

## LA ACCESIÓN EN LA REIVINDICACIÓN

Christian Edo Cárdenas Manrique<sup>1,a</sup>

### RESUMEN

La Corte Suprema considera que no es posible peticionar la restitución del terreno y de la edificación si solo se ha acreditado el derecho de propiedad del terreno, puesto que los atributos de la propiedad previstos en el artículo 923° del Código Civil solo pueden ser ejercidos sobre el bien cuyo derecho de propiedad ha sido acreditado en autos; sin embargo, hay sentencias de la misma Corte y Plenos Jurisdiccionales que señalan lo contrario. El propósito de la revisión es determinar los sucesos del bien construido sobre el bien del propietario demandante. Para ello, se consultaron fuentes bibliográficas y sentencias de casación de la Corte Suprema relacionado a las figuras de la accesión y reivindicación de bienes inmuebles, a efecto de establecer que la acreditación de la propiedad del terreno por parte del demandante, implica también que se le repute propietario de lo levantado sobre él, en virtud de la accesión.

**Palabras clave:** *accesión, restitución, propiedad (Fuente: Diccionario Jurídico del Poder Judicial del Perú)*

## THE ACCESSION TO THE CLAIM

### ABSTRACT

Supreme Court considers that it is not possible to petition the restoration of the land and the building if only has accredited the right to the land, since the attributes of the property under article 923° Civil Code can only be exercised on the property whose right of ownership has been credited in cars; however, there are judgments of the Court and Plenary Jurisdictional same pointing otherwise. The aim of the study was to determine the events of well built on the property owner applicant. To do this, bibliographical sources and Judgments of the Supreme Court of Cassation related to the figures of the accession and demand for real estate, in order to demonstrate that the accreditation of the land owned by the applicant consulted also implies that he owner repute it up on him, under accession.

**Keywords:** *accession, restitution, property (Source: Judiciary Legal Dictionary of Peru).*

<sup>1</sup>. Facultad de Derecho de la Universidad San Martín de Porres

<sup>a</sup>. Abogado, Magíster en Derecho Constitucional y doctor en Derecho, Docente universitario.

## INTRODUCCIÓN

En la práctica judicial, las demandas de reivindicación es una de las más frecuentes, y consiste en que el propietario exija la restitución de la posesión al poseedor no propietario. En esos casos, el demandante tiene que acreditar que es propietario del bien con un título de propiedad fehacientemente válido. Pero, ¿qué sucede cuando el demandado ha construido sobre un bien que no le pertenecía? A continuación, pondremos como ejemplo la Casación 2747-2012-Lima Norte (2), cuyo resumen de los hechos fueron los siguientes:

- En el año dos mil nueve, Martha Patricia De La Cruz Marín interpone demanda de reivindicación contra Julio Abel Marín Vásquez, solicitando que le restituya la posesión del predio de su propiedad sito en el asentamiento humano Doce de Agosto, sector uno, manzana H, lote veintinueve, distrito de Los Olivos, Lima. Argumenta que es propietaria del inmueble submateria en mérito del título de propiedad otorgado por la Municipalidad Metropolitana de Lima; que el demandado es el padre de sus tres hijos, pero que por motivos económicos la demandante tuvo que viajar a Europa para trabajar, dejando a sus hijos en poder de su madre, lo cual fue aprovechado por el demandado, quien ingresó al inmueble sub litis forzando las cerraduras, y que no fue este quien ha construido en el inmueble submateria, toda vez que la Municipalidad Distrital de Los Olivos no le ha otorgado permiso alguno de construcción, solo figura en el catastro el nombre de la demandante.
- El demandado contesta la demanda y señala que fue conviviente de la demandante desde el año mil novecientos ochenta, y que dentro de dicha unión convivencial adquirieron la propiedad submateria, pero que esta fue inscrita a favor de la actora porque el recurrente ya tenía un inmueble inscrito a su nombre. Alega, además, que la demandante no ha probado la propiedad de las construcciones efectuadas en el terreno, pues las ha realizado el recurrente.
- En primera instancia, el juez del Sexto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte declara improcedente

la demanda, tras considerar que la demandante ha acreditado ser propietaria del terreno sub litis, pero no de la edificación existente en el mismo; por lo que al no poderse separar la fábrica del terreno, la reivindicación del terreno más el área que ocupa la vivienda (construcciones) resulta improcedente.

