



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

**SUMILLA:** *La decisión adoptada por el Colegiado Superior vulnera el derecho de tutela procesal efectiva y el debido proceso, en su manifestación a obtener una sentencia fundada en derecho, por cuanto si bien la demandante ha señalado que ha realizado edificaciones sobre el terreno materia de propiedad de la empresa demandada Bienes y Raíces Alejandrina Sociedad Anónima Cerrada, ello no es motivo suficiente para expedir un pronunciamiento inhibitorio alegando una supuesta falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, habida cuenta que en el proceso se ha establecido de forma concreta la controversia y existen elementos suficientes para expedir un pronunciamiento de fondo.*

Lima, veintitrés de abril  
de dos mil dieciocho.-

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

Vista la causa número dos mil doscientos setenta y ocho - dos mil dieciséis, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la empresa Agroindustrial Literas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (AGROLIT) a fojas setecientos setenta y nueve, contra la sentencia de vista de fojas setecientos cincuenta y dos, de fecha uno de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que revocó la sentencia apelada de fojas seiscientos noventa y ocho, de fecha veinticuatro de julio de dos mil quince, que declaró fundada en parte la demanda, y reformándola declaró improcedente la misma. -----

**2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Por resolución de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, corriente a fojas cincuenta y cinco del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito por las siguientes causales denunciadas: **I) La infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución**



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

**Política del Perú, así como los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, alegándose que: **a)** En la demanda, la empresa recurrente solicitó el pago de las mejoras efectuadas a partir del año dos mil ocho, introducidas en el predio ubicado en la calle San Luis sin número de la urbanización Santa Catalina, distrito y provincia de Barranca, cuando ya existía la edificación y las construcciones preexistentes, conforme se consigna en la Cláusula Primera, numeral 1.1.2 del Contrato de Arrendamiento suscrito por esta y César Augusto Virhuez Robles, y por lo tanto, no opera la accesión sino el pago de mejoras, por cuanto precisamente, para acelerar y culminar las construcciones existentes en dicho bien, se introdujeron las mejoras en el predio a partir del año dos mil ocho, corroborado ello con lo dispuesto en la Cláusula Novena primer párrafo del precitado Contrato de Arrendamiento; y, **b)** Se ha emitido una sentencia inhibitoria, sin motivar las razones por las cuales la Sala Superior considera que las modificaciones efectuadas por la empresa demandante no califican como mejoras, pese a que a lo largo del proceso se ha acreditado que en el predio existían construcciones preexistentes, las cuales consistían en una Planta de Incubación que se encontraba en construcción, de modo que las modificaciones al predio califican como mejoras y no como accesión o construcción en terreno ajeno; **II) La infracción normativa del artículo 916 del Código Civil**, alegando que se acredita de manera fehaciente e indubitable que las modificaciones que se han realizado en el predio *sub litis* califican como mejoras y no como accesión, pues, cuando se introdujeron las mejoras en el predio en el año dos mil ocho, ya existían edificaciones y construcciones, las cuales consistían en una Planta de Incubación, según se consigna en el Contrato de Arrendamiento de fecha uno de diciembre de dos mil cuatro, así como el Informe Pericial, a lo que se suma que la empresa demandada ha reconocido expresamente que en el predio ya existían construcciones, según las afirmaciones vertidas en el escrito de contestación de la demanda, documento que constituye declaración asimilada, de conformidad con el artículo 221 del Código Procesal Civil; y, **III) La infracción normativa del artículo 938 del Código Civil**, alegando que la norma referida



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

ha sido aplicada indebidamente, por cuanto no resulta aplicable en los procesos de mejoras, sino donde se discuta la accesión. -----

**3. ANTECEDENTES:** -----

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por la parte recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

**3.1** La empresa Agroindustrial Literas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (AGROLIT), interpone demanda contra la empresa Bienes y Raíces Alejandrina Sociedad Anónima Cerrada, a efectos que se le paguen las mejoras efectuadas en el predio ubicado en la calle San Luis sin número de la urbanización Santa Catalina, distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, por la cantidad de un millón de soles (S/1`000,000.00). -----

