

En los casos de accesoión industrial sólo procede la indemnización de perjuicios, cuando á sablendas las obras se ejecutan en terreno ajeno.

Recurso de nulidad interpuesto por la Sociedad Explotadora de Caylloma, y don Felipe B. Osorio, en la causa que siguen sobre demolición de edificios.—Procede de Arequipa

SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA

Arequipa, 14 de junio de 1915.

En el juicio civil ordinario seguido por don Felipe B. Osorio con la Sociedad Explotadora de Caylloma, sobre demolición de unos edificios, observados todos los trámites de ley hasta el estado de pronunciar sentencia. Vistos; y atendiendo: á que don Felipe B. Osorio se presentó entablando demanda en forma, contra la Sociedad Explotadora de las minas de Caylloma, para que retirara y demoliera los edificios y construcciones que tenia á pocos metros de la Estación de Sumbay, por estar hechas en terreno de su propiedad y sin razón alguna que justificara esa ocupación; y que, además, en vía de indemnización, le abonara la Compañía la cantidad de soles 4566, por 19 años que habían corrido de la ocupación á razón de 20 soles mensuales: segundo; que deducidas por el demandado varias

excepciones en su recurso de fojas 8, que fueron resueltas como aparecen de los autos, contestando la demanda don J. E. Eduardo Harmsen, por la sociedad demandada, en su escrito de fojas 77, negó los cargos que se le hacían, fundándose en que esos edificios habían sido comprados por la sociedad, de la anterior Compañía Silver Mining Company, quién á su vez los poseyó muchos años, desde el de 1890; que el demandante no podía ser propietario del terreno, porque no lo fue tampoco la persona de quién lo compró, pues pertenecía á otras personas; que por haberse hallado ausentes no habían podido reclamar de esa venta indebida; y que aún suponiéndolo fuera, siendo tan insignificante el valor del terreno, no llegaría su renta á un sol al año; y que habían adquirido el dominio por prescripción, pues unida su posesión de siete años, á la de la anterior Compañía que lo poseyó trece, lo habían adquirido legalmente; y por último, en vía de reconvencción dedujo la nulidad del título presentado por Osorio, así como la del asiento de inscripción en el Registro: tercero, que absueltos á fojas 79 y 81 los traslados de réplica y dúplica, se abrió la causa á prueba por el término de ley ofreciéndose por ambas partes las que se pasa á examinar; y teniendo en consideración: Primero; que la propiedad que tiene don Felipe B. Osorio, sobre los terrenos en que se hallan las construcciones de la Sociedad Explotadora de las minas de Caylloma, se halla plenamente comprobada con el certificado que corre á fojas 1 y 2, en el que consta se halla inscrita en el Registro la propiedad de la estancia en la que se halla situados esos terrenos y la manera como los adquirió por compra que hizo de sus anteriores dueños; y aún cuando se ha tachado la validéz de esa inscrip-

ción, así como el título de la adquisición, a asegurándose que pertenecía á la Parroquia de Yanahuara, nada se ha acreditado respecto de esto; y en cuanto al expediente formado como título supletorio para hacer la inscripción, que en copia se registra de fojas 195 á 208, no hay ninguna causal de nulidad, pues aparece seguido con las formalidades que regía entonces, citándose á los colindantes y dándose aviso por el diario, sin que fuera necesario hacerlo con la Compañía, pues ésta no era colindante, aún cuando se hallaba en la tenencia del terreno en que estaban sus construcciones y una vez que no se trataba de un interdicto posesorio, en el cual debiera oírseles; siendo por otra parte suficiente, si querían hacer valer su derecho, los avisos que se dieron por un diario en la capital de esta Provincia, porque no era necesario hacerlo en Caylloma, una vez que está probado plenamente que todo eso pertenece al distrito de Yanahuara de esta circunscripción; careciendo, pues, en consecuencia, de todo fundamento la nulidad de títulos y su inscripción en el Registro, que se han propuesto en vía de reconvención. Segundo: que por parte de la Compañía demandada, sólo se ha comprobado con el testimonio que corre de fojas 97 á 103, que al mismo tiempo que adquirió los minerales de Caylloma pertenecientes á The Caylloma Silver Mining Company Limited, le fueron vendidos los edificios y construcciones que ésta tenía en la Estación de Sumbay, sin que propiamente correspondieran al trabajo y labores de las minas, pues se hallan á una gran distancia de ellos y hecho sólo para el acarreo y transporte de su carga y minerales en conexión con la línea férrea; más no se ha presentado el título por el cual la anterior Compañía