- Apelada la sentencia, la Sala Superior, revoca la sentencia apelada, y reformándola, declara fundada la demanda y, en consecuencia, ordena que el demandado desocupe y entregue a la demandante el inmueble submateria. La Sala Superior señala que en el caso de autos resulta de aplicación la presunción *quien es propietario del terreno es propietario de lo edificado, salvo prueba en contrario*, y estando a que la accionante ha demostrado ser la propietaria del terreno, al no existir prueba alguna que demuestre que las construcciones pertenecen al recurrente, debe presumirse que son de la dueños del terreno, y por lo tanto tiene derecho a la restitución del bien inmueble.
- Interpuesto el recurso de casación, la Corte Suprema declara fundada el recurso e Infundada la demanda, pues considera que no resulta ajustado a derecho peticionar la restitución del terreno y de la edificación si solo se ha acreditado el derecho de propiedad sobre el terreno.

Expuesto el resumen de los hechos, el propósito de la presente revisión es determinar qué sucede con el bien construido sobre el bien del propietario del demandante, y en base las fuentes bibliográficas y sentencias de casación de la Corte Suprema respecto de las figuras de la accesión y reivindicación de bienes inmuebles, establecemos que la acreditación de la propiedad del terreno por parte del demandante, implica también que se le repute propietario de lo levantado sobre él, en virtud de la accesión.

## SOBRE LA ACCESIÓN

La accesión es un modo originario de adquirir la propiedad, tanto mueble como inmueble; y, en virtud de la accesión, el propietario de un bien adquiere lo que se une, adhiere o incorpora materialmente a él <sup>(13)</sup>. Se encuentra regulada en el artículo en el artículo 938° del

Código Civil <sup>(9)</sup> y señala que: *El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él.*

Esta figura tiene su frente en el viejo aforismo *lo accesorio sigue la suerte de lo principal*, lo cual constituye una de las formas más antiguas de adquirir la propiedad que se conoce. Puede ser natural o artificial. Es natural cuando se produce por sucesos propios de la naturaleza, sin ninguna intervención humana en su realización; y, es artificial cuando el dueño del suelo atrae para sí la propiedad de las cosas incorporadas al mismo.

La accesión natural puede ser por aluvión o avulsión. Por aluvión que se encuentra regulada en el artículo 939° del Código Civil <sup>(9)</sup> y señala que: *Las uniones de tierras y los incrementos que se forman sucesiva e imperceptiblemente en los fundos situados a lo largo de los ríos o torrentes, pertenecen al propietario del fundo; y, por avulsión regulada en el artículo 940° del Código Civil <sup>(9)</sup>, que se produce cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible en un campo ribereño y lo lleva al de otro propietario ribereño, el primer propietario puede reclamar su propiedad, debiendo hacerlo dentro de los dos años del acaecimiento. Vencido este plazo perderá su derecho de propiedad, salvo que el propietario del campo al que se unió la porción arrancada no haya tomado aún posesión de ella.*

La accesión artificial se da en nuestra legislación en dos supuestos: el primero en los casos de *edificación de buena fe en terreno ajeno*, que se encuentra normada en el artículo 941° Código Civil <sup>(9)</sup>, en este caso, el propietario del suelo puede adquirir la obra pagando su valor que se determinará entre el costo y el valor actual de la obra o puede obligar al invasor a comprarle el terreno a su valor comercial.

El segundo caso, es cuando la edificación se haya realizado de mala fe en terreno ajeno, según el artículo 943° del Código Civil <sup>(9)</sup>: *El dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso, la demolición es de cargo del invasor.* En el supuesto que la mala fe se haya producido por parte del propietario del suelo, el artículo 942° del Código Civil <sup>(9)</sup>

indica que: *La opción de que trata el artículo 941° corresponde al invasor de buena fe, quien en todo caso puede exigir que le pague el valor actual de la edificación o pagar el valor comercial actual del terreno.*

## **SOBRE LA REIVINDICACIÓN**

La reivindicación es la pretensión real por excelencia. La interpone el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario a fin que le restituya el bien de su propiedad. Está regulada en el artículo 923° del Código Civil <sup>(9)</sup>, el cual señala que el propietario puede reivindicar un bien de su propiedad.

