



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

Debida motivación de las resoluciones judiciales:

Constituye función primordial del recurso de casación controlar el correcto razonamiento jurídico realizado por los órganos jurisdiccionales al momento de dictar las resoluciones que ponen fin a la instancia, lo cual importa un control de logicidad, evitando de esta manera la presencia de cualquiera de los supuestos de motivación arbitraria o deficiente; sin embargo, la casación no se encuentra contemplada para cuestionar la base fáctica fijada por las instancias de mérito en virtud a las propias alegaciones de las partes, sino para establecer la correcta interpretación y aplicación de las normas de derecho.

Art. 139 inc. 5 de la Constitución Política

Lima, veinticuatro de enero de dos mil veintitrés

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número cuatro mil quinientos setenta y nueve - dos mil diecinueve, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores jueces supremos Aranda Rodríguez, Bustamante Oyague, De la Barra Barrera, Niño Neira Ramos y Llap Unchón de Lora; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. RECURSO DE CASACIÓN

Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto a folios cuatrocientos cincuenta y ocho por la parte demandante **Administradora del Comercio Sociedad Anónima**, contra la sentencia de vista de fecha nueve de julio dos mil diecinueve, obrante a folios cuatrocientos seis, que revocando la sentencia apelada del quince de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

setiembre de dos mil dieciséis, obrante a folios doscientos cuarenta, declara infundada la demanda, con lo demás que contiene.

2. CAUSALES DEL RECURSO

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veintitrés de abril de dos mil veinte, obrante a folios ochenta y cuatro del cuaderno formado por esta Sala Suprema, declaró la procedencia del recurso interpuesto, por la **infracción normativa de los artículos 50 inciso 6 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil y 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, bajo los siguientes argumentos: La sentencia de vista incurre en error de apreciación de los hechos del proceso que determina que adolezca de motivación defectuosa, debido a que no se tuvo en cuenta que, el contrato que celebró la Caja de Pensiones Militar Policial con los demandados se encuentra resuelto conforme lo acreditaron con la carta notarial de fecha seis de abril de dos mil nueve, esto es, antes de la suscripción de la cláusula adicional -diez de noviembre de ese mismo año-, por la que, la referida entidad transfirió la propiedad del inmueble materia de cuestionamiento a la recurrente. Sostiene que, con ello queda demostrado que no actuaron de mala fe, por cuanto el error que existió en el contrato de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil ocho, fue rectificado a través de la citada cláusula adicional y con posterioridad a la remisión de la citada carta resolutoria. Agrega que tampoco se advirtió que, en autos, los emplazados no demostraron cuestionamiento, ante el órgano jurisdiccional correspondiente, a la referida resolución contractual ni exigieron el cumplimiento de alguna obligación pendiente, a cargo de la Caja de Pensiones Militar Policial. Por tanto, sostienen que, estando demostrada la buena fe, en su proceder, al adquirir el bien materia de restitución, es evidente que se incurre en la deficiente apreciación de los hechos y del acervo probatorio del proceso que se denuncia. Finalmente aduce que, la infracción denunciada se verifica,



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

adicionalmente, al no haber advertido la Sala Revisora que la recurrente tuvo conocimiento del proceso de prescripción adquisitiva iniciado por los ahora demandados, con anterioridad a la transferencia a su favor, habiendo procedido con buena fe en la celebración de ésta con la Caja de Pensiones Militar Policial, pues, dicha acción fue adversa a los intereses de aquéllos, lo que determinaba que no cumplieran con los requisitos para adquirir el inmueble por usucapión.

3. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.

A decir de Taruffo, “(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”¹.

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el

¹ TARUFFO, Michele (2005). *El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil*. Lima: Editorial Palestra; p. 174.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia, etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan [...] a infracciones en el procedimiento”.² En ese sentido, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo.

SEGUNDO.- En el caso particular, esta Sala Suprema ha declarado la procedencia del recurso de casación propuesto por la infracción normativa de orden procesal; teniendo en cuenta ello, conforme dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, cuando se declara fundado el recurso por la infracción de la norma procesal que produjo la afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o del debido proceso del impugnante, la Corte casa la resolución impugnada y, además, según corresponda, puede ordenar a la Sala Superior que expida una nueva resolución; o, anular lo actuado hasta el folio que contiene la infracción inclusive; o, hasta donde alcancen los efectos de la nulidad declarada, y ordena que se reinicie el proceso; o, anular la resolución apelada y ordenar al juez de primer grado que expida otra; o, anular la resolución apelada y declarar nulo lo actuado e improcedente la demanda.

