



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ



CENTRO  
DE INVESTIGACIONES  
JUDICIALES

# PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL **CIVIL Y** **PROCESAL CIVIL**

—  
28 y 29 de abril de 2022





PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ



**CENTRO**  
DE INVESTIGACIONES  
JUDICIALES

Centro de Investigaciones Judiciales

**PLENO JURISDICCIONAL  
NACIONAL CIVIL Y PROCESAL  
CIVIL**

**Participantes: Cortes Superiores de Justicia**

**Amazonas, Ancash, Apurímac, Arequipa, Ayacucho, Cajamarca, Callao,  
Cañete, Cusco, Huánuco, Huancavelica, Huaura, Junín, Ica, La Libertad,  
Lambayeque, Lima, Lima Este, Lima Norte, Lima Sur, Loreto, Madre de Dios,  
Moquegua, Pasco, Piura, Puente Piedra – Ventanilla, Puno, San Martín, Santa,  
Selva Central, Sullana, Tacna, Tumbes, Ucayali y Oficina de Control de la  
Magistratura**

**Lima, 28 y 29 de abril de 2022**



Edición

Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial (CIJ)

Palacio Nacional de Justicia – 2do. Piso

Av. Paseo de la República cuadra 2 s/n

Cercado de Lima – Perú

Teléfono: 410–1010 anexos: 11573 - 11575

[www.pj.gob.pe/CorteSuprema/cij](http://www.pj.gob.pe/CorteSuprema/cij)

Unidad de Plenos Jurisdiccionales y Capacitación

Equipo:

- Liz Anabel Rebaza Vásquez (Coordinadora)
- Enrique Bruno Otárola Chávez
- Senaida Zegarra Guevara
- Javier Alfredo Escalante Gómez
- Luis Alberto Chipayo Bazán
- Nadia Luz Pretel Angulo

El contenido de los textos que aparecen en el presente material de lectura es responsabilidad exclusiva de los autores y no compromete la opinión del Centro de Investigaciones Judiciales o del Poder Judicial.



## **Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República**

Elvia Barrios Alvarado

Presidenta

César Eugenio San Martín Castro

Víctor Roberto Prado Saldarriaga

Ana María Aranda Rodríguez

Javier Arevalo Vela

Jorge Luis Salas Arena\*

Janet Ofelia Lourdes Tello Gilardi

Héctor Enrique Lama More

Carlos Giovanni Arias Lazarte

Mariem Vicky de la Rosa Bedriñana

\* Con Licencia Constitucional, Preside el Jurado Nacional de Elecciones.



## **Consejo Ejecutivo del Poder Judicial**

Elvia Barrios Alvarado

Presidenta

Héctor Enrique Lama More

Juez Supremo

Carlos Giovanni Arias Lazarte

Juez Supremo

Gustavo Álvarez Trujillo

Juez Superior

Jessica Medina Jiménez

Jueza Especializada

Vicente Espinoza Santillán

Representante de la Junta de Decanos de los  
Colegios de Abogados del Perú



## **Consejo Consultivo del Centro de Investigaciones Judiciales**

Héctor Enrique Lama More  
Juez Supremo Titular  
Presidente del Consejo Consultivo

Julio Martín Wong Abad  
Juez Superior Titular

Miriam Luisa Malqui Moscoso  
Jueza Especializada

Jimmy Javier Ronquillo Pascual  
Juez de Paz Letrado

## **Centro de Investigaciones Judiciales**

Bruno Alberto Novoa Campos  
Director



**Comisión de Actos Preparatorios**  
**Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil**

César Augusto Solís Macedo  
Presidente  
Corte Superior de Justicia de Lima

René Santos Cervantes López  
Integrante  
Corte Superior de Justicia de Arequipa

César Orlando González Aguirre  
Integrante  
Corte Superior de Justicia de Huánuco

Juan Diego Montenegro Mugerza  
Integrante  
Corte Superior de Justicia de San Martín