Se fundamenta en la tutela del derecho de propiedad o en la existencia del derecho de propiedad, con el objeto de que el uso y disfrute del bien, se reintegren al pleno dominio de su titular <sup>(11)</sup>.

En reiteradas ejecutarias, como en la Casación 729-2006-Lima <sup>(8)</sup> o en la Casación 3446-2006-Huaura <sup>(3)</sup>, se ha establecido que para el ejercicio de la acción reivindicatoria deben concurrir los siguientes elementos: a) que se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) que el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) que se identifique el bien materia de restitución, es decir, la perfecta e inequívoca coincidencia que debe existir entre los títulos de propiedad del reivindicante y el bien que se halla en posesión del demandado.

Respecto a la probanza del derecho de propiedad, esta se halla vinculada a que el demandante demuestre el título de propiedad, ya que debe presentar documentos que acrediten la titularidad sobre el bien. Asimismo, el demandante debe destruir la presunción – *iuris tantum*– que señala que al poseedor se le reputa propietario, salvo prueba en contrario <sup>(11)</sup>.

## **SOBRE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA**

En el presente caso, la Corte Suprema a través de la Casación 2747-2012 <sup>(2)</sup>, consideró que para el amparo de la demanda resulta indispensable la acreditación plena del derecho de propiedad de la demandante sobre el inmueble submateria, así como sobre el levantamiento de la edificación. Asimismo, la Corte Suprema consideró que no resulta de

aplicación la presunción señalada por la Sala Superior de que: *Quien es propietario del terreno es propietario de lo edificado, salvo prueba en contrario*, pues la reivindicación, al ser uno de los atributos de la propiedad previstos en el artículo 923° del Código Civil, solo puede ser ejercida sobre lo que se acredita que es propio; y, que: *La actora ha solicitado la reivindicación del terreno y de la construcción, pero únicamente ha acreditado ser la propietaria del terreno mas no de lo edificado, la demanda es improcedente, ya que al existir una edificación sobre el lote de terreno sub litis, no corresponde iniciar la reivindicación del mismo sino hasta que se determine previamente la titularidad de la construcción efectuada o su correspondiente regularización en la vía administrativa o judicial, con las pretensiones correspondientes.*

Cabe precisar que sobre el tema hay diversas casaciones que en sentido contradictorio; la Casación 1184-2004-Arequipa <sup>(5)</sup>, señala: *Resulta física y jurídicamente imposible pretender la restitución solo del terreno o también de la edificación ajena calificándola de accesorio; toda vez que en el primer caso, no puede separarse de esta la construcción noble 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 solo se ha acreditado el derecho de propiedad sobre el terreno; o, la Casación 043-2007-Tacna <sup>(4)</sup>, en la que se indicó: *Por el amparo de la demanda reivindicatoria se requiere acreditar no solamente la propiedad sobre el terreno o suelo, sino también la propiedad de las construcciones, por cuanto, es caso de existir discusión respecto de estas, ello requiere, además, determinar previa o acumulativamente el derecho de propiedad del sobresuelo, mediante la pretensión de accesión, a fin de establecer si dichas construcciones han sido efectuadas de buena fe o mala fe, a efectos de aplicar las consecuencias legales que prevén los artículos 941° y siguientes del Código Civil.**

En sentido opuesto, en la Casación 1783-2005-Ica <sup>(6)</sup>, se estableció que: *El artículo 938° del código civil determina que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él; de modo tal que la edificación en terreno ajeno impone la necesidad de consolidar la propiedad, es decir, reunir en un solo titular el dominio tanto del*

*terreno como de la construcción; o, en la Casación 2391-2005-Lambayeque <sup>(7)</sup>, se señaló: *Los supuestos de hecho previstos en los artículos 941° y 943° del código civil, recogen ya la facultad de reivindicación del suelo y de las construcciones unidas o adheridas a él, las que por accesión pasan a formar una unidad.**

Recurriendo a la exposición de motivos del Código Civil <sup>(9)</sup>, esta señala que con la accesión se busca cautelar los intereses del propietario del suelo, dado que le concede dos posibilidades: obligar al edificador a que destruya o hacer suyo lo construido. Asimismo, en la exégesis del código civil <sup>(1)</sup>, se indica que: *La accesión inmobiliaria no solo resulta coherente con enunciados de orden jurídico, como es el principio de accesoriedad y de las partes integrantes, sino que también responde a razones económicas y de equidad. En efecto, económicamente con la incorporación de lo edificado se acrecienta el valor del conjunto y conviene mantenerlo en vez de destruirlo.*

