

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

SUMILLA: *Cuando se invoque la accesión, no solo se debe demostrar la ausencia de la buena fe del constructor, sino se deberá acreditar fehacientemente la mala fe con que obró, determinación que resulta de interés en la presente litis, ya que tal circunstancia no puede dejarse librada a la presunción de publicidad establecida en el artículo 2012 del Código Civil, pues se vulneraría el deber de motivación de resoluciones contenida en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.*

Lima, veintiuno de marzo
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: en discordia; vista la presente causa en la fecha, luego de verificada la votación con arreglo a ley, con el voto del Señor Juez Supremo **LÉVANO VERGARA**, emite la siguiente sentencia; y asimismo, **habiéndose dejado oportunamente** en Relatoría de esta Sala Suprema los votos emitidos por los Señores Jueces Supremos **CABELLO MATAMALA, CALDERÓN PUERTAS, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, DE LA BARRA BARRERA Y CÉSPEDES CABALA** obrantes de fojas sesenta y dos a setenta y tres, del cuadernillo de casación; **los mismos que no suscriben la presente**, de conformidad con los artículos 141, 142, 148 y 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dejándose constancia de los mismos para los fines pertinentes de acuerdo a ley.---

I. ASUNTO:-----

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Ernesto Rojas Torres** a fojas cuatrocientos treinta y dos, contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número veinticuatro, de fojas cuatrocientos veinticinco, de fecha dos de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada contenida en la Resolución número dieciséis, de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, que declara fundada la demanda de Accesión.-----

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:-----

Mediante resolución de fecha veinte de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas treinta y dos del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de: **a) La violación del debido proceso.-** Alegando que los Jueces de mérito no han emitido pronunciamiento sobre el efecto procesal del incumplimiento de la exhibición de documentos destinados a probar la vida activa de los actores al interior de la Asociación que le otorgó la propiedad del inmueble *sub litis*, así como tampoco sobre las conclusiones establecidas tanto en el proceso de Reivindicación como en el de Usurpación que le instauraron, en el sentido de que la ocupación y construcción en el predio es de buena fe, ya que la posesión le fue transferida formalmente por la Asociación, sin que medie violencia, engaño, amenaza o abuso de confianza, bajo la información de que se trataba de un bien desocupado; agrega que existe una petición acerca de que se le pague el valor de la construcción realizada de buena fe en el predio, que aún no ha sido resuelta en el aludido proceso de reivindicación; y, **b) Infracción normativa del artículo 941 del Código Civil.-** Indicando que su edificación en el predio *sub judice* fue de buena fe.-----

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:-----

El tema en debate radica en determinar si el pronunciamiento de las Instancias de mérito se encuentra debidamente motivado.-----

IV. ANÁLISIS:-----

PRIMERO.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación sub examine, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que los demandantes Nemecio Francisco Cárdenas De La Cruz y Ana María Espinoza Loarte interponen demanda de Accesión de propiedad por edificación de mala fe, contra Ernesto Rojas Torres a fin de que se disponga hacer suyo lo edificado por el demandado sin obligación de pagar su valor, en relación a la propiedad ubicada en la Manzana "P", Lote "6" de la Asociación de Propietarios Pecuarios Industriales Valle Hermoso – Zapallal, distrito de Puente

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

Piedra, con un área de dos mil quinientos metros cuadrados (2,500 m²); y se ordene la restitución y entrega del predio *sub judice*. Señala que el dieciocho de febrero de dos mil dos, el demandado ha ingresado de manera indebida al predio de su propiedad, por lo que desde la citación de la denuncia fiscal en el año dos mil dos, ya no eran aplicables las construcciones de las edificaciones. Alude también que, el demandado fue vencido en el juicio de Reivindicación que se le entabló.-----