## Índice General

1. **Presentación**
2. **Temas a debatirse en el Pleno**
3. **Tema 1: Mejor derecho de propiedad.**
  - 3.1. Formulación del problema
  - 3.2. Primera ponencia
  - 3.3. Segunda ponencia
  - 3.4. Fundamentos de las ponencias
  - 3.5. Cita de resoluciones contradictorias
  - 3.6. Material de lectura
    - 3.6.1 Mejorada Chauca, Martín. *“Mejor derecho de propiedad en la duplicidad de partidas”*.
    - 3.6.2. Pareja Palacios, Enrique. *“La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda”*.
    - 3.6.3. Vara Bejarano, Carlos Virgilio. *“El mejor derecho de propiedad como petitorio implícito en las demandas de reivindicación”*.
    - 3.6.4. Pasco Arauco, Alan. *“Concurrencia de los acreedores y mejor derecho de propiedad”*.
    - 3.6.5. Pasco Arauco, Alan. *“Los alcances de la acción reivindicatoria. ¿Tiene sentido hablar de un proceso sobre mejor derecho de propiedad?”*
  - 3.7. Resoluciones contradictorias
    - 3.7.1. Primera Ponencia

Corte Superior de Justicia de Lambayeque. Segunda Sala Civil.  
Exp. n° 01246-2015-0-1706-JR-CI-04.

Corte Superior de Justicia de Lambayeque. Segunda Sala Civil.  
Exp. n° 01387-2015-0-1706-JR-CI-01.

Corte Superior de Justicia de Junín. Segunda Sala Mixta. Sentencia de vista n° 450-2013.



Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 034-2018 - Arequipa.

Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 1483-2013 – Lima.

Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3098-2011 – Lima.

Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3187-2013 – Cajamarca.

Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3272-2018 – Junín.

Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3667-2010 – La Libertad.

### 3.7.2. Segunda Ponencia

Corte Superior de Justicia de Lima Norte. Sala Civil Permanente. Exp. n° 0876-2011-0-0905-JM-CI-01.

Corte Superior de Justicia de Lima. Tercera Sala Civil. Exp. n° 40644-2009-0-1801-JR-CI-28.

Corte Superior de Justicia de Arequipa. Segunda Sala Civil. Causa n° 0375-2006-0-0401-JR-CI-04.

Corte Suprema de Justicia de la República. 3312-2013 – Junín.

## 4. **Tema 2: Protección del tercero adquirente por la fe pública registral.**

4.1. Formulación del problema

4.2. Primera ponencia

4.3. Segunda ponencia

4.4. Fundamentos de las ponencias

4.5. Cita de resoluciones contradictorias

4.6. Material de Lectura

4.6.1. Cervantes López, René Santos. *“La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario”*



4.6.2. Mejorada Chauca, Martín. *“Costosa buena fe”*.

4.6.3. Morales Hervias, Rómulo. *“El principio de buena fe pública registral como instrumento de los estafadores inmobiliarios”*

4.6.4. Avendaño Valdez, Jorge y Del Risco Sotíl, Luis Felipe. *“Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral”*

4.6.5. Barea Medrano, Emilio. *“La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria”*

4.6.6. Gordillo Cañas. Antonio. *“El principio de fe pública registral”*

#### 4.7. Resoluciones contradictorias

##### 4.7.1. Primera Ponencia

Corte Superior de Justicia de Lima. Segunda Sala Civil. Exp. 5254-2011.

Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3372 – 2013 – Arequipa.

##### 4.7.2. Segunda Ponencia

Corte Superior de Justicia de Arequipa. Cuarta Sala Civil. Exp. N° 163-2013.

#### 5. **Tema 3: La acción de petición de herencia solicitada por un hijo (a) no reconocido (a).**

5.1. Formulación del problema

5.2. Primera ponencia

5.3. Segunda ponencia

5.4. Fundamentos de las ponencias

5.5. Cita de resoluciones contradictorias

5.6. Material de lectura

5.6.1. Bustamante Oyague, Emilia. *“La vocación hereditaria en el derecho sucesorio peruano”*

5.6.2. Sokolich Alva, María Isabel. *“Reflexiones sobre el tratamiento de la filiación en el Perú”*



5.6.3. De la Fuente – Hontañon, Rosario. *“Las nuevas modificaciones a la ley de filiación judicial de paternidad extramatrimonial- ¿Un retroceso en la investigación de la paternidad y en la protección al principio del interés superior del niño”*

5.6.4. Varsi Rospigliosi, Enrique. *“El moderno tratamiento legal de la filiación extramatrimonial en razón de la Ley n° 28457 y la acción intimidatoria de paternidad”*