En ese mismo sentido, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del año 2010 <sup>(12)</sup>, que si bien no es vinculante, sí establece un marco referencial para resolver los procesos donde se habían construido edificaciones en terreno ajeno. En el Pleno se llegó a la conclusión que se debe declarar fundada la demanda, atendiendo a que la acreditación de la propiedad del terreno por parte del demandante, implica también que se le repute propietario de lo levantado sobre él, ello en virtud de la accesión, más aun si la parte demandada no ha alegado la propiedad de la construcción.

Consideramos, que dicho razonamiento es correcto, pues tal como señala Gonzales Barrón <sup>(10)</sup>: *El presupuesto de la accesión es la existencia de dos bienes, uno de los cuales tendrá carácter de principal, y el otro de accesorio, siendo este último el que se adhiere al primero (...). Dentro de ese contexto, el ordenamiento jurídico reacciona para dar una solución a la incertidumbre producida por la unión inseparable de bienes distintos correspondientes diversos propietarios.*

En conclusión, de lo expuesto en los párrafos precedentes, y teniendo en consideración que en el presente caso el accionante demostró ser el propietario del terreno, y que no existía prueba alguna que demuestre que las

construcciones realizadas sobre el suelo pertenecían al demandado, el demandante tenía derecho a la restitución del bien inmueble y que se le declare fundada su demanda de reivindicación.

**Fuente de financiamiento:** autofinanciado

**Conflictos de interés:** el autor declara no tener conflictos de interés

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Arias Schreiber Pezet, Max (2006). Exegesis del código civil peruano de 1984. Tomo II. Lima, Gaceta Jurídica.
2. Casación 2747-2012-Lima Norte del 02/12/2013
3. Casación 3446-2006-Huaura del 15/07/2007
4. Casación 1184-2004-Arequipa
5. Casación 1783-2005-Ica del 24/03/2006
6. Casación 2391-2005-Lambayeque del 07/04/2006
7. Casación 43-2007-Tacna
8. Casación 729-2006-Lima del 18/07/2006
9. Código Civil. Promulgado con Decreto Legislativo 295 de fecha 25/07/1984
10. Gonzales Barrón, Gunther (2005). Derechos Reales. Lima, Jurista Editores.
11. Gonzales Linares, Neri (2007). Derecho Civil Patrimonial. Lima, Palestra.
12. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del año 2010, publicado en [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s\\_corte\\_suprema\\_utilitarios/as\\_home/as\\_cij/as\\_plenos\\_jurisdiccionales/as\\_cij\\_plenos\\_jurisdiccionales\\_2008/as\\_cij\\_plenos\\_jurisdiccionales\\_nacionales\\_23032010/cij\\_d\\_pleno\\_nacional\\_civil](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_plenos_jurisdiccionales/as_cij_plenos_jurisdiccionales_2008/as_cij_plenos_jurisdiccionales_nacionales_23032010/cij_d_pleno_nacional_civil).
13. Ramírez Cruz, Eugenio (1999). Tratado de derechos reales. Lima.

# UJCM ESCUELA DE POST GRADO

## NUESTRAS MAESTRIAS

- Ciencias de la Educación
- Informática Educativa
- Gestión Pública y Gobernabilidad
- Salud Pública
- Derecho
- Ingeniería Mecánica
- Ingeniería Civil
- Administración y Gestión Estratégica
- Ciencias Contables y Financieras
- Proyectos de Inversión
- Ciencias: Ingeniería Ambiental
- Ingeniería de Sistemas e Informática
- Educación Intercultural Bilingüe

## NUESTROS DOCTORADOS

- Educación
- Derecho
- Administración
- Contabilidad
- Ciencias Empresariales

**32**  
PROGRAMAS  
DE SEGUNDAS  
ESPECIALIDADES



Consulte nuestra Pág. Web: [www.ujcm.edu.pe/postgrado](http://www.ujcm.edu.pe/postgrado) y RPC: 953502270  
SEDES MOQUEGUA E ILO