



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°2493-2017**  
**VENTANILLA**  
**REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**Formalidades procesales**

Si bien las formalidades procesales son de carácter imperativo, el juez debe adecuar sus exigencias a los fines del proceso, de resolver un conflicto de intereses promoviendo la paz social en justicia.

Artículos III y IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Lima, veinte de setiembre de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número dos mil cuatrocientos noventa y tres – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por los demandados **Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos** a través de su apoderada, mediante escrito de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete (página trescientos nueve), contra la sentencia de vista de fecha tres de abril de dos mil diecisiete (página doscientos ochenta y cinco), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha quince de setiembre de dos mil dieciséis (página doscientos cuarenta) que declaró fundada la demanda de reivindicación y mejor derecho de propiedad.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2493-2017**  
**VENTANILLA**  
**REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fecha treinta de enero de dos mil quince (página cinco), Administradora del Comercio S.A. interpone demanda contra **Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos**, teniendo como primera pretensión principal que se reconozca y declare su mejor derecho de propiedad y a la posesión del inmueble: departamento D, ubicado en el primer piso del Módulo 3, de la Manzana Q (actualmente en la Calle 15, Manzana Q, departamento 03-D, Urbanización Pedro Cueva Vásquez) del Programa Constructivo Pedro Cueva Vásquez, del distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° 70210165 del Registro de Predios del Callao; y, como segunda pretensión principal, que se disponga y se haga efectiva la reivindicación de su derecho de propiedad mediante la restitución del bien, ordenándose que se le entregue la posesión.

Como fundamentos de la demanda señala que:

- Mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha diez de marzo de dos mil diez, adquirieron el dominio del inmueble materia de litigio de su anterior propietaria, la Caja de Pensiones Militar Policial, tal cual se advierte de la Partida Registral N° 70210165 del Registro de Predios del Callao.
- Conforme consta en la cláusula sexta del instrumento público referido, tenían conocimiento que el bien estaba en posesión de terceros ocupantes, por lo que debían iniciar el proceso de desalojo para la restitución del inmueble.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

- Los demandados, han iniciado un proceso de prescripción adquisitiva contra la empresa (Expediente N° 437-2007), el cual ha sido declarado improcedente en primera instancia, estando en etapa de apelación.
- Con fecha dieciséis de julio de dos mil catorce se ha realizado una constatación policial en el inmueble, verificándose que este se encuentra en posesión de los demandados.

#### 2. Contestación de la demanda

Mediante escrito de fecha diecisiete de julio de dos mil quince (página ochenta y uno), **Ángela Gilda Villaverde Paniagua** en representación de los demandados contesta la demanda con los siguientes fundamentos:

- Solicita que la demanda sea declarada infundada y/o improcedente por contener una indebida acumulación de pretensiones.
- Sus poderdantes no son terceros u ocupantes precarios, sino que son propietarios desde la fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, al haber adquirido la propiedad mediante contrato de compraventa de su anterior propietaria la Caja de Pensiones Militar Policial, quien ha realizado una doble venta al haber transferido el bien a la ahora demandante.
- La demandante tenía conocimiento que sus poderdantes eran propietarios del bien, siendo prueba irrefutable de ello que en el asiento D00002 de la Partida N° 70210165 desde el veintiuno de enero de dos mil ocho existe una anotación de demanda a favor de sus poderdantes; siendo que la demandante ha actuado de mala fe, involucrándose en una doble venta en connivencia con la anterior propietaria con la finalidad de despojarlos de la propiedad.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

- Se debe tener en cuenta que en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio que sostiene con la Caja de Pensiones Militar Policial y ahora con su sucesora procesal Administradora El Comercio, al contestar la demanda, han señalado que sus poderdantes son los propietarios legítimos del inmueble en mérito a la minuta de compraventa, minuta que constituye título de propiedad vigente al no haber sido resuelto ni rescindido o invalidado.

Asimismo cabe agregar que los demandados plantearon una reconvencción a fin que se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha diez de marzo de dos mil diez y mediante Resolución número cuatro de fecha veintiuno de julio de dos mil quince, la reconvencción fue declarada inadmisibles y al no cumplirse con subsanar la observación realizada, esta fue rechazada mediante Resolución número ocho de fecha siete de setiembre de dos mil quince (página ciento setenta y siete).

