

Marcel Walther Kieffer, lo que corre inscrito con fecha doce de agosto de mil novecientos ochenta y seis. **Sexto.-** Que, de lo expuesto, se advierte que el demandante no ha acreditado tener la calidad de propietario del bien sub litis, máxime si a la fecha de suscripción del contrato de compra venta de fecha catorce de mayo de dos mil ocho, figuraba como propietario del bien don Germán Walther Ambrosini tal como se constata de la Partida N° 45200671, lo que además fue admitido por el accionante en la cláusula séptima de dicho contrato, por consiguiente, el actor no cumple con el requisito de procedencia de la presente acción, correspondiendo declarar la nulidad de la sentencia de vista y en sede de instancia revocar la apelada y reformándola declarar infundada la demanda. **IV. DECISIÓN:** Por estos fundamentos, de conformidad con lo regulado en el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil: **a)** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos treinta por Oscar Gabriel Quintana Cabezas, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista expedida por la Sala Mixta Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha veintidós de abril de dos mil diez, obrante a fojas doscientos diecinueve, que revocando la apelada declaró fundada la demanda. **b)** Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha catorce de agosto de dos mil nueve, emitida por el Juzgado Especializado Civil del Cono Este de la corte superior de Justicia de Lima, corriente a fojas ciento setenta y tres, que declaró improcedente la demanda y **REFORMÁNDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda, con lo demás que contiene. **c)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Andrés Sigifredo Valencia Sandoval, con Oscar Gabriel Quintana Cabezas, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; interviniente como Ponente el Juez Supremo señor Vinatea Medina.- **SS. ALMENARA BRYSON, DE VALDIVIA CANO, WALDE JAUREGUI, VINATEA MEDINA, CASTAÑEDA SERRANO C-824321-13**

**CAS. N° 3199-2010 LA LIBERTAD.** Lima, veinticuatro de noviembre del dos mil once.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPUBLICA:** Vista la causa número tres mil ciento noventa y nueve- dos mil once, en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley; se expide la siguiente sentencia: **I.- MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos nueve por María Teresa Pinto Rojas, contra la Resolución de vista expedida por la Segunda Sala Especializada de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha veinticuatro de mayo del año dos mil diez, (fojas trescientos noventa y uno), que confirma la resolución apelada, que declara infundada la demanda. **II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha doce de julio del año dos mil once, declaró procedente el recurso de casación por la causal de **infracción normativa sustantiva de los artículos 302, 310 y 311 del Código Civil**, sustentando la causal en que la Sala Superior incurre en incongruencia, toda vez que reconoce que después de la fecha del matrimonio se ejecutaron las ampliaciones correspondientes a una despensa en el primer piso, dormitorio cinco en el segundo piso y otras referentes al cambio de piso y rejas, las cuales tienen un valor aproximado de cuatro mil diez dólares americanos, haciendo suya la manifestación proporcionada por el demandado en la audiencia de pruebas cuando señala "que después del matrimonio su esposa no trabajaba, versión que ella no ha desvirtuado (...) alega asimismo que la Sala al momento de expedir sentencia omitió aplicar el artículo 310 del Código Civil, el mismo que regula los bienes sociales entre cuyos supuestos se encuentran las ampliaciones antes citadas. **III.- CONSIDERANDO: Primero:** Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho subjetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme señala el artículo 384 del Código Procesal Civil. **Segundo:** Que, antes de pasar a analizar las infracciones por las cuales se ha declarado procedente la presente casación se deberá efectuar las siguientes precisiones: A) a través de la demanda de fojas ocho, doña María Teresa Pinto Rojas, pretende el reconocimiento como bien social el inmueble ubicado en el Lote 71 Manzana "M" con frente a la calle Los Tamarindos esquina con calle Los Horcones de la Urbanización La Capullana distrito de Santiago de Surco, inscrita en la Ficha Registral número 189739 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima - Callao a nombre de su cónyuge Julio Emilio Francisco Pereyra, al haberse terminado de cancelar las cuotas de la Hipoteca el diecisiete de agosto del año mil novecientos noventa y tres, es decir dentro del matrimonio; asimismo se amplió la construcción del citado inmueble, consistente en una lavandería, despensa techada, garage a la primera planta y levantado dos ambientes en la segunda planta, siendo uno de ello un quinto dormitorio. **Tercero:** Por su parte el demandado en su escrito de contestación de demanda manifiesta que el inmueble fue adquirido antes del matrimonio mediante Préstamo Hipotecario del entonces Banco Central Hipotecario cancelando su totalidad el treinta y uno de enero del año mil novecientos ochenta y cinco, es decir dos años antes del matrimonio; sin embargo el documento que le permitió el levantamiento de la hipoteca le fue entregado por el