² DE PINA, Rafael (1940). *Principios de Derecho Procesal Civil*. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana; p. 222.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

TERCERO.- Sobre el derecho fundamental al debido proceso, el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia sostiene que se trata de un derecho –por así decirlo– continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, afirma que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en el puedan encontrarse comprendidos”.³ En ese contexto, se puede inferir que la vulneración a este derecho se efectiviza cuando, en el desarrollo del proceso, el órgano jurisdiccional no respeta los derechos procesales de las partes; se obvien o alteren actos de procedimiento; la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o el **órgano jurisdiccional deja de motivar sus resoluciones.** (Énfasis agregado)

CUARTO.- Es oportuno destacar que uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política, el cual garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una

³ Fundamento Jurídico N° 5 de la Sentencia N° 7289-2 005-AA/TC dictada por el Tribunal Constitucional de fecha 03 de mayo de 2006.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

QUINTO.- Cabe destacar que esta garantía constitucional también ha sido acogida a nivel legal, a través de los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 27524, así como en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, normas que establecen que las resoluciones judiciales deben contener la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

SEXTO.- Asimismo, el máximo intérprete de la Constitución ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. b) Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. d) La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).⁴

SÉTIMO.- Ahora bien, para efectos de realizar el control casatorio sobre la motivación de la sentencia de vista es necesario traer a colación, de manera

⁴ Fundamento Jurídico N° 4 de la Sentencia N° 03943- 2006-PA/TC dictada por el Tribunal Constitucional de fecha 11 de diciembre de 2006.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

sucinta, los hechos acontecidos en el presente caso, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

1) Objeto de la pretensión: De la revisión de autos se observa que, mediante escrito de fecha treinta de enero de dos mil quince, obrante a folios cinco, Administradora del Comercio Sociedad Anónima interpone demanda de reivindicación y mejor derecho de propiedad, solicitando se reconozca y declare el mejor derecho de propiedad del bien inmueble sito en el departamento D, del primer piso del módulo 3, manzana Q (actualmente calle 15, manzana Q, Departamento 03-D), urbanización Pedro Cueva Vásquez, distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° 70210165 de los Registros Públicos del Callao; asimismo, solicita la entrega de la posesión del citado bien inmueble. La parte demandante sostiene que es la actual propietaria del inmueble antes mencionado por haberlo adquirido mediante escritura pública del diez de marzo de dos mil diez de su anterior propietaria la Caja de Pensiones Militar Policial. Precisa que al adquirirla conocía que el referido inmueble se encontraba en posesión de terceros ocupantes contra quienes iniciaría el proceso de desalojo para la restitución del inmueble; sin embargo, los demandados iniciaron un proceso de prescripción adquisitiva ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, expediente 437-2007 que fue declarado improcedente.

2) Contestación de la demanda: Mediante escrito de fecha diecisiete de julio de dos mil quince, obrante a folios noventa y uno, los demandados José Luis Villaverde Ramos y Hermelinda Paniagua Román, representados por Ángela Gilda Villaverde Paniagua, contestan la demanda, solicitando que la misma sea declarada infundada y/o improcedente. Sostienen que la parte demandante ha reconocido que al adquirir el inmueble materia de litigio conocía que se encontraba en



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

posesión de terceros ocupantes, sin embargo, lo manifestado por la actora es falso, pues los recurrentes no son terceros u ocupantes precarios, sino propietarios del inmueble desde el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco por haberlo adquirido a título oneroso, mediante minuta de compra venta de su anterior propietaria la Caja Militar-Policial, y desde esa fecha han tomado la posesión y han cumplido con pagar los impuestos de ley ante la Municipalidad de Ventanilla; posesión que a título de propietarios ejercen por más de veinte años; por lo que no son terceros u ocupantes precarios. Señalan que la Caja Militar - Policial en el año dos mil diez le ha vendido a la demandante el inmueble materia de litigio, con lo que se consumó una doble venta y en ese momento la demandante conocía de su condición de propietarios del inmueble, al existir desde el veintiuno de enero de dos mil ocho la inscripción registral de anotación de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, fecha anterior a la adquisición realizada por la demandante; por tanto, tenía conocimiento de la adquisición de la propiedad, procediendo de mala fe y en connivencia con la actora celebran el contrato de compra venta con la finalidad de despojarle la propiedad. También precisan que con ocasión del proceso de prescripción adquisitiva de dominio que siguen contra la Caja de Pensiones Militar Policial y ahora con su sucesora procesal Administradora del Comercio, han reconocido que ocupan el inmueble en calidad de propietarios en virtud de la minuta de compra venta, minuta que constituye título de propiedad vigente a la fecha, por no haber sido resuelto ni rescindido o invalidado de modo alguno.