5.6.5. Levaggi, Abelardo. *“Investigación judicial post mortem de la paternidad natural, antes y después de la ley de fe de erratas del Código Civil (1882)Aproximación a su estudio integral”*

5.6.6. Gaspar Lera, Silvia. *“Preterición de descendiente sobreviviendo al testamento. Calificación y acciones sucesorias tardía”.*

5.6.7. Mojica Gómez, Liseth. *“La prueba técnica ADN en los procesos de filiación”.*

## 5.7. Resoluciones Contradictorias

### 5.7.1. Primera Ponencia

Corte Superior de Justicia de Arequipa. Sentencia de Vista Nro. 73-2016-2SC del Exp. 735-2012-0-0401-JR-CI-03.

Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. N° 1936-2016 Arequipa.

### 5.7.2. Segunda Ponencia

Corte Superior de Justicia de Lima, Tercera Sala Civil Expediente: 07175-2019-0-1801-JR-CI-23.

## 6. Tema 4: La unión de hecho como defensa de la parte demandada en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

### 6.1. Formulación del problema



- 6.2. Primera ponencia
- 6.3. Segunda ponencia
- 6.4. Fundamentos de las ponencias
- 6.5. Cita de resoluciones contradictorias
- 6.6. Material de lectura

6.6.1. Lama More, Héctor Enrique. *“Poseedor precario por haber fenecido su título posesorio”*.

6.6.2. Lama More, Héctor Enrique. *“El título posesorio en el derecho civil peruano”*.

6.6.3. Aguilar Llanos, Benjamín. *“Las uniones de hecho: implicancias jurídicas y las resoluciones del Tribunal Constitucional”*.

6.6.4. Aguilar Llanos, Benjamín. *“Unión de hecho y el derecho de herencia”*.

6.6.5. Gonzáles Barrón, Gunther Hernán. *“La posesión precaria, en síntesis (y réplica contra los positivistas radicales)”*.

6.6.6. Zuta Vidal, Erika Irene. *“La unión de hecho en el Perú, los derechos de sus integrantes y desafíos pendientes”*.

6.6.7. Del Risco Sotíl. Luis Felipe. *“El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio”*.

6.6.8. La Ley. *“¿Es poseedor precario quien fue pareja del propietario?”*

## 6.7. Resoluciones contradictorias

### 6.7.1. Primera Ponencia

Corte Superior de Justicia de Lima. Tercera Sala Civil. Exp. n° 02731-2015-0-1801-JR-CI-15.

Corte Suprema de Justicia de La República. Sala Civil Transitoria. Cas. n° 1643-2017 – Lima.

Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Permanente. Cas. n° 2129-2017 – Lima Norte

### 6.7.2. Segunda Ponencia



Corte Superior de Justicia de Lima. Tercera Sala Civil. Exp. n°  
05297-2019-0-1801-JR-CI-25.



## Presentación

Mediante resolución administrativa n° 021-2022-CE-PJ, de fecha 3 de febrero del año en curso, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial aprueba el Plan de Trabajo del Centro de Investigaciones Judiciales, el mismo que en su programación contempla la realización del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, certamen jurídico citado para los días 28 y 29 de abril del presente año, siendo el presente certamen jurídico el primero en llevarse a cabo en lo que va del año.

En conformidad con lo dispuesto por la Guía Metodológica de Plenos Jurisdiccionales se conformó la Comisión de Actos Preparatorios para el presente Pleno Jurisdiccional, el cual está representado por cinco (05) jueces superiores de las macro regionales del país, tales como: César Solís Macedo en representación de la Corte Superior de Justicia de Lima y quien la preside por decisión democrática; René Santos Cervantes López en representación de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; César Orlando González Aguirre en representación de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, Carlos Alfonso Silva Muñoz en representación de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque y Juan Diego Montenegro Mugerza Corte Superior de Justicia de San Martín.