**3.2** Los fundamentos de la pretensión se sostuvieron con los siguientes fundamentos fácticos: -----

i. Indica que con fecha veinte de octubre del dos mil once, fue notificada con la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Bienes y Raíces Alejandrina Sociedad Anónima Cerrada respecto del predio ubicado en la calle San Luis sin número o número 354 de la urbanización Santa Catalina, distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, asegurando que se encuentra en posesión del predio ubicado en la calle San Luis número 354, urbanización Santa Catalina, distrito de Barranca, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Parcelación Santa Catalina, del mismo distrito y provincia en referencia. -----



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

- ii. La empresa Agroindustrial Literas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (AGROLIT) había efectuado edificaciones y construcciones sobre el predio aludido, las mismas que han radicado en la compra de materiales de construcción utilizados para realizar construcciones y edificaciones de una fábrica denominada Planta de Incubación. -----
  
- iii. Las construcciones y edificaciones efectuadas por la empresa Agroindustrial Literas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (AGROLIT), del cual Bienes y Raíces Alejandrina Sociedad Anónima Cerrada pretende desalojarlo, no pueden ser separadas del terreno, pues es física y jurídicamente imposible que retiren del terreno todas las construcciones que se han realizado a partir del año dos mil ocho. Por lo que dicha empresa refiere tener el derecho de valor actual de las mejoras útiles que existan al tiempo de la restitución y así también, la emplazada tiene la obligación de reembolsarles las mejoras efectuadas en el predio *sub litis* y que tienen el derecho de retención.

**3.3** Mediante sentencia de primera instancia de fecha veinticuatro de julio de dos mil quince, se resolvió declarar **fundada en parte** la demanda, interpuesta por la empresa Agroindustrial Literas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (AGROLIT) y ordena que la empresa demandada pague la suma de quinientos veintinueve mil setecientos cuarenta y tres soles con treinta y dos céntimos (S/529,743.32), más intereses legales, expresando como fundamentos: -----

- i. La demandante viene posesionando el predio en que ha realizado las mejoras de acuerdo a la necesidad del giro de negocio que pudiera dedicarse en la producción de bienes agroindustriales como se advierte de su constitución de empresa en la Partida número 11665438 que obra a fojas cinco y siguientes de autos. -----



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

ii. El informe pericial realizado ha constatado que con la compra de materiales se ha construido la Planta de Incubación, así como los acabados de las edificaciones, todas ellas libres de cuestionamiento, tanto es así que en la audiencia especial de ratificación de los señores peritos, las partes no han hecho ninguna observación al informe pericial referido en el considerando anterior. Dichos auxiliares jurisdiccionales han indicado específicamente las obras efectuadas, cuales son aquellas que tienen la calidad de útiles por haber dado mayor valoración y rentabilidad al predio. -----

**3.4** Apelada la sentencia de primera instancia, se emitió la sentencia de vista la cual **revocó** la impugnada, en el extremo que declaró fundada en parte la demanda; **reformándola**, declaró improcedente la misma, bajo los siguientes argumentos: -----

La propiedad respecto a edificaciones de terrenos, cuyos propietarios son diferentes titulares es tratado en la accesión, según lo dispuesto por el artículo 938 y siguientes del Código Civil. Pero para poder definir cuándo estamos ante mejoras y cuándo ante una accesión, debemos tener presente que si la obra constituye apenas un incremento, modificación o reparación de una obra preexistente, en este caso se trata de “mejoras”. Pero en cambio si la obra implica una incorporación de bienes no existentes, como edificaciones, sembríos o plantaciones nuevas, corresponderá recurrir a la figura de la accesión. -----

Se advierte en el planteamiento de la demanda la falta de conexión lógica entre el petitorio y los hechos expuestos, pues si bien la pretensión es de pago de mejoras, al referirse a construcciones efectuadas sobre terreno ajeno se aprecia que los hechos están referidos a la accesión, determinándose la improcedencia de la demanda. -----

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----**

**PRIMERO.-** Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida<sup>1</sup>.

**SEGUNDO.**- Que, según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente en razón a la denuncia de infracciones normativas de carácter *in procedendo* e *in iudicando*. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre las primeras denuncias, pues resulta evidente que de ser estimada alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre la causal restante, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales. -----