SEGUNDO.- Por su parte, el demandado Ernesto Rojas Torres contesta la demanda señalando que de la constatación policial ofrecida por la parte demandante se desprende que en él se consigna la existencia de un cerco perimétrico que rodea el terreno en cuyo interior se alza la edificación *sub litis*, lo que denota que los accionantes quieren apropiarse de una construcción que conoce perfectamente que no es de su propiedad.-----

TERCERO.- Que, mediante resolución de fojas trescientos setenta y tres, de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, el *A quo* ha declarado fundada la demanda sobre Accesión, ordenando que el demandado desocupe y entregue a los actores el inmueble materia de autos en el plazo de ley, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento; autorizando a los demandantes a hacer suyo todo lo edificado en el predio materia de litigio por parte del emplazado sin pagar suma alguna por el valor de dichas construcciones; sustentando que la adquisición de los demandantes del referido inmueble, ha quedado inscrita en los Registros Públicos con fecha treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro, y que con la copia de la denuncia policial de fecha diecinueve de febrero de dos mil dos, por Usurpación quedó acreditada la construcción con material noble, lo que denota que su ingreso en dicho terreno ha sido malicioso.-----

CUARTO.- Que, por resolución de fojas cuatrocientos veinticinco, de fecha dos de noviembre de dos mil dieciséis, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, confirma la apelada que declara fundada la demanda de accesión, sustentando que el demandado no puede alegar que no tenía

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

conocimiento que los demandantes eran propietarios del inmueble *sub judice*, a razón de que esta aparecía inscrita registralmente desde el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro.-----

QUINTO.- Que, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.-----

SEXTO.- Que, del escrito de casación propuesto por el recurrente, se rescata de sus fundamentos que los Jueces de mérito no habrían emitido pronunciamiento sobre el efecto procesal del incumplimiento de la exhibición de documentos destinados a probar la vida activa de los actores al interior de la Asociación que le otorgó la propiedad del inmueble *sub judice*.-----

SÉTIMO.- Que, el artículo 938 del Código Civil establece: “*El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él*”. Asimismo, el artículo 941 de la norma sustantiva señala: “*Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno (...)*”, por su parte el artículo 942 del mismo cuerpo normativo reza: “*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*

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

comercial actual del terreno". Es a partir de dicha premisa normativa que nuestro análisis jurídico debe circunscribirse.-----

OCTAVO.- La pretensión demandada tiene por finalidad, se declare a la parte demandante la accesión de la propiedad *sub litis* por edificación de mala fe en terreno ajeno, para hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. Para resolver el presente conflicto, es necesario tener en cuenta que los demandantes iniciaron un proceso de reivindicación en contra del recurrente, el mismo que fue estimado por el órgano jurisdiccional con el sustento medular que la transferencia a favor de los demandantes se encuentra inscrita en los Registros Públicos desde el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro; advirtiéndose de dicho proceso que su decisión se circunscribió solo a la restitución del bien inmueble, mas no así a la construcción o accesión de buena o mala fe.-----

NOVENO.- En ese sentido, advertimos que la decisión de las instancias de mérito se sustentan en un ligero argumento, que las construcciones realizadas por el demandado fueron de mala fe, al tener conocimiento que los demandantes eran los propietarios del inmueble objeto de litigio a razón de su inscripción registral, omitiendo un análisis exhaustivo de las pruebas aportadas a fin de verificar si dichas construcciones fueron realizadas de mala fe; más aún cuando el argumento principal de defensa del demandado radica en que dichas construcciones fueron realizadas por autorización de la Asociación de Propietarios Pecuarios Industriales Valle Hermoso en su condición de socio y adjudicatario del inmueble *sub judice* en el año mil novecientos noventa y nueve, solicitando incluso la exhibición de documentos que acreditarían la vida activa del demandante, al interior de la Asociación; exhibición que no fue cumplida por el accionante, conforme se tiene de la Audiencia de Pruebas, cuando señala que "no ha traído los documentos", situación que obligaba al Juez a tener en cuenta al momento de resolver, lo que no ha ocurrido en el presente caso.-----