#### **3. Fijación de puntos controvertidos**

Mediante Resolución número once de fecha quince de abril de dos mil dieciséis (página ciento noventa y cinco), se fijaron como puntos controvertidos:

- Establecer si el inmueble objeto de reivindicación y mejor derecho de propiedad es un bien determinado que tiene un precio y es identificable.
- Determinar si la parte demandante, Administradora del Comercio S.A. es titular legítima y tiene el mejor derecho de propiedad del departamento D, ubicado en el primer piso del Módulo 3, de la



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Manzana Q (actualmente en Calle 15, Manzana Q, primer piso, departamento 03-D, Urbanización Pedro Cueva Vásquez) del Programa Constructivo Pedro Cueva Vásquez, del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

- Establecer si al momento que la demandante adquirió el inmueble en litigio de la Caja de Pensiones Militar Policial en el año dos mil diez, tenía conocimiento que el inmueble tenía por propietarios a los demandados Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos en mérito de la minuta de compraventa – vigente a dicha fecha, celebrada por los citados emplazados con la referida Caja de Pensiones.
- Establecer si la demandante Administradora del Comercio S.A. está privada de la posesión del bien inmueble y si son los demandados Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos, quienes se encuentran en la posesión del mismo.
- Determinar si procede ordenar a los demandados Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos, la restitución del inmueble materia de *litis* a favor de la demandante.

#### **4. Sentencia de primera instancia**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución número veinticuatro de fecha quince de setiembre de dos mil dieciséis (página doscientos cuarenta), declaró fundada la demanda de reivindicación y mejor derecho de propiedad; en consecuencia, ordenó que los demandados y demás ocupantes cumplan con desocupar el inmueble materia de litigio dentro del plazo de seis días bajo apercibimiento de lanzamiento; con los siguientes fundamentos:



## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **SALA CIVIL PERMANENTE**

#### **CASACIÓN N° 2493-2017**

#### **VENTANILLA**

#### **REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- Según el testimonio de la Escritura Pública de Compraventa de fecha diez de marzo de dos mil diez celebrada entre la demandante y la Caja de Pensiones Militar Policial y la copia literal de la inscripción de propiedad inmueble, se acredita que el bien materia de litigio tiene como actual titular a la Administradora del Comercio S.A. desde el cinco de julio de dos mil diez.
- En cuanto al contrato de compraventa celebrado entre la Caja de Pensiones Militar Policial y los demandados, si bien se consigna como fecha de celebración el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, al ser un documento privado sin firmas legalizadas, recién adquiere fecha cierta y produce efectos jurídicos al momento de su presentación como anexo en la contestación de la demanda el diecisiete de julio de dos mil quince. En ese sentido, no se puede tener en cuenta la fecha de publicidad de la anotación de la demanda de prescripción adquisitiva, ya que no se publicita el contenido del contrato privado de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco.
- Si bien la demandante al momento de adquirir el inmueble materia de litigio tenía conocimiento que sobre el mismo existía un proceso judicial de prescripción adquisitiva, no solo por el contrato celebrado con la Caja de Pensiones Militar y Policial sino por la publicidad del asiento registral; también es cierto que los demandados no han logrado probar que tal proceso judicial acredite la vigencia de su contrato de compraventa de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, ni han probado que exista algún pronunciamiento distinto al de la improcedencia que señaló la demandante.
- Los medios probatorios presentados por los demandados compulsados en su conjunto vislumbran que si bien la posesión actual que ostentan



## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **SALA CIVIL PERMANENTE**

#### **CASACIÓN N° 2493-2017**

#### **VENTANILLA**

#### **REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

es pública y continua a partir del año dos mil siete; sin embargo, no es pacífica ya que han existido procesos judiciales entre ellos y la Caja de Pensiones (desalojo y resolución de contrato); por lo que la propiedad debe decantarse con una regla racional de solución a quien realizó la primera inscripción, conforme lo establecido en el artículo 1135 del Código Civil en concordancia con el artículo 2022 del mismo cuerpo normativo.

- Las pruebas ofrecidas por los demandados no acreditan que la demandante haya contravenido lo establecido en el artículo 1362 del Código Civil, por lo que no se encuentra desvirtuada la presunción de buena fe.
- Al examinarse la calidad del título, la demandante tiene un título de propiedad que goza de la fe registral al estar inscrito en el Registro Público y ser más antiguo, frente al título de los demandados que tiene su origen en un documento privado de compraventa de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, que difícilmente puede ser considerado como un buen título, más aún, si su obtención no presenta la legalización de las firmas, no cumpliendo con la formalidad por ser un documento que no acredita tal condición, y que por lo tanto no califica suficientemente la propiedad ostentada.
- De la valoración conjunta de los citados medios de prueba, se concluye que cuando la demandante adquirió el bien materia de litigio, no tenía conocimiento que los demandados habían celebrado una minuta de compraventa y menos que ese documento tenía vigencia a dicha fecha, por no encontrarse inscrito dicho derecho real, de forma que no puede ser oponible al derecho real de la demandante.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