- 3) Sentencia primera instancia:** Mediante sentencia de fecha quince de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a folios doscientos cuarenta, el Juez del Tercer Juzgado Civil Permanente de Ventanilla declaró fundada



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación; en consecuencia, ordenó la desocupación y restitución del inmueble a favor de la demandante. Dicha decisión se sustentó, fundamentalmente, en que de la valoración conjunta de los medios probatorios, se puede concluir que al momento que la demandante adquirió el inmueble materia de litigio de la Caja de Pensiones Militar Policial en el año dos mil diez, no tenía conocimiento que los demandados habían celebrado la minuta de compra venta con la referida Caja, y menos que dicho contrato haya tenido vigencia a dicha fecha, por no encontrarse inscrito dicho derecho real; por tanto, no puede ser opuesto al derecho real de la demandante; agrega que la parte actora ha logrado demostrar la fortaleza de su título de dominio, mediante la escritura de compraventa a título oneroso, debidamente inscrito registralmente, el mismo que prevalece sobre el título débil del contrato privado de compra venta sin firmas legalizadas presentado por los emplazados. Con relación a que la posesión del bien no sea ejercida por la propietaria, el Juez afirma que según el Acta de Inspección Judicial obrante a folios doscientos siete, así como la copia certificada de la constatación policial de folios sesenta y siete; además de las afirmaciones realizadas por los emplazados, llega a determinar que en el predio actualmente se encuentran en posesión los demandados José Luis Villaverde Ramos, Hermelinda Paniagua Román y su familia comprendida por Ángela Villaverde Paniagua, Mariano Ignacio Angulo Quiroz, José Ignacio Angulo Villaverde y José Luis Villaverde Paniagua; de esta manera, concluye que en efecto la demandante se encuentra privada de la posesión del inmueble en litigio al estar siendo ocupada íntegramente por los demandados y sus familiares.

- 4) Recurso de apelación:** Por escrito obrante a folios doscientos cincuenta y tres, la apoderada de los demandados Ángela Gilda Villaverde



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

Paniagua interpuso recurso de apelación, argumentando que se denegó arbitrariamente la valoración del proceso judicial N° 437-2007, sobre prescripción adquisitiva de dominio, a pesar de tener relación con el presente litigio; además que se rechazó arbitrariamente la reconvención; asimismo, sostiene que no se ha tenido en cuenta que los demandados ya habían adquirido el inmueble por minuta de compraventa del veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco (que adquirió fecha cierta en el dos mil siete cuando fue presentado en el proceso de prescripción adquisitiva), por lo que se presenta una doble venta producida de mala fe el diez de marzo del dos mil diez a favor de la parte demandante; máxime si antes ya estaba anotada en los Registros Públicos la demanda del proceso de usucapión; incurriéndose en error cuando se dice que sólo se ha probado la posesión pública y pacífica recién desde el año dos mil siete; argumentos que corresponde a una sentencia de prescripción adquisitiva. Agrega, que no se debe soslayar la buena fe que debe primar en los contratos, lo que no se ha cumplido en el caso de autos pues la Caja de Pensiones Militar Policial, luego de vender a los demandados, vuelve a vender a la ahora demandante, existiendo confabulación entre ellas, pues ambas sabían que el predio ya les pertenecía, conforme así quedó determinado en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

