunda instancia.

A raíz de todo lo visto, la decisión de la Sala Suprema es declarar FUNDADO el presente recurso de casación.

BIBLIOGRAFÍA

Corte Suprema de Justicia de la República – Sala Civil Permanente (2022). Casación N° 4417-2018 / La Libertad – Reivindicación. <https://bit.ly/3DKOdz5>