Banco el diecisiete de agosto del año mil novecientos noventa y tres, hecho que se verifica del propio documento obrante a folios veintisiete; y las mejoras efectuadas en su propiedad durante el matrimonio que fueron la construcción de dos ambientes contiguos de la segunda planta, consistentes en un dormitorio y un ambiente construido sobre la terraza proyectada precisamente para su ampliación. **Cuarto:** Que ambas instancias han coincidido en declarar infundada la demanda, sustentado la sentencia de vista, que dada la fecha de matrimonio de las partes, veintinueve de enero de mil novecientos ochenta y siete, conforme a la partida de matrimonio que en copia certificada obra a folios tres, el bien sub litis no es un bien social sino propio, pues fue adquirido conforme se ha señalado, mediante préstamo hipotecario por el cónyuge, con fecha tres de septiembre de mil novecientos setenta y cuatro, y cancelado el treinta y uno de enero de mil novecientos ochenta y cinco, conforme se aprecia de fojas veintitrés y veintisiete-, es decir dos años antes de contraer nupcias, y **si bien el trámite de la cancelación de hipoteca tiene fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y tres ello se debió al retraso en la tramitación de la misma lo que no enerva en absoluto la liquidación ya efectuada;** asimismo del detalle de la copia literal ya referida se advierte que el modelo tipo A de vivienda incluía la lavandería, y el perito designado por el juzgado ha concluido que la edificación del techado de la misma se construyó en mil novecientos ochenta y cinco, fojas doscientos cincuenta y cuatro, que después de la fecha del matrimonio solamente se ejecutaron las ampliaciones correspondientes a una despensa en el primer piso y el dormitorio cinco en el segundo piso, y otras referentes a cambio de piso y rejas en otras áreas del inmueble, las que tienen un valor aproximado de cuatro mil diez dólares, y al respecto se toma en consideración la declaración del demandado en la audiencia de pruebas - fojas noventa y cuatro a noventa y seis, en la cual se señala que después del matrimonio su esposa no trabajaba, versión que ella no ha desvirtuado. **Quinto:** De lo expuesto por las instancias de mérito y lo argumentado en el recurso de casación se advierte que los puntos en controversia se encuentra encaminado a determinar si las ampliaciones de la construcción del inmueble en referencia consistente en lavandería, despensa techada y garage, en la primera planta, así como los dos ambientes levantados en la segunda planta durante el matrimonio, corresponden o no a la sociedad de gananciales. **Sexto:** Que, a partir de la revisión de las normas sobre **régimen patrimonial en el matrimonio** se puede colegir que resulta indispensable distinguir claramente la calidad de propios o sociales de los bienes en la sociedad, no sólo porque ella determina la extensión y la titularidad de las facultades de administración y disposición de los mismos, sino también porque dicha distinción delimita la responsabilidad de los cónyuges. **Séptimo:** Que, el artículo 302 del Código Civil contiene una enumeración detallada de aquellos bienes que la ley califica como propios y sanciona como sociales a todos aquellos no comprendidos en dicha relación según el artículo 310 del citado cuerpo legal. **Octavo:** Asimismo el artículo 310 precisa que **entre los bienes sociales se encuentran** los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios de la sociedad; las rentas de los derechos de autos e inventor; y, **los edificios construidos a costa del causal social en suelo propio de uno de los cónyuges**, abonándose a éste el valor del suelo al momento de reembolso. **Noveno:** Al respecto y a fin de comprender mejor este artículo el profesor Hector Cornejo Chávez en el Libro Derecho Familiar Peruano, Décima Edición, 1999, Gaceta Jurídica, Pág. 272 indica "En cuanto a los bienes que cualquiera de los cónyuges obtenga con su trabajo, industria o profesión, son ciertamente los más importantes entre los comunes, no por su entidad o valor económico, sino porque, dentro de nuestra realidad socio-económica, la abrumadora mayoría de los hogares funda sus posibilidades de sustento material en la fuerza de su trabajo puesta a contribución por el marido y- sobre todo en las clases humildes- también por la mujer. El hecho es, pues, que las cargas sociales se hacen efectivas sobre el producto de dicha actividad, y en ello hay causa bastante para que la ley reconozca la naturaleza de comunes a los bienes rendidos por el trabajo de cualquiera de los cónyuges. **Décimo:** (...) Generalmente la calificación de estos bienes no ofrece dificultades en la vida real. Pueden surgir, empero, en ciertos casos especiales, como cuando los rendimientos del trabajo de uno de los esposos se originan en una actividad comenzada antes del matrimonio o termina después de la disolución de éste. En tal caso, si el rendimiento se expresa en sumas fijas o fácilmente determinables - como los sueldos y salarios, por vía de ejemplo-, el problema se resuelve dividiendo matemáticamente ese rendimiento en dos partes: la que corresponde a la época anterior a la celebración del matrimonio o posterior a su disolución (patrimonio propio) y la que corresponde a la época en que existió la sociedad conyugal (bienes comunes). **Décimo Primero:** (...) En lo que refiere a los edificios construidos a costa del causal social en suelo propio de uno de los cónyuges, la norma bajo comentario podría suscitar algunas reflexiones. Por una parte, es regla de la doctrina jurídica que lo accesorio sigue a lo principal y no a la inversa; y como, según la regla de la dependencia, el edificio depende del suelo y no éste de aquél se seguiría que contrariamente a lo que dispone el artículo que comentamos, el cónyuge propietario