En sesión de fecha 25 de marzo del año en curso, el colegiado a cargo de los actos preparatorios del presente Pleno Jurisdiccional de manera autónoma y democrática eligió cuatro (04) temas, los cuales serán materia y análisis del debate plenario por cada uno de los jueces representantes de 34 Distritos Judiciales del país, los cuales son: *i) Mejor derecho de propiedad; ii) Protección del tercero adquirente por la fe pública registral; iii) La acción de petición de herencia solicitada por un hijo (a) no reconocido (a) y iv) La unión de hecho como defensa de la parte demandada en un proceso de desalojo por ocupación precaria.*

La recopilación de materiales de trabajo que presentamos es, en tal contexto, un producto digital cuya utilidad reside en el claro propósito de favorecer el desempeño de los señores jueces participantes a lo largo del desarrollo del pleno, y, en cierto modo, como una forma de garantizar que los objetivos



institucionales de la organización de este certamen sean alcanzados. En tal sentido, contiene una serie de lecturas sobre doctrina, legislación y jurisprudencia que de manera didáctica guardan concordancia con el orden de temas a tratar, contribuyendo, de esta forma, con el debate de los problemas hermenéuticos planteados.

**Unidad de Plenos Jurisdiccionales y Capacitación  
Centro de Investigaciones Judiciales**



## TEMA 1

### PROCESO DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Uno de los casos más recurrentes en sede judicial, son los casos de doble venta, en virtud del cual, una misma persona, A vende un mismo inmueble a dos (02) personas distintas, B y C. El primer comprador B, generalmente, tiene documento privado con fecha cierta y, además, tiene la posesión, pero no inscribe su derecho; mientras el segundo comprador C, no toma posesión, pero tiene documento público (escritura pública) y, además, inscribe su derecho en los Registros Públicos.

Este hecho, origina una serie de procesos judiciales (otorgamiento de escritura pública, nulidad de acto jurídico, reivindicación, entre otros). Pero el que nos interesa, en el presente caso, es el proceso de mejor derecho de propiedad iniciado por C contra B, en el cual B, generalmente, reconviene también el mejor derecho de propiedad.

#### **Formulación del Problema**

¿Quién tiene el mejor derecho de propiedad, quién inscribió su derecho en los registros públicos y no posee el inmueble o el que posee el inmueble y no inscribió su derecho en los registros públicos?

#### **Primera Ponencia**

Debe preferirse al que compró primero [preferentemente con documento de fecha cierta] y, tiene la posesión, aún cuando no haya inscrito su derecho en los RR.PP., pues en nuestro País tiene carácter declarativa (art. 949 del CC).

#### **Segunda Ponencia**

Debe preferirse al que compro segundo, no tiene la posesión, pero inscribió su derecho en RR.PP, pues no hay norma jurídica alguna que exija que para comprar un inmueble debo verificar la situación del mismo, toda vez que es suficiente comprar con la información que me ha proporcionado los RR.PP.: buena fe subjetiva (buena fe creencia). Arts. 1135, 2014 y, 2022 del CC.

#### **Fundamentos**

#### **Primera Ponencia**

*El mejor derecho de propiedad*



El mejor derecho de propiedad, llamada también acción declarativa de dominio, es “*un remedio de tutela de la propiedad que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor (...)*”<sup>1</sup>, que se puede originar porque en vía de acción, el segundo comprador postula dicha pretensión contra el primer comprador y, éste, en vía de reconvención postula la misma pretensión; y/o porque el segundo comprador, en vía de acción, postula la pretensión de reivindicación contra el primer comprador y, éste, al contestar la demanda exhibe un título (entiéndase acto jurídico, que generalmente es un contrato de compraventa, en documento privado de fecha cierta), que acredita su derecho de propiedad respecto al mismo bien que se pretende reivindicar; y/o cuando se demanda la declaración judicial de verdadero propietario y la demandada alega, discute, prueba y reclama, expresa y/o tácitamente, a lo largo del proceso, que es ella, la verdadera propietaria.

### *Concurrencia de acreedores*

Es un supuesto regulado en el artículo 1135 del Código Civil, esto es, un sujeto que transfiere el mismo bien dos (02) veces, convirtiéndose en deudor de ambos acreedores<sup>2</sup>.

### *La buena fe en el artículo 1135 del Código Civil*

“El requisito de buena fe que señala el artículo 1135 del Código Civil significa que el acreedor desconoce que el deudor se ha obligado a entregar, previamente, el mismo bien a otro sujeto”<sup>3</sup>

### **Orden de prelación en el artículo 1135 del Código Civil**

- Se prefiere **al que de buena fe** inscribió.
- En defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior.

---

<sup>1</sup> GONZALES BARRON, Gunther, Tratado de Derechos Reales, Tomo II, Lima, Jurista Editores EIRL, 2013, pág. 1412.