**TERCERO.**- Que, el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos también como principio de la función jurisdiccional en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantizan el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela judicial efectiva implica tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso. -----

---

<sup>1</sup> Sánchez- Palacios P (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

**CUARTO.**- Que, por otro lado, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Perú, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 122 incisos 3 y 4 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil. -----

**QUINTO.**- 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 éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, 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 (el subrayado es nuestro).<sup>2</sup> -----*

**SEXTO.**- Que, por otro lado, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, la **tutela judicial efectiva** es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras

---

<sup>2</sup> Casación N°6910-2015, de fecha 18 de agosto de 2015.



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia. En el contexto descrito, considera este Colegiado que cuando el ordenamiento reconoce el derecho de todo justiciable de poder acceder a la jurisdicción y obtener una sentencia fundada en derecho, como manifestación de la tutela judicial efectiva, no quiere ello decir que la judicatura, *prima facie*, se sienta en la obligación de estimar favorablemente toda pretensión formulada, sino que simplemente, sienta la obligación de acogerla y brindarle una sensata como razonada ponderación en torno a su procedencia o fundabilidad<sup>3</sup>. -----

**SÉTIMO.**- Que, la empresa Agroindustrial Literas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (AGROLIT), interpone demanda contra la empresa Bienes y Raíces Alejandrina Sociedad Anónima Cerrada, a efectos que se le paguen las mejoras efectuadas en el predio ubicado en la calle San Luis sin número de la urbanización Santa Catalina, distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, por la cantidad de un millón de soles (S/1'000,000.00) más los intereses legales. -----

Que, a través de la Audiencia Única de fojas quinientos treinta y siete, se han fijado como puntos controvertidos: ***“1.- Determinar la existencia de las edificaciones y construcciones sobre el predio ubicado en la calle San Luis S/N y/o número 354 - Urbanización Santa Catalina, distrito y provincia de Barranca, consistente en la compra de materiales de construcción con los cuales se ha construido la Planta de Incubación o si las construcciones y edificaciones materia de la demanda han preexistido; 2.- Determinar si las edificaciones materia de la demanda***

---

<sup>3</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 763-2005-PA/TC (Fundamentos 6 y 8)





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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

***tienen la calidad de ser mejoras y si estas efectivamente fueron realizadas por la parte demandante, en el monto demandado [...]***. -----

**OCTAVO.**- Que, en cuanto a la resolución impugnada mediante el presente recurso, la Sala Superior ha revocado la sentencia de primera instancia que declaró fundada en parte la demanda, y reformándola declara improcedente la misma expresando como fundamento principal: *“Que, por todo lo expuesto, lo que se advierte en el planteamiento de la demanda, es la falta de conexión lógica entre el petitorio y los hechos expuestos, pues si la pretensión es de pago de mejoras los hechos al referirse a construcciones hechas sobre terreno ajeno están refiriéndose a la accesión, determinado ello la improcedencia de la demanda, conforme el artículo 427 numeral 4 del Código Procesal Civil, situación que no permite que esta Sala Superior emita un pronunciamiento de fondo. Por tanto corresponde revocar la sentencia venida en grado”*. -----

**NOVENO.**- Que, del pronunciamiento expuesto, se advierte que la Sala no ha tomado en cuenta que la pretensión de la demanda está dirigida al reembolso de las mejoras y no a la accesión de las edificaciones levantadas en terreno ajeno, cuya legitimidad se encuentra reservada al propietario del suelo. Sobre el particular, a efectos de distinguir ambas pretensiones, conviene precisar que la *“mejora”*, abarca todo desembolso económico invertido por el poseedor, sea que éste se materialice en una modificación material del bien o no, quedando descartados los incrementos físicos o de valor producidos por obras de la naturaleza o de autoridad, esto es, sin que exista sacrificio patrimonial del poseedor. Debe señalarse también, que no basta, la inversión del poseedor, sino que es necesario además, que el bien tenga un incremento de valor, el cual debe existir, todavía al momento de la devolución del bien. -----  
Dentro de las clases de mejoras tenemos: **i) Necesarias**. Son aquellas introducidas con el objetivo de conservar el bien poseído. Sin ellas este bien quedaría destruido irremediablemente; **ii) Útiles**. Son las que sin pertenecer a la categoría de necesarias aumentan el valor y la renta del bien; y, **iii) Recreo**.