ña ocupó ese terreno, haciéndose una simple referencia de haberle sido dado por el Superintendente de los Ferrocarriles, pero no ha llegado á probarse esto, y el mismo representante de la Sociedad demandada en su escrito de fojas 128, confiesa que no existe más escritura que la mencionada, y el inventario que se hizo como complemento de ella; de manera pues, que es un hecho demostrado que la Silver Mining, no tuvo título para la ocupación de ese terreno con sus oficinas. Tercero: que aún cuando á falta de dicho título, se ha opuesto por la demandada la prescripción para legitimar la posesión, tampoco ha probado haya trascurrido el tiempo señalado para que sea válida, ó sea que esas construcciones tienen más de veinte años de existencia conforme á lo establecido en el artículo 543 inciso 2º del Código Civil; pues está plenamente comprobado con las declaraciones de don Juan Luis Ugarteche, fojas 83, Guillermo M. Zapater, fojas 94, Riquelme Benavides, fojas 95, Santiago Ayres, fojas 95 vuelta, Manuel O. Lazo, fojas 107 y Juan P. Flores, fojas 124, que ellas sólo se principiaron en 1891; y que la anterior dueño del terreno doña Bárbara Chana de Puma y su hija doña Juana Puma, no residían allí, en Yanahuara, por lo que legalmente tiene que considerarseles como ausentes para la prescripción; existiendo, además, para acreditar la fecha en que fueron hechas las oficinas, la fecha esculpida en el frontis de ellas; de 1891, como aparece del certificado puesto que el Juez de Paz que corre á fojas 130; y siendo dicho año el punto partida, resulta que hasta el día en que fué demandada la Compañía, 24 de agosto de 1910, no habían vencido completamente los veinte años, siendo, por lo tanto, improcedente la prescripción

alegada, pues sobre no existir título de adquisición no ha trascurrido el término necesario para que aquella se verifique. Cuarto: que de lo expuesto resulta que siendo el actual propietario del terreno ocupado por las oficinas, don Felipe B. Osorio, la Sociedad Explotadora se halla en el caso de reconocer las obligaciones que le resultan de su ocupación. Quinto: que esa responsabilidad debe determinarse con arreglo á ley y en atención á la acción establada, porque los jueces deben resolver no sólo conforme á lo determinado expresamente en la demanda, sino á lo que resulta de ella por su naturaleza y circunstancias. Sexto: que don Felipe B. Osorio se ha apoyado en el artículo 507 del Código Civil para reclamar la indemnización que exige por la ocupación de los terrenos, esto es por la accesión de los edificios de la Compañía al suelo de su propiedad; alegandose por el demandado que aún en el caso que no hubiera prescrito el derecho del demandante, debería aplicarse á este caso la disposición del artículo 506 del mismo Código; y, por lo mismo, la resolución debe determinar cual de las disposiciones citadas son de aplicación al presente. Sétimo: que habiendo la Compañía poseído de buena fé, pues adquirió los edificios y construcciones de la anterior Compañía, que los trabajó, su responsabilidad no puede extenderse más allá de la señalada en el artículo 506 del Código Civil, esto es á pagar el valor del terreno, por deber reputarse los edificios como cosa principal en esta accesión, con arreglo al artículo 503 del mismo Código; y sin que pueda tomarse en cuenta para este caso, como lo pretende el demandante, la falta de título de la primera Compañía, y que como tal debe reputarse que tuvo mala fé, pues no es esta

á la que se exige la responsabilidad, sino á la que le ha sucedido y á favor de la que existe el título y por lo mismo la buena fé, y que no puede recaer sobre ella la responsabilidad punible de un acto que no ha practicado. Octavo: que debiendo la actual Compañía de Caylloma pagar el valor del terreno á Osorio, para apreciarlo no puede tomarse en cuenta las escrituras presentadas por el demandante, sobre los contratos de venta que ha hecho de los mismos terrenos, según aparece de la copia certificada que corre de fojas 85 á 90, pues el precio que ha podido darse en ello depende del acuerdo de las partes; ni tampoco debe fijarse ese valor por lo que en si cuesta el terreno, porque en este caso no depende de su condicion intrínseca, sino del objeto y empleo que se le ha dado, dada su situación, y el uso y empleo que de el hace la Compañía y la importancia que tiene en si las oficinas construidas en relación con el movimiento del Ferrocarril y el acarreo de los minerales, siendo, por lo mismo, correcta la tazación indirecta que han practicado los peritos según consta de su hijuela de fojas 166; y debe, en consecuencia, estarse al valor que en ella se le ha dado al sitio cuestionado. Noveño: Que siendo la Sociedad Explotadora de Caylloma poseedora de buena fé, según queda establecido, no está obligada á pagar los frutos, ó sea los arrendamientos, sino desde la fecha en que ha sido citada con la demanda, con arreglo á lo establecido en el artículo 470 inciso 5º y 473 del Código Civil. Décimo: que por lo que respecta á las tachas propuestas por don Felipe B. Osorio en su escrito de fojas 213; aún cuando han sido probadas en parte con las declaraciones de fojas 210 y 216 vuelta, no habiendo llegado á declarar los testigos tachados, son improce-