<sup>2</sup> Cas. N° 34-2018-Arequipa.

<sup>3</sup> BARCHI VELAOCHAGA, Luciano, Código Civil Comentado, Tomo VI, Derecho de Obligaciones, Lima, Gaceta Jurídica, 2004, pág. 35.



- Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

**Orden de prelación en el artículo 1135** [*Anteproyecto de Reforma del Código Civil*; Res. Min. N° 0300-2016-JUS], referido a los titulares de un derecho de goce

Se prefiere a quien de **buena fe** [buena fe transversal]:

- Primeramente haya inscrito su derecho.
- En defecto de inscripción, *a quien haya empezado a poseer*.
- Sin ninguno ha empezado a poseerlo, se preferirá a aquél cuyo título sea de fecha anterior.
- Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

### *La protección del Registro en la STC 0018-2015-PI/TC*

En la referida Sentencia [que declaró infundada la demanda], con motivo de la acción de inconstitucionalidad interpuesta contra la Ley N° 30313 [Ley que en el año 2014 modificó en parte el artículo 2014 del Código Civil], el Tribunal Constitucional ha señalado que para que una persona *sea* protegida por el Registro, “*debe haber actuado con precaución e investigar antes de contratar*”.

### **El orden de prelación**

En los casos de mejor derecho de propiedad, lo que corresponde hacer, en principio, es comparar el título que exhibe la parte demandante con el título que exhibe la parte demandada. Dicha comparación, se debe hacer teniendo en cuenta distintos elementos como son, por ejemplo, el registro, la posesión, el documento de fecha cierta, entre otros, siempre que vayan acompañados de buena fe [buena fe transversal, es decir, exigible, a todos los elementos conforme se desprende del artículo 1135 del Código Civil; artículo 1135 del Proyecto de Reforma del Código Civil y, sobre todo, de una sólida jurisprudencia].

La referida comparación, no se debe limitar a comparar sólo los títulos [si el título llegó o no al Registro; si el título es un documento público y/o privado; si el documento privado tiene o no fecha cierta, basado únicamente en la



legalización de las firmas y/o certificación de la fecha], pues esta comparación limitada, nos puede llevar a tomar decisiones ilegales e injustas, distantes de las reglas establecidas en el artículo 1135 del Código Civil y, de una sólida jurisprudencia; situación, que el derecho y los justiciables, per se, reprochan. La comparación de títulos, debe ir acompañada, necesariamente del elemento posesión y, sobre todo de la buena fe que el referido artículo exige al título que haya llegado al registro.

Si el demandante y demandado han adquirido el bien de la misma persona, reclamará aplicación, en principio, el artículo 1135° del Código Civil, que regula el tema de la concurrencia de acreedores, más conocido como la doble venta; pero si el demandante y demandado han adquirido el bien de distintas personas, la solución ya no se buscará en el referido artículo, sino, en principio, en el artículo 949 y, la regla contenida en el artículo 2022°, primer párrafo, del Código Civil, que regula la figura de oposición de derechos reales, respecto a bienes inmuebles, siempre que los títulos sean homogéneos [es decir, los dos títulos deriven de acto inter vivos; los dos títulos se hayan adquirido a título derivado, por ejemplo dos contratos de compraventa; entre otros] y, quien haya llegado al Registro, lo haya hecho de buena fe.

### **La buena fe**

El principio de la buena fe está presente en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil con motivo de la doble venta de un bien inmueble o mueble, respectivamente. Debe entenderse que también lo exige el artículo 2022 del Código Civil que regula la oponibilidad de derechos reales respecto de inmuebles, pues el derecho no podría preferir a una persona que ha llegado al registro sin haber actuado de buena fe<sup>4</sup>. Igualmente, la buena fe se le exige a quien se reclama ser un tercero registral, conforme lo establece el artículo 2014 del Código Civil.

---

<sup>4</sup> Cas. 2866-2013-La Libertad.



Es decir, el principio de la buena fe [*buen comportamiento, lealtad y honestidad*], está presente expresa y/o implícitamente en toda la normatividad de nuestro Código Civil [*ver artículo 168 del Código Civil, que reconoce a la buena fe, como un principio; o ver el artículo 1362 del Código Civil, que reconoce a la buena fe, como una regla*], cuando se trata de concurrencia de dos o más personas que se reclaman titulares de un derecho real respecto de un bien.