DÉCIMO.- Sobre el particular, debe tenerse en cuenta que el deber de motivación de las resoluciones judiciales contenido en el artículo 139 inciso 5 de la

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

Constitución Política del Perú, garantiza que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; en contrario, si la resolución infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación, incurre en causal de nulidad contemplada en el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Bajo dicho contexto, no está demás precisar que el artículo 941 del Código Civil no regula la accesión automática en beneficio del dueño del terreno, sino dicha norma únicamente concede un derecho potestativo consistente en optar por hacer suya la edificación o por el contrario obligar al constructor a pagar el terreno; por tanto, queda claro que cuando se invoque la accesión, no solo se debe demostrar la ausencia de buena fe del constructor, sino se deberá acreditar fehacientemente la mala fe con que obró; por esta razón, debe dilucidarse adecuadamente en el presente proceso, si se ha acreditado la mala fe del demandado constructor, esto es, que se haya demostrado que el demandado edificó en el predio materia de la demanda a sabiendas que el terreno no le pertenecía y que era de propiedad de la parte demandante; determinación que resulta de interés en la presente *litis*, ya que tal circunstancia no puede dejarse librada a la presunción de publicidad establecida en el artículo 2012 del Código Civil. Para ello, resulta de vital importancia que el *A quo*, valore debidamente las siguientes instrumentales: **a)** Los Estatutos de la Asociación para determinar si la misma contempla los casos de reversión de adjudicación y exclusión de socios; **b)** La Asamblea Extraordinaria de Socios de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y nueve; **c)** El Registro de Padrón de Socios de fojas doscientos cincuenta y dos; **d)** La Constancia Policial de fojas siete que deja constancia de una construcción antelada en el inmueble *sub litis*; y, **e)** La conducta procesal de la parte demandante frente al incumplimiento de la exhibición.-----

Por los fundamentos precedentes, y en aplicación de lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

interpuesto por el demandado **Ernesto Rojas Torres** a fojas cuatrocientos treinta y dos; por consiguiente, **CASARON** la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número veinticuatro, de fojas cuatrocientos veinticinco, de fecha dos de noviembre de dos mil dieciséis, e **INSUBSISTENTE** la apelada; **ORDENARON** que el *A quo* emita nuevo fallo acorde a las consideraciones expuestas; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Nemecio Francisco Cárdenas De La Cruz y otra contra Ernesto Rojas Torres, sobre Accesión; y *los devolvieron*. Interviene el Señor Juez Supremo Calderón Puertas por licencia del Señor Juez Supremo Romero Díaz. Ponente Señor De La Barra Barrera, Juez Supremo-
S.S.

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

LÉVANO VERGARA

Ksj / Jja / Csc

EL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ORDÓÑEZ ALCÁNTARA Y CÉSPEDES CABALA, ES COMO SIGUE:=====

VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Que, se trata del recurso de casación interpuesto por **Ernesto Rojas Torres** a fojas cuatrocientos treinta y dos, contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número veinticuatro, de fecha dos de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos veinticinco, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirmó la Sentencia apelada contenida en la Resolución número dieciséis, de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos setenta y tres, que declaró fundada la demanda de Accesión.-----

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

SEGUNDO.- Que, mediante resolución de fecha veinte de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas treinta y dos del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de: **a) La violación del debido proceso.**- Alegando que los Jueces de mérito no han emitido pronunciamiento sobre el efecto procesal del incumplimiento de la exhibición de documentos destinados a probar la vida activa de los actores al interior de la Asociación que le otorgó la propiedad del inmueble *sub litis*, así como tampoco sobre las conclusiones establecidas tanto en el proceso de Reivindicación como en el de Usurpación que le instauraron, en el sentido de que la ocupación y construcción en el predio es de buena fe, ya que la posesión le fue transferida formalmente por la Asociación, sin que medie violencia, engaño, amenaza o abuso de confianza, bajo la información de que se trataba de un bien desocupado; agrega que existe una petición acerca de que se le pague el valor de la construcción realizada de buena fe en el predio, que aún no ha sido resuelta en el aludido proceso de Reivindicación; y, **b) Infracción normativa del artículo 941 del Código Civil.**- Indicando que su edificación en el predio *sub iudice* fue de buena fe.-----