dentes; y en cuanto á las de los otros testigos R. Augusto Clay y H. O. P. Jones, son fundadas, pues como jefes de la Casa Graham Rowe y Compañía, personeros y socios de la Caylloma Silver Mining antigua propietaria de las minas de Caylloma, no pueden dejar de tener interés en el presente juicio, más sus declaraciones en nada desvirtúan ni afectan los hechos que se hallan comprobados por otros medios distintos y de los cuales queda hecha la apreciación correspondiente. Por estos fundamentos; fallo: administrando justicia á nombre de la Nación, declarando: que la demanda de don Felipe B. Osorio, sólo es fundada en cuanto á que siendo propietario del suelo en que han sido construidas las oficinas de la Compañía minera de Caylloma, tiene derecho á que se le indemnice su valor, más no exigir que se retiren y devuelvan esos edificios; y que sólo deben pagarsele los arrendamientos correspondientes desde la fecha de la demanda: que es infundada la excepción de prescripción y la reconvencción interpuesta por la Compañía en su contestación á la demanda; siendo legítimos los títulos de propiedad de Osorio sobre el terreno cuestionado y válido el asiento que de su inscripción se ha hecho en el Registro; y, en consecuencia, mando, que la Sociedad Explotadora de Caylloma pague al mencionado don Felipe B. Osorio, los tres mil trescientos veintidós soles, que según la tazación importa el sitio ocupado por sus edificios; así como el arrendamiento correspondiente al sitio, á razón de diez y seis soles sesenta y seis centavos mensuales apreciado por los peritos, desde la fecha de la demanda, hasta que se entregue el valor del sitio; exonero á ambos interesados del pago de las costas del juicio. Y por esta mi sentencia, definitiva-

mente juzgando, así lo pronuncio, mando y firmo en Arequipa, á catorce de junio de mil novecientos quince.

JOSÉ M. BUSTAMANTE Y RADA.

RESOLUCIÓN SUPERIOR

Arequipa, 8 de noviembre de 1915.

Vistos; con los informes y documentos presentados; y habiendo uniformado sus votos los vocales que forman ésta sala, no es necesario ya la intervención del dirimente doctor Delgado, por lo que dispone el artículo 186 de La Ley Orgánica del Poder Judicial; por los fundamentos pertinentes de la sentencia apelada, y teniendo en consideración: que en la demanda de fojas 4 interpuesta por don Felipe B. Osorio, contra la Sociedad Explotadora de Caylloma, sólo se ha exigido el retiro ó demolición de los edificios y el arriendo del terreno en que se hallan los mismos, y no que la Sociedad demandada pague á dicho Osorio, tres mil trescientos soles, que importa el sitio ocupado por los edificios de aquella; que este punto no ha sido materia de la demanda, y si bien, la última parte del artículo 506 del Código Civil, deja á la elección del dueño del terreno cobrar el valor del mismo, en el presente caso don Felipe B. Osorio no ha ejercitado la acción derivada de la ley antes acotada; y, por consiguiente, hay exceso en la sentencia aludida, toda vez

que deben resolverse únicamente los puntos controvertidos en el juicio, siendo nula la sentencia que resuelve sobre punto no demandado ó controvertido, á tenor de lo que disponen los artículos 1074 inciso 2º y 1085 inciso 9º del Código de Procedimientos Civiles: declararon nula é insubsistente la sentencia apelada corriente á fojas 252, su fecha 14 de junio último, únicamente en cuanto manda que la Empresa Explotadora de Caylloma, pague á don Felipe B. Osorio, tres mil treientos veintidós soles, como valor del terreno ocupado por los edificios de aquella: confirmaron dicha sentencia en todo lo demás que contiene; dejaron á salvo el derecho del actor para que lo haga valer con arreglo á la ley, respecto del terreno ocupado por los edificios de dicha empresa, en conformidad con lo que dispone el artículo 506 del Código Civil; y los devolvieron, previo reintegro del papel.

García Maldonado—Muñoz Nájar — Ballón.

DICTAMEN FISCAL

Excmo. Señor

La Caylloma Silver Mining C^o construyó en 1891 unos edificios en terreno contiguo á la estación del ferrocarril en Sumbay, que Osorio pretende ser suyo. Aquella los vendió en 1906 á la Compañía Explotadora de minas de Caylloma, junto con sus demás bienes. Osorio demandó á ésta en agosto de 1910 para que, conforme al artículo 507 del Código Civil, demoliera los edificios y le indemnizara con 4560 soles la ocupación del terreno durante los diez y nueve años corridos hasta entonces.

La demandada desconoció el derecho de Osorio, alegó su dominio legítimo y adujo la prescripción.