Respecto al elemento de la buena fe, algunos exigen la buena fe subjetiva [buena fe creencia] y, otros, la buena fe objetiva [buena fe lealtad y/o buena fe comportamiento], que una sólida jurisprudencia lo relaciona con la diligencia [*comprador diligente*], que, a su vez, está relacionado con la posesión.

Entonces, dependiendo de qué clase de buena fe exija el operador judicial, la decisión puede favorecer al primer adquirente o, al segundo adquirente.

Así mismo, la buena fe se exige expresamente en el derecho de contratos, con motivo de la negociación, celebración y ejecución de los contratos (art.1362° del Código Civil).

Sobre este principio, De la Puente y Lavalle<sup>5</sup> enseña:

*“Se comprende, por ello, que el artículo 1362° del Código Civil diferencie la negociación, la celebración y la ejecución del contrato, requiriendo una buena fe-lealtad u objetiva en las etapas de la negociación y de la ejecución del contrato y una buena fe-creencia o subjetiva en la etapa de celebración del mismo.*

En la misma línea, Benavides Torres<sup>6</sup>, enseña:

*“...incorporación que no ha sido necesaria en países en los cuales los tribunales hacen una aplicación extensa de la buena fe objetiva, principio rector de la contratación, en particular en la etapa de ejecución de las prestaciones”.*

Este mismo autor<sup>7</sup>, más adelante, citando a Eric Danz, señala:

---

<sup>5</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, ¿Porqué se contrata?, En Derecho Civil Patrimonial, Lima, PUC Fondo Editorial, 1997, pág. 116.

<sup>6</sup> BENAVIDES TORRES, Eduardo “Hacia una revalorización de la finalidad contractual”, en Derecho Civil Patrimonial, Lima, PUC Fondo Editorial 1997, pág. 176.

<sup>7</sup> Ibidem, pág.183.



“... al buen juez se le reconoce en su preocupación por ayudar a las partes a alcanzar el fin del contrato”.

## **Las posiciones sobre el mejor derecho de propiedad en sede judicial**

En sede judicial, encontramos varias posiciones al respecto

### **-Primera posición**

La primera posición, para determinar el mejor derecho de propiedad, tiene en cuenta únicamente la inscripción en los Registros Públicos, sin tener en cuenta la buena fe;

### **-Segunda posición**

Una segunda posición, tiene en cuenta la inscripción y la buena fe [buena fe subjetiva y/o buena fe creencia]

### **-Tercera posición**

Una tercera posición, tiene en cuenta la inscripción y la buena fe [*buena fe objetiva* y/o buena fe lealtad y/o buena fe comportamiento, ligada a la *diligencia* y, esta a su vez, a la *posesión*], de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1135 del Código Civil.

**Para esta última posición [tercera posición]**, quien llega al Registro [segundo comprador], debe, además, tener buena fe [objetiva], es decir, desconocer que el deudor se ha obligado a entregar previamente el bien a otro sujeto [primer comprador] y, que éste, ya tomó posesión del bien. El segundo comprador debe actuar con una diligencia mínima [ser un comprador diligente, esto es, no sólo hacer un estudio de los títulos en el Registro, sino, además, verificar la situación del inmueble antes de comprarlo].

El segundo comprador, por una diligencia promedio, luego de celebrar el contrato de compraventa y pagar la cuota inicial y/o cancelar el precio, debe



tomar posesión del inmueble, caso contrario, debe presumirse que conocía o estaba en razonable aptitud de conocer que el inmueble estaba ocupado por otra persona distinta a su vendedor [el primer comprador].

### *Conclusión*

En este orden de ideas, se puede concluir que **el segundo comprador, debe ser preferido SÓLO si ha actuado de buena fe [buena fe objetiva y/o buena fe comportamiento], al celebrar el contrato de compraventa e inscribir su título, caso contrario, debe ser preferido el primero comprador, que tiene la posesión del inmueble y, además, tiene un contrato de compraventa en documento privado [arts. 1135 y 949 del CC].**

*La tercera posición*, expresa y/o implícitamente **sigue una sólida línea jurisprudencial** que cada vez encuentra mayor aceptación en los operadores de justicia [Cas. 3667-10-La Libertad; Cas. 3098-11-Lima; Cas.1483-13-Lima; Cas. 3187-2013-Cajamarca; Cas. 2338-2014-Lima Norte; Cas. 34-2018-Arequipa; y, Cas. 3272-2018-Junín].