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

Son efectuadas para la comodidad personal del poseedor. Son aquellas que encierran un valor apreciadas solo para fines de ornato, lucimiento o mayor comodidad del bien, como indica el tercer párrafo del artículo 916 del Código Civil. No evitan la destrucción o deterioro del bien, ni le confieren mayor valor, ni aumentan su renta. Mientras que, la construcción en suelo ajeno, es una modalidad de accesión, particularmente importante en la realidad. En ese contexto, el dueño del suelo, puede optar entre hacer suyo lo edificado, pagando el valor de lo edificado u obligar al invasor que le pague el valor del terreno, conforme a los alcances previstos por el artículo 941 del Código Civil, en ambas soluciones el principio subyacente, es mantener en una sola mano la propiedad del único bien —suelo y construcción— aun cuando se deban pagar las compensaciones respectivas<sup>4</sup>. -----

**DÉCIMO**.- Que, bajo tal premisa, resulta evidente que el Colegiado Superior no ha cumplido con el deber de establecer si las edificaciones y/o construcciones realizadas por la demandante tienen calidad de mejoras, toda vez que señala, sin mayor análisis, que las obras efectuadas corresponden a edificaciones que deben sustanciarse a través de la pretensión de accesión. En efecto la Sala Superior no ha tomado en consideración el informe pericial de fojas seiscientos quince y siguientes (pericia que no fue objeto de cuestionamiento por las partes), por el cual los peritos han establecido la existencia de mejoras así como de edificaciones construidas, esto es, si bien se alega la existencia de edificaciones, corresponde al órgano jurisdiccional verificar y detallar aquellas mejoras que deben ser reembolsadas. Asimismo, dicho informe pericial debe ser contrastado con otros medios probatorios aportados en el proceso, como lo es el Contrato de Arrendamiento de fecha uno de diciembre de dos mil cuatro, presentado por la demandada, en cuya virtud se otorgó en arrendamiento el inmueble a favor de la empresa demandante, habiéndose detallado en el contrato el estado del inmueble, y por el cual se ha convenido las mejoras a

---

<sup>4</sup> Gonzales Barrón, Gunther Hernán, "La construcción en suelo ajeno no es una modalidad de mejora. Análisis y crítica jurisprudencial", en *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 145, pp. 117-131.



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

efectuarse tanto por el arrendador como por la arrendataria, las cuales se realizarán con la finalidad de promover y viabilizar el giro de sus actividades.

**DÉCIMO PRIMERO.**- Que, por todo lo expuesto, la decisión adoptada por el Colegiado Superior vulnera el derecho de tutela procesal efectiva y el debido proceso, en su manifestación a obtener una sentencia fundada en derecho acorde con los puntos controvertidos en el proceso, por cuanto si bien la demandante ha señalado que ha realizado edificaciones sobre el terreno materia de propiedad de la empresa demandada Bienes y Raíces Alejandrina Sociedad Anónima Cerrada, ello no es motivo suficiente para expedir un pronunciamiento inhibitorio alegando una supuesta falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, habida cuenta que en el proceso se ha establecido de forma concreta la controversia y existen elementos suficientes para expedir un pronunciamiento respecto de la pretensión incoada; razón por la cual corresponde declarar fundada la causal de infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, careciendo de objeto pronunciarse sobre las denuncias de carácter material restantes. -----

**5. DECISIÓN:** -----

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: -----

- **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la empresa Agroindustrial Literas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (AGROLIT) a fojas setecientos setenta y nueve; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas setecientos cincuenta y dos, de fecha uno de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura. -----



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

**CASACIÓN 2278-2016  
HUAURA  
PAGO DE MEJORAS**

- **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, teniendo presente las consideraciones expuestas en la presente resolución. -----
- **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la empresa Agroindustrial Literas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (AGROLIT) contra la empresa Bienes y Raíces Alejandrina Sociedad Anónima Cerrada, sobre Pago de Mejoras; *y los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**