##### 5. Apelación

Por escrito de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis (página doscientos cincuenta y tres), **Ángela Gilda Villaverde Paniagua** apoderada de los demandados fundamenta su recurso de apelación, señalando que:

- Solicita que se declare nula la sentencia y nulo todo lo actuado hasta el estado de calificar nuevamente la demanda, por cuanto, no se ha señalado qué tipo de acumulación es la que se postula.
- Existe falta de motivación adecuada y diferenciada para cada pretensión acumulativa.
- El Juzgado ha denegado arbitrariamente el medio probatorio ofrecido por ambas partes, consistente en el Expediente N° 4 37-2007 sobre prescripción adquisitiva de dominio, aduciendo que no guarda relación con el proceso, cuando ello no es verdad, dado que dicho proceso trata sobre el mismo bien inmueble, muchas de las pruebas le son comunes y sobre todo porque en ese proceso existe el reconocimiento expreso de la actual demandante en el sentido que el bien es propiedad exclusiva de los demandados porque la transferencia si se ha perfeccionado. Asimismo, señala que en la sentencia se resuelve uno de los puntos controvertidos basados en el proceso de prescripción adquisitiva pese a que había sido rechazado como prueba.
- En la minuta de compraventa de fecha diez de marzo de dos mil diez ambas partes intervienen a sabiendas que el bien ya tenía propietario, por lo que han actuado confabulados para perjudicar a los demandados, tratándose de una doble venta, delito de estelionato.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

- Es falso que la minuta del año mil novecientos noventa y cinco recién tenga fecha cierta y eficacia jurídica a partir del mes de julio de dos mil quince, por cuanto, en el año dos mil siete esa minuta fue presentada con la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.
- Es arbitrario que el Juez señale que no puede tenerse en cuenta la fecha de publicidad de anotación de la demanda de prescripción adquisitiva; pese a que el título archivado contiene toda la documentación sustentatoria de la anotación de un acto jurídico, título archivado que todo adquirente de buena fe está obligado a conocer y la solicitud de medida cautelar se ha confirmado inclusive con la minuta del año mil novecientos noventa y cinco.

#### 6. Sentencia de vista

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución número veintiocho de fecha tres de abril de dos mil diecisiete (página doscientos ochenta y cinco), confirmó la sentencia, señalando que:

- Respecto a que no se ha precisado en la demanda qué tipo de acumulación es la que se postula, el supuesto vicio denunciado correspondería a la etapa postulatoria, la cual ya precluyó sin que la parte demandada haya hecho cuestionamiento alguno, aunado al hecho que no acredita estar perjudicada con el acto procesal supuestamente viciado, ni precisa la defensa que no pudo ejercer, por lo que este agravio deviene en infundado.
- En cuanto a la falta de motivación adecuada y diferenciada por cada pretensión acumulada; se precisa que la sentencia impugnada sí motiva y se pronuncia sobre ambas pretensiones, siguiendo la línea de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2493-2017**  
**VENTANILLA**  
**REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

los puntos controvertidos fijados mediante resolución, la cual no fue cuestionada en su debida oportunidad, deviniendo el agravio en infundado.

- En lo referente a que el Juzgado ha denegado arbitrariamente la admisión como medio probatorio del Expediente N° 43 7-2007 sobre prescripción adquisitiva de dominio, se tiene que tal pronunciamiento se dio mediante resolución número once, la cual no fue apelada, por lo que quedó consentida, en tal sentido lo alegado no puede ser materia de fundamento de agravio de su recurso de apelación, en atención que dicha etapa ya precluyó.
- En cuanto a que uno de los puntos controvertidos está basado en el proceso de prescripción adquisitiva, pese a haberse rechazado el Expediente N° 437-2007, de la resolución número once en la cual se fijaron los puntos controvertidos, se aprecia que ninguno se basa en algún proceso de prescripción adquisitiva.
- Sobre el agravio de fondo, dado que este se sustenta en la doble venta y en la mala fe de la demandante, se precisa que la Caja de Pensiones Militar Policial realizó a favor de la demandante una transferencia de cartera inmobiliaria a través de dos contratos, uno de compraventa de bienes inmuebles y otro de cesión de derechos, dentro de los cuales se encontraba el bien materia de litigio, por lo que propiamente no se ha producido una doble venta con relación al bien en controversia, sino un acto de disposición respecto del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto, de manera que al no existir doble venta tampoco existe mala fe contractual.
- En cuanto a la anotación preventiva de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, esta no enerva la buena fe registral del derecho



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

inscrito de la demandante, ya que, la parte demandada no ha basado su defensa en que es propietaria del inmueble por prescripción adquisitiva, sino por contrato privado de compraventa, el cual no ha sido materia de anotación preventiva; asimismo, tampoco se ha acreditado que se haya adquirido el bien vía proceso de prescripción adquisitiva.