- 5) Primera sentencia de vista (anulada):** La Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, mediante sentencia de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, obrante a folios doscientos ochenta y cinco, confirmó la sentencia de primer grado que declaró fundada la demanda con lo demás que contiene.
- 6) Sentencia Casatoria:** La citada sentencia fue impugnada mediante el recurso extraordinario de casación, el mismo que fue resuelto por este Supremo Tribunal mediante la Casación N° 2493-2017 del veinte de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

setiembre de dos mil dieciocho, que declaró fundado el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, en consecuencia, anuló la sentencia de vista y ordenó que la Sala Superior emita nueva resolución con arreglo a ley. La Sala Suprema sostuvo que la controversia giraba en torno a establecer si al momento que la parte demandante adquirió el inmueble materia de discusión de la Caja de Pensiones Militar Policial en el año dos mil diez, tenía conocimiento que el predio era de propiedad de los demandados, en mérito a la minuta de compraventa vigente a la fecha, celebrado por aquellos con la Caja de Pensiones Militar Policial; agrega que resulta indispensable conocer si, en efecto, del expediente de prescripción adquisitiva al que se ha hecho referencia emerge dicha afirmación, pues se trata de tema fundamental que al haberse obviado vulnera el derecho a la prueba, por consiguiente, la tutela jurisdiccional efectiva.

- 7) Segunda sentencia de vista:** Devueltos los autos, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla expide la sentencia de vista del nueve de julio de dos mil diecinueve, obrante a folios cuatrocientos seis, que revoca la sentencia de primer grado que declaró fundada la demanda y, reformándola declara infundada dicha demanda. Las razones que sustentan dicha decisión se apoyan en el Pleno Jurisdiccional Civil de Ventanilla (2017) el cual estableció que en un conflicto sobre derechos reales debe resolverse a la luz del primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil (“para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”), sin perjuicio de valorarse la buena fe de quien accedió primero al Registro Público; en tal sentido, la Sala Superior advierte de los documentos relativos al proceso judicial número 437-2007, sobre



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

prescripción adquisitiva de dominio, al margen que se ha confirmado la sentencia que declara infundada la demanda de prescripción, que la Caja de Pensiones Militar Policial se opuso a la demanda, pues para ella los demandantes ya eran propietarios del inmueble en virtud de un derecho vigente; además, puede apreciarse del testimonio del diez de marzo de dos mil diez, anexo a la presente demanda, que el inmueble materia de litigio es uno más dentro de una lista de inmuebles que estaban sujetos a proceso judicial (cláusula sexta), cuando fueron transferidos por la Caja de Pensiones Militar Policial a favor de la Administradora del Comercio Sociedad Anónima; pudiendo apreciarse a folios cuarenta y nueve vuelta que el listado incluía el inmueble materia de litigio, respecto de quien figuraba como cliente Hermelinda Paniagua Román; en consecuencia, dicha Sala llega a la conclusión que cuando adquirió la parte demandante el inmueble en el dos mil diez sabía que estaba ocupado por tercero y que mediaba documento; esto es, que no sólo sabía que estaba ocupado por terceros (como reconoce en el fundamento de hecho 2.3 de su demanda), sino que éste “tercero” era Hermelinda Paniagua Román con título otorgado por su transferente, la Caja de Pensiones Militar Policial; entonces, si bien Administradora del Comercio Sociedad Anónima ha accedido primero al registro, se ha desvanecido a su favor la presunción de buena fe, ya que a pesar que sabía de la existencia de Hermelinda Paniagua Román, dicha persona también figuraba que le estaba asignado el inmueble en cuestión (dentro de la cartera que estaba adquiriendo en el dos mil diez), inscribió su propiedad, sin acreditar que primero el contrato de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco haya sido anulado o resuelto y como quiera que en este no figura cláusula de reserva de propiedad, no puede en ese contexto ampararse la demanda, al margen de que los compradores (los demandados) hayan cancelado o no el precio.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

OCTAVO.- De manera preliminar es conveniente traer a colación lo sostenido por el Tribunal Constitucional al señalar que: (...) los jueces, al emitir sus resoluciones deben expresar los fundamentos de hecho y de derecho que las fundamentan. Sin embargo, ello no implica que dicha fundamentación deba ser necesariamente extensa, sino que lo importante es que ésta, aun si es expresada de manera breve y concisa o mediante una motivación por remisión, refleje de modo suficiente las razones que llevaron al juzgador a adoptar determinada decisión”.⁵

NOVENO.- En el presente caso, la parte recurrente afirma que la sentencia de vista incurre en error de apreciación de los hechos del proceso que determina que adolezca de motivación defectuosa debido a que no se tuvo en cuenta que el contrato que celebró la Caja de Pensiones Militar Policial con los demandados se encuentra resuelto conforme lo acredita con la carta notarial de fecha seis de abril de dos mil nueve, esto es, antes de la suscripción de la cláusula adicional del diez de noviembre de ese mismo año, por la que, la referida entidad transfirió la propiedad del inmueble materia de cuestionamiento a la recurrente.