En esta misma línea, se ubica el TC en la *STC 0018-2015-PI/TC*, que señala que *para que una persona sea protegida por el Registro debe haber actuado con precaución e investigar antes de contratar.*

### **Segunda Ponencia**

#### *El mejor derecho de propiedad*

El mejor derecho de propiedad, llamada también acción declarativa de dominio, es *“un remedio de tutela de la propiedad que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor (...)”*<sup>8</sup>, que se puede originar porque en vía de acción, el segundo comprador postula dicha pretensión contra el primer comprador y, éste, en vía de reconvención postula la

---

<sup>8</sup> GONZALES BARRON, Gunther, Tratado de Derechos Reales, Tomo II, Lima, Jurista Editores EIRL, 2013, pág. 1412.



misma pretensión; y/o porque el segundo comprador, en vía de acción, postula la pretensión de reivindicación contra el primer comprador y, éste, al contestar la demanda exhibe un título (entiéndase acto jurídico, que generalmente es un contrato de compraventa, en documento privado de fecha cierta), que acredita su derecho de propiedad respecto al mismo bien que se pretende reivindicar; y/o **cuando se demanda la declaración judicial de verdadero propietario y la demandada alega, discute, prueba y reclama, expresa y/o tácitamente, a lo largo del proceso, que es ella, la verdadera propietaria.**

### *Concurrencia de acreedores*

Es un supuesto regulado en el artículo 1135 del Código Civil, esto es, un sujeto que transfiere el mismo bien dos (02) veces, convirtiéndose en deudor de ambos acreedores<sup>9</sup>

### **Orden de prelación en el artículo 1135 del Código Civil**

- Se prefiere **al que de buena fe** inscribió.
- En defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior.
- Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

### **El principio de fe pública registral**

Sobre el referido principio, el profesor español **Ramón M. Roca Sastre**<sup>10</sup> enseña:

*“El principio de fe pública del registro es adoptado por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que quiera proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del Registro”.*

*Añade, “...en provecho de estos terceros adquirentes de buena fe, la ley reputa exacto el contenido de los libros hipotecarios, aunque los términos de sus asientos no concuerden con la realidad jurídica extra registral. El esfuerzo que para el legislador esto significa*

---

<sup>9</sup> Cas. N° 34-2018-Arequipa.

<sup>10</sup> ROCA SASTRE, Ramón, Derecho Hipotecario, Barcelona, Ed. Bosch, 1995, pág. 161.



*se halla justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación inmobiliaria, la cual encierra asimismo el fomento del crédito territorial”*

### **El tercero registral**

El referido autor<sup>11</sup>, con relación al concepto del tercero registral (que él llama tercero hipotecario), señala:

*“Es el tercer adquirente por negocio jurídico del dominio de inmuebles o derechos reales limitados sobre los mismos, que en función del Registro inexacto es mantenido en su adquisición por la fe pública registral, siempre que concurren las demás circunstancias exigidas por la ley para tal protección”.*

### **El artículo 2014 del Código Civil**

El artículo 2014° del Código Civil consagra el *principio de fe pública registral*, el cual, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: **a)** Que el adquirente sea a título oneroso; **b)** Que el adquirente actúe 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 se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro -presunción iuris tantum-*; **c)** Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; **d)** Que el adquirente inscriba su derecho; y, **e)** Que ni de los asientos registrales ni de los títulos archivados en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan, cancele o resuelvan el derecho del otorgante.

Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho.

### **La exposición de motivos respecto al artículo 2014 del Código Civil**

---

<sup>11</sup> Ob. cit., pág. 288.



Conforme aparece en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil,

*“(…) quien quiera ampararse en el principio de fe pública registral, deberá asegurarse que el derecho del otorgante no padece de causas de nulidad, rescisión y resolución en ninguno de los registros en los que podría aparecer (...). La buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado”<sup>12</sup>.*

### **Conclusión**

*El segundo comprador debe ser preferido frente al primer comprador, pues ha inscrito su derecho y tiene buena fe subjetiva [primer orden de prelación; art. 1135 del CC] y, por tanto, tiene la protección del Registro y, del Derecho [es un tercero registral; art. 2014 del CC].*

El segundo comprador debe ser preferido frente al primer comprador, pues antes de comprar ha realizado un estudio de títulos y, los Registros Públicos han dado fe, que la persona que le vendía aparecía como propietario [buena fe subjetiva y/o buena fe creencia].