- Que advirtiéndose que el predio materia de litigio adquirido por la demandante es a título oneroso, que ha actuado de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que además se presume mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, que la Caja de Pensiones Militar Policial aparece registralmente con capacidad para otorgar el derecho, que la empresa demandante ha inscrito su derecho, y que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resultan causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante, se puede concluir que no se ha acreditado en autos que la accionante haya actuado con mala fe registral.

#### **III. RECURSO DE CASACIÓN**

La Suprema Sala mediante resolución de fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por los demandados **Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos**, por las causales de: ***Infracción normativa de los artículos 1362 y 1371 del Código Civil y 188, 189, 190, 191, 196, 197 y 198 del Código Procesal Civil***; al haber sido expuestas las



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

#### **IV. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate radica en determinar si se ha infringido el derecho a probar, si en la celebración del contrato de compraventa celebrado por la demandante existía buena fe y si como resultado de la emisión de la sentencia impugnada se ha resuelto el contrato de compraventa de los demandados.

#### **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.**- Dado que se ha denunciado infracción de normas materiales y procesales, corresponde analizar en primer orden si se ha vulnerado o no las normas procesales denunciadas, por cuanto ello supondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo el análisis de las normas materiales denunciadas.

**Segundo.**- El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que, en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos<sup>1</sup>. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión<sup>2</sup>, en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la

---

<sup>1</sup> CAROCCA PÉREZ, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

<sup>2</sup> Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese "máximo de mínimos" estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). BERNARDIS, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N°2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; y, (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

**Tercero.**- En el caso en concreto la apoderada de los demandados sostiene que se ha vulnerado el derecho al debido proceso en su dimensión del derecho a probar, entendido como la posibilidad de acreditar las afirmaciones de los hechos que realizan las partes y que sirven para producir certeza en el Juez en cuanto a los puntos controvertidos. Sobre el particular el Tribunal Constitucional ha señalado que: “(...) el derecho fundamental a la prueba tiene protección constitucional, en la medida en que se trata de un contenido implícito del derecho al debido proceso. (...) En ese sentido, una de las garantías que asisten a las partes del proceso es la de presentar los medios probatorios necesarios que posibiliten crear convicción en el Juzgador sobre la veracidad de sus argumentos (...).”<sup>3</sup>

**Cuarto.**- Es en mérito al derecho de probar que los demandados ofrecieron como medios probatorios: (1) La contestación de la demanda

---

<sup>3</sup> Sentencia dictada en el Expediente N°04831-2005-H C/TC.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

realizada por la Caja de Pensiones Militar Policial en el Expediente N° 437-2007 de prescripción adquisitiva de dominio, y (2) Solicitaron que se oficie a la Sala Mixta de Ventanilla a fin que remitan el expediente en mención.

**Quinto.**- A fin de establecer la pertinencia de dichos medios probatorios, es menester tomar en cuenta que dos de los puntos controvertidos que se fijaron fueron: (1) Determinar si la parte demandante Administradora del Comercio S.A. es titular legítima y tiene el mejor derecho de propiedad del departamento D, ubicado en el primer piso del Módulo 3, de la Manzana Q (actualmente en Calle 15, Manzana Q, primer piso, departamento 03-D, Urbanización Pedro Cueva Vásquez) del Programa Constructivo Pedro Cueva Vásquez, del distrito de Ventanilla, y Provincia Constitucional del Callao; y (2) Establecer si al momento que la demandante adquirió el inmueble sub *litis* de la Caja de Pensiones Militar Policial en el año dos mil diez, tenía conocimiento que el inmueble tenía por propietarios a los demandados Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos en mérito de la minuta de compraventa – vigente a dicha fecha celebrada por los citados emplazados con la referida Caja de Pensiones.