En primera instancia se declaró la propiedad del actor, se desechó la prescripción, se denegó la demolición y se condenó á la demandada al pago de 3322 soles como valor del sitio y de 16 soles 64 centavos mensuales por arrendamiento del mismo, desde la fecha de la demanda hasta el día en que se entregara su valor.

En segunda instancia se declaró nula la sentencia, en cuanto ordenaba el pago de los 3322 soles, por no haber sido materia de la demanda, y se confirmó en lo demás. Ambas partes han interpuesto recurso de nulidad.

Osorio ha acreditado su dominio actual de las tierras en que se construyeron los edificios de la compañía en 1891; pero ese dominio no arranca sino de 1909, fecha de su inscripción en el Registro.

La demandada no ha comprobado su dominio por prescripción, pues, aun que ella adquirió de la anterior Compañía en 1906 todos sus bienes y derechos, [fojas 97] la segunda no tenía más título que una cesión informal de ese terreno hecha por la empresa del ferrocarril [fojas 134]. Además, no estando registrado su título, no puede oponerse al inscrito de Osorio.

Es evidente, por tanto, que los edificios de la Compañía fueron construidos en terreno ageno. Trátase pues, de un caso de accesión industrial.

¿Cómo se resuelve tales casos? Con arreglo al artículo 506 ó al 507 del Código Civil. El actor pretende que, conforme al 507, se destruyan los edificios. El juez ha resuelto, conforme al 506 y en justicia, que se le abone el valor actual del terreno.

Así debe ser. No hay mala fé en el asunto. Los edificios fueron levantados sin oposición de quien fuera dueño. La posesión ha durado tranquila diez y nueve años. La Compañía demandada los adquirió por justo título. Osorio no es dueño sino desde 1909. La pretendida destrucción sería injustificable.

Con la suma de 3322 señalada por los peritos queda Osorio ampliamente indemnizado. Punto es ese que debe ser materia del fallo, porque, al desecharse la aplicación del artículo 507 que el actor pretende, toca al juez declarar que es el 506 el que debe aplicarse, como acertadamente discurre el señor doctor Bustamante y Rada, en su bien fundada sentencia de fojas 252.

Por la expuesto, hay nulidad en la parte de la sentencia recurrida que anula la apelada, la

que debe ser confirmada, no habiéndola en lo demás; salvo mejor parecer.

Lima, 8 de setiembre de 1916.

LAVALLE.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 4 de octubre de 1916.

Vistos; de conformidad en parte con lo opinado por el señor Fiscal; por los fundamentos pertinentes de su dictamen y de la sentencia de primera instancia; estando al mérito del escrito de fojas 343 de don Felipe B. Osorio, en el que manifiesta éste su decisión á cobrar el valor del terreno materia de la demanda; y considerando, en cuando á la avaluación de dicho terreno, corriente á fojas 166, aceptada por el juez en el fallo aludido, que esa tazación es completamente arbitraria, y está sustentada en apreciaciones que no conducen á determinar el precio de la cosa, ni con rigor técnico ni con sujeción á un principio de equidad: que, por lo mismo, á dicha operación pericial no puede atribuírsele mérito probatorio alguno: que en el certificado de fojas una consta el valor del inmueble de propiedad de Osorio, por declaración jurada suya, y la extención del bien, datos precisos que pueden servir de base para calcular prudencialmente el importe del área ocupada con los edificios de la Compañía demandada, cuya mensura ha sido ya hecha: que con arreglo al artículo 506 del Código Civil, aplicado para la resolución de la

presente causa, no procede la indemnización de perjuicios al propietario del suelo, sanción establecida en el artículo 507 contra el que construye á sabiendas en terreno ajeno y esto en el caso de que se mande destruir las obras. Por estas razones: declararon haber nulidad en una parte, y no haberla en otra, de la sentencia de vista de fojas 315, su fecha 8 de noviembre de 1915: reformándola, confirmaron la de primera instancia de fojas 252, su fecha 14 de junio del mismo año, en cuanto declara fundada en parte la demandada é infundadas las excepciones propuestas por la Sociedad Explotadora de Caylloma, y que ésta debe abonar á Osorio el valor del terreno ocupado por sus edificios: la revocaron en cuanto fija ese importe en tres mil trecientos ventidós soles y en lo relativo al pago de arrendamientos por el expresado terreno, debiendo justipreciarse ese importe por peritos con sujeción á lo establecido en la parte considerativa de esta resolución: confirmaron el referido fallo en cuanto exonera del pago de las costas del juicio á ambos interesados; y los devolvieron.

Eguigúren — Eráusquin — Leguía y Martínez — Washburn — Calle.

Se publicó conforme á ley.

J. Gallagher y Canaval.

Cuaderno No. 1134. — Año 1915.