TERCERO.- Que, es preciso advertir que los demandantes Nemecio Francisco Cárdenas De La Cruz y Ana María Espinoza Loarte interponen demanda de Accesión de Propiedad por Edificación de Mala Fe, contra Ernesto Rojas Torres a fin de que se disponga hacer suyo lo edificado por el demandado sin obligación de pagar su valor, en relación a la propiedad ubicado en la Manzana "P", Lote "6" de la Asociación de Propietarios Pecuarios Industriales Valle Hermoso – Zapallal, distrito de Puente Piedra, con un área de dos mil quinientos metros cuadrados (2,500 m²); y se ordene la restitución y entrega del predio *sub iudice*. Señala que el dieciocho de febrero de dos mil dos, el demandado ha ingresado de manera indebida al predio de su propiedad, por lo que desde la citación de la denuncia fiscal en el año dos mil dos, ya no eran aplicables las construcciones de las edificaciones. Alude también que, el demandado fue vencido en el juicio de Reivindicación que se le entabló.-----

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

CUARTO.- Que, por su parte, el demandado Ernesto Rojas Torres contesta la demanda señalando que de la Constatación Policial ofrecida por la parte demandante se desprende que en él se consigna la existencia de un cerco perimétrico que rodea el terreno en cuyo interior se alza la edificación *sub litis*, lo que denota que el accionante quiere apropiarse de una construcción que conoce perfectamente que no es de su propiedad.-----

QUINTO.- Que, mediante resolución de fojas trescientos setenta y tres, de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, el *A quo* ha declarado fundada la demanda sobre Accesión, ordenando que el demandado desocupe y entregue a los actores el inmueble materia de autos en el plazo de ley, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento; autorizando a los demandantes a hacer suyo todo lo edificado en el predio materia de litigio por parte del emplazado sin pagar suma alguna por el valor de dichas construcciones; sustentando que la adquisición de los demandantes del referido inmueble, ha quedado inscrita en los Registros Públicos con fecha treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro, y que con la copia de la denuncia policial de fecha diecinueve de febrero de dos mil dos, por usurpación quedó acreditada la construcción con material noble, lo que denota que el ingreso del demandado en dicho terreno ha sido maliciosa.-----

SEXTO.- Que, por resolución de fojas cuatrocientos veinticinco, de fecha dos de noviembre de dos mil dieciséis, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, **confirma** la apelada que declara fundada la demanda de Accesión, sustentando que el demandado no puede alegar que no tenía conocimiento que los demandantes eran propietarios del inmueble *sub judice*, a razón de que esta aparecía inscrita registralmente desde el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro.-----

SÉTIMO.- Que, del escrito de casación interpuesto por el recurrente, se rescata de sus fundamentos que los Jueces de mérito no habrían emitido pronunciamiento sobre el efecto procesal del incumplimiento de la exhibición de documentos

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

destinados a probar la vida activa de los actores al interior de la Asociación que le otorgó la propiedad del inmueble *sub judice*.-----

OCTAVO.- Que, el artículo 938 del Código Civil, establece: *“El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”*. Asimismo, el artículo 941 de la norma sustantiva señala: *“Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno (...)”*, por su parte el artículo 942 del mismo cuerpo normativo reza: *“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”*. Es a partir de dicha premisa normativa que nuestro análisis jurídico debe circunscribirse.-----