DÉCIMO.- Al respecto, es conveniente reiterar que el artículo 384 del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, acorde con la doctrina clásica. De ese modo, nuestro ordenamiento procesal reconoce expresamente como fines o funciones principales de dicho recurso la nomofiláctica; aunada a la función uniformadora de la jurisprudencia; pues no solo es necesario controlar la

⁵ Fundamento Jurídico N° 10 de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 03530-2008-PA/TC de fecha 15 de mayo de 2009.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

correcta interpretación y aplicación de la norma jurídica al caso concreto, sino que debe salvaguardarse el interés general, otorgando certidumbre e igualdad en la aplicación o interpretación del derecho.

DÉCIMO PRIMERO.- En tal sentido, este Supremo Tribunal considera que las funciones inherentes a su rol casatorio no son únicamente las anteriormente aludidas, también constituye otra función primordial el controlar el correcto razonamiento jurídico realizado por los órganos jurisdiccionales al momento de dictar las resoluciones que ponen fin a la instancia, lo cual importa un control de lógica; evitando de esta manera la presencia de cualquiera de los supuestos de motivación arbitraria o deficiente; sin embargo, es necesario precisar que la casación no se encuentra contemplada para cuestionar la base fáctica fijada por las instancias de mérito en virtud a las alegaciones de las partes procesales, sino para establecer la correcta interpretación y aplicación de las normas de derecho.

DÉCIMO SEGUNDO.- Ahora bien, es necesario precisar que los hechos establecidos por la propia parte demandante consistieron en que es la actual propietaria del inmueble materia de litigio, por haberlo adquirido mediante escritura pública de compraventa del diez de marzo de dos mil diez de su anterior propietaria la Caja de Pensiones Militar Policial; señalando que al adquirir dicho predio conocía que se encontraba en posesión de terceros ocupantes contra quienes iniciaría el proceso de desalojo para su restitución; sin embargo, la parte demandada inició el proceso de prescripción adquisitiva ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, bajo el expediente signado con el número 437-2007; incluso durante el decurso del proceso no alegó ni tampoco demostró que el contrato de compraventa celebrado entre la Caja de Pensiones Militar Policial y los demandados José Luis Villaverde Ramos y



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

Hermelinda Paniagua Román de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco haya sido anulado o resuelto.

DÉCIMO TERCERO.- En virtud de la cuestión fáctica establecida por las partes, la Sala de mérito emitió la decisión recurrida, la misma que se sustentó, primordialmente, en que, si bien la Administradora del Comercio Sociedad Anónima ha accedido primero al registro, se ha desvanecido a su favor la presunción de buena fe, pues a pesar que conocía de la existencia de Hermelinda Paniagua Román, a quien se le había asignado el inmueble materia de restitución (dentro de la cartera que estaba adquiriendo en el dos mil diez), inscribió su propiedad, sin acreditar que el contrato de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco haya sido anulado o resuelto; en tal sentido, esta Sala Suprema no está facultada para modificar la situación fáctica ya establecida; más aún si se tiene en consideración lo dispuesto en el artículo 394 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364 que establece que durante la tramitación del recurso, la actividad procesal de las partes se limita a la facultad de presentar informes escritos y un solo informe oral durante la vista de la causa; indicando que el único medio de prueba procedente es el de documentos que acrediten la existencia del precedente judicial, o de la ley extranjera y su sentido, en los procesos sobre derecho internacional privado.

DÉCIMO CUARTO.- En tal orden de ideas, esta Sala Suprema llega a la conclusión de que la sentencia impugnada si bien contiene una motivación breve y concisa, refleja las razones esenciales que sustentan la decisión impugnada; por tanto, no se evidencia la infracción del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales contemplado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 4579-2019
Ventanilla
Mejor Derecho de Propiedad**

4. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, resuelve:

4.1. Declarar **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios a folios cuatrocientos cincuenta y ocho por **Administradora del Comercio Sociedad Anónima**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de julio de dos mil diecinueve, obrante a folios cuatrocientos seis, que revocó la sentencia apelada del quince de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a folios doscientos cuarenta, que declaró fundada la demanda, y reformándola declara infundada la demanda, con lo demás que contiene.

4.2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Administradora del Comercio Sociedad Anónima, con Hermelinda Paniagua Román y otro, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Juez Suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

Nda/jd