*del suelo debiera hacer suyo el edificio pagando su valor. Siendo las razones que justifican la disposición anterior: la de estimular la edificación, y la que el dueño pague el valor del suelo, que no a la inversa, si se tiene en cuenta que ordinariamente las obras de edificación cuestan mucho más que el terreno en que se hacen.*

**Décimo Segundo: Pasando a resolver la infracción normativa por la cual se ha declarado procedente el recurso de casación:**

A través del proceso ha quedado establecida que el bien inmueble sub litis, es un bien propio del demandado, y que no es materia de casación al haber consentido este extremo la demandante conforme se aprecia de literal 1.3.1 literal (i); sin embargo deberá determinarse si las ampliaciones en el inmueble ubicado en el Lote 71 Mz. "M" con frente a la calle Los Tamarindos esquina con la calle Los Horcones de la Urbanización La Capullana como son la despensa y dormitorio cinco, así como mejoras menores durante el matrimonio, ambas por un valor ascendente a cuatro mil diez dólares americanos, conforme así se desprende de la pericia obrante a folios doscientos cuarenta y seis a doscientos cincuenta y seis, hecho que ha consentido el demandado en su escrito de contestación de la demanda. **Décimo Tercero:** Analizando las causales a la luz de lo indicado en los considerandos noveno, décimo y décimo primero, se verifica que las ampliaciones se efectuaron durante la época del matrimonio, no encontrándose en discusión si la actora laboraba o no, pues como se ha desarrollado en el punto décimo lo percibido por las partes durante la época del matrimonio son bienes de la sociedad de gananciales, por tanto habiéndose efectuado las ampliaciones con el caudal social, estos corresponden a la sociedad de gananciales, no siendo bienes propios, conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, que a la letra dice: **Son bienes Sociales:** También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso.

**Décimo Cuarto:** Que, por lo anteriormente expuesto, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396° del Código Procesal Civil: **DECLARARON: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por María Teresa Pinto Rojas; en consecuencia **CASARON** la resolución de vista de fecha veinticuatro de mayo del año dos mil diez, obrante a folios quinientos cuatro, que confirma la sentencia de Primera Instancia en cuanto declara infundada la demanda y, actuando en sede de instancia **REVOCARON** la apelada y **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA en parte** la demanda, en consecuencia dispusieron como patrimonio integrante de la Sociedad de Gananciales, las ampliaciones y mejoras efectuadas comprendidas en el peritaje y todas las realizadas a partir del matrimonio. **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Teresa Pinto Rojas con Julio Emilio Francisco Pereyra Arizola, sobre Reconocimiento de Bien Social, y los devolvieron. – Interviniendo como Ponente la Juez Supremo señora Huamani Llamas SS. DE VALDIVIA CANO, HUAMANI LLAMAS, PONCE DE MIER, VINATEA MEDINA, CASTAÑEDA SERRANO **C-824321-14**