NOVENO.- Que, la pretensión demandada tiene por finalidad que se declare a la parte demandante la accesión de la propiedad *sub litis* por edificación de mala fe en terreno ajeno, para hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. Para resolver el presente conflicto, es necesario tener en cuenta que los demandantes iniciaron un proceso de Reivindicación en contra del recurrente, el mismo que fue estimado por el órgano jurisdiccional con el sustento medular que la transferencia a favor de los demandantes se encuentra inscrita en los Registros Públicos desde el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro; advirtiéndose de dicho proceso que su decisión se circunscribió solo a la restitución del bien inmueble, mas no así a la construcción o accesión de buena o mala fe.-----

DÉCIMO.- Que, la Casación número1589-99- Huaura, establece que: *“Cuando una persona edifica en terreno ajeno existe buena fe cuando ignora que el terreno no es de su propiedad, en cuyo caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación o el invasor debe pagar el valor comercial del terreno”*. En este sentido, según la referida Jurisprudencia: *“Existe la mala fe cuando el que construye sabe que el terreno en el cual edifica no le pertenece, no es de su propiedad; en este*

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

caso, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causa perjuicio más el pago de la correspondiente indemnización, o sino, hace suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor".-----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, por otro lado, en cuanto al derecho a la motivación, su vigencia se encuentra consagrada expresamente por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú; y a través de él se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del Juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia. En contrario, si la resolución infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación, incurre en causal de nulidad contemplada en el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, *“el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al Juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean estas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo aplique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso.”-----*

DÉCIMO TERCERO.- Que, en el presente caso, a partir de la lectura de la resolución impugnada, puede desprenderse que la decisión adoptada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, ha sido sustentada esencialmente en base a las siguientes razones:-----

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

- Ha quedado acreditado el derecho de propiedad de los demandantes respecto del predio *sub litis*, esto es desde que lo adquirieron con fecha treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro, formalizados mediante Escritura Pública e inscrita debidamente en los Registros Públicos, por tanto, el derecho de propiedad está acreditado y era de conocimiento *erga omnes*, de conformidad con el artículo 2012 del Código Civil.-----
- Si bien se tiene por ciertas las construcciones efectuadas sobre el predio *sub litis* por parte del demandado; empero, las mismas no fueron realizadas de buena fe, por cuanto el demandado era concedor de que los demandantes eran propietarios, por lo tanto su actuación razonable era respetar el derecho de propiedad de los demandantes.-----
- El artículo 941 del Código Civil contiene la figura jurídica de la edificación de buena fe de terreno ajeno, dicho dispositivo trata de una creencia inexcusable sobre el dominio del suelo, la cual no se da en el caso de autos, por lo que el recurso debe ser desestimado al no haberse cumplido con uno de los requisitos exigidos por la ley para que se declare judicialmente la edificación de buena fe en terreno ajeno.-----

Razones por las cuales la Sala Superior, en su resolución, contiene una valoración adecuada y suficiente respecto del caudal probatorio existente en el proceso, referente a determinar si la edificación de las construcciones han sido efectuadas de buena fe por la parte recurrente.-----

DÉCIMO CUARTO.- Que, en este sentido, se desprende que la decisión contenida en la resolución de vista objeto de análisis se encuentra fundada en una argumentación que ha sido construida válidamente por el *Ad quem* sobre la base de premisas que no solo se encuentran expuestas y sustentadas en atención a los hechos acreditados en los autos (premisas fácticas) y el derecho aplicable a la controversia (premisas jurídicas), sino que, además, evidencian una secuencia lógica capaz de arribar a la decisión adoptada.-----

Por los fundamentos precedentes, y en aplicación de lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se declare:

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

**CASACIÓN 717-2017
LIMA NORTE
ACCESIÓN**

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto **Ernesto Rojas Torres** a fojas cuatrocientos treinta y dos; **NO SE CASE** la sentencia de vista contenida en la Resolución número veinticuatro, de fecha dos de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos veinticinco, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Nemecio Francisco Cárdenas De La Cruz y otra contra Ernesto Rojas Torres, sobre *Accesión*; y *se devuelvan*.-

S.S.

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

CÉSPEDES CABALA

Jro / Gct / Csc