**Sexto.** Ahora bien, dichos puntos controvertidos se fijaron a fin de establecer la buena fe de la demandante al adquirir el bien y la confrontación de los títulos de propiedad de ambas partes, cuestiones que tienen relación con las afirmaciones que los demandados han sostenido sobre:

(i) La aceptación que la demandada Caja de Pensiones Militar Policial, sucedida por Administradora El Comercio S.A. realiza sobre el hecho que



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

le vendió a los demandados en este proceso el inmueble materia de litigio.

(ii) Que la minuta de compraventa de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, mediante la cual los demandados habrían adquirido la propiedad de la Caja de Pensiones Militar Policial, adquirió fecha cierta con su presentación en el proceso de prescripción adquisitiva en el año dos mil siete.

(iii) Que la demandante al momento de adquirir el bien ya tenía conocimiento que con fecha anterior, este había sido vendido a los demandados.

**Sétimo.-** Sobre esos tres ejes el Juez ha señalado que: (i) No han logrado probar que el proceso de prescripción adquisitiva acredite la vigencia del contrato de compraventa de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco; (ii) No se ha desvirtuado la buena fe de la demandante y (iii) Que el título de los demandados no puede ser considerado como un buen título al no tener firmas legalizadas. Por su parte, la Sala Superior ha señalado que: (i) Con relación al bien materia de litigio no se ha producido una doble venta; (ii) La anotación preventiva de anotación de demanda de prescripción adquisitiva no enerva la buena registral de la demandante, ya que no fue materia de anotación la minuta de compraventa. Y en cuanto al argumento de la apelante respecto a que se denegó la admisión como medio probatorio del Expediente N° 437-2007, se limita a señalar que la etapa procesal correspondiente ya precluyó, sin tomar en cuenta que el medio probatorio en cuestión era pertinente para la solución del conflicto.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

**Octavo.**- Si bien es cierto que mediante resolución número once de fecha quince de abril de dos mil dieciséis, el Juez declaró improcedentes los medios probatorios relacionados al proceso de prescripción adquisitiva por considerar que no guardaban relación con los puntos controvertidos fijados, y que en efecto dicha resolución no fue apelada por los demandados, ello de ninguna manera impedía que la Sala Superior evaluara la importancia de dicha prueba en relación a la controversia que se va a solucionar. Al no hacerlo, obra con ritualismo manifiesto y privilegia la formalidad excesiva en contra del fondo del asunto, sin tener en cuenta que si bien las formalidades procesales son de carácter imperativo, el juez debe adecuar sus exigencias a los fines del proceso (artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil), los cuales son resolver un conflicto de intereses promoviendo la paz social (artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil).

**Noveno.**- En efecto, si la controversia giraba, entre otros hechos, en “Establecer si al momento que la demandante adquirió el inmueble en litigio de la Caja de Pensiones Militar Policial en el año dos mil diez, tenía conocimiento que el inmueble tenía por propietarios a los demandados Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos en mérito de la minuta de compraventa -vigente a dicha fecha- celebrada por los citados emplazados con la referida Caja de Pensiones”, resultaba indispensable conocer si en efecto del expediente de prescripción adquisitiva al que se ha hecho referencia emerge dicha afirmación; se trata de tema fundamental que al haberse obviado vulnera el derecho a la prueba y, por consiguiente, a la tutela jurisdiccional efectiva.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 2493-2017

#### VENTANILLA

#### REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

**Décimo**.- Este Tribunal Supremo debe señalar que el rol del Juez en el proceso no es de inactividad y simple contemplación de la defensa que realizan las partes, convirtiéndose en ajeno e inútil en la solución del conflicto, dado que si bien en el proceso civil las pretensiones y los ofrecimientos probatorios compete a las partes, ello no significa que incorporado en el proceso la fuente probatoria, el juez no pueda hacer uso de las facultades que le concede el artículo 51 y 194 del Código Procesal Civil para velar por la efectividad en la tutela de los intereses litigiosos<sup>4</sup>.

#### **VI. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones y conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por la Ley N° 29364: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados **Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos** a través de su apoderada (página trescientos nueve), en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha tres de abril de dos mil diecisiete (página doscientos ochenta y cinco), **ORDENARON** que la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla emita nueva resolución de acuerdo a ley y de conformidad con los considerandos que se desprenden de la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por la Administradora del Comercio S.A. con Hermelinda Paniagua Román y José Luis Villaverde Ramos, sobre reivindicación y

---

<sup>4</sup> PICÓ I JUNOY, Joan. El derecho Procesal entre el Garantismo y la Eficacia. Revista Derecho & Sociedad. En: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/13126/13737>.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2493-2017**  
**VENTANILLA**  
**REIVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

Mmv/Maam