El segundo comprador debe ser preferido frente al primer comprador, porque la buena fe se presume.

El segundo comprador debe ser preferido frente al primer comprador, porque éste, no ha probado que aquél, conocía la inexactitud del Registro.

El segundo comprador debe ser preferido frente al primer comprador, porque no existe norma jurídica alguna que exija que una persona debe verificar un inmueble antes de comprarlo [es perfectamente posible comprar bienes en línea].

---

<sup>12</sup> Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Cultural Cuzco, Lima, 2014, páginas 242 /243.



## Resoluciones contradictorias

### Primera Ponencia

- Corte Superior de Justicia de Lambayeque. Segunda Sala Civil. Exp. n° 01246-2015-0-1706-JR-CI-04.
- Corte Superior de Justicia de Lambayeque. Segunda Sala Civil. Exp. n° 01387-2015-0-1706-JR-CI-01.
- Corte Superior de Justicia de Junín. Segunda Sala Mixta. Sentencia de vista n° 450-2013.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 034-2018 - Arequipa.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 1483-2013 – Lima.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3098-2011 – Lima.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3187-2013 – Cajamarca.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3272-2018 – Junín.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3667-2010 – La Libertad.

### Segunda Ponencia

- Corte Superior de Justicia de Lima Norte. Sala Civil Permanente. Exp. n° 0876-2011-0-0905-JM-CI-01.
- Corte Superior de Justicia de Lima. Tercera Sala Civil. Exp. n° 40644-2009-0-1801-JR-CI-28.
- Corte Superior de Justicia de Arequipa. Segunda Sala Civil. Causa n° 0375-2006-0-0401-JR-CI-04.
- Corte Suprema de Justicia de la República. 3312-2013 – Junín.



N°	DOCUMENTOS DE TRABAJO
<b>ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS NACIONALES</b>	
1.	MEJORADA CHAUCA, Martín. Gaceta Jurídica. <i>“Mejor derecho de propiedad en la duplicidad de partidas”</i> . [En Internet]. Consulta: 12/04/22. Enlace en: <a href="https://drive.google.com/file/d/1zH9zDoKGa2WrhSd43QVhrdbyjo5gITjT/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1zH9zDoKGa2WrhSd43QVhrdbyjo5gITjT/view?usp=sharing</a> . Pág. 97 – 106.
2.	PALACIOS PAREJA, Enrique. Pontificia Universidad Católica del Perú. <i>“La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda”</i> . [En Internet]. Consulta: 08/04/22. Enlace en: <a href="https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16172/16589">https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16172/16589</a> . Pág. 83 - 92.
3.	VARA BEJARANO, Carlos Virgilio. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. <i>“El mejor derecho de propiedad como petitorio implícito en las demandas de reivindicación”</i> . [En Internet]. Consulta: 04/04/22. Enlace en: <a href="https://revistas.ucsm.edu.pe/ojs/index.php/veritas/article/view/252/175">https://revistas.ucsm.edu.pe/ojs/index.php/veritas/article/view/252/175</a> . Pág. 7 - 12.
4.	PASCO ARAUCO, Alan. Universidad de Lima <i>“¿Es posible convocar la norma de concurrencia de acreedores para solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? La Corte Suprema se equivoca”</i> . [En Internet]. Consulta: 05/04/22. Enlace en: <a href="https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4420/4335">https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4420/4335</a> . Pág. 93 - 115.
5.	PASCO ARAUCO, Alan. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. <i>“Los alcances de la acción reivindicatoria. ¿Tiene sentido hablar de un proceso sobre mejor derecho de propiedad”</i> . [En Internet]. Consulta: 05/04/22. Enlace en: <a href="https://works.bepress.com/alan_pasco/12/download/#:~:text=la%20acci%C3%B3n%20reivindicatoria,-,%C2%BFtiene%20sentido%20hablar%20de%20un%20proceso,%E2%80%9Cmejor%20derecho%20de%20propiedad%E2%80%9D%3F&amp;text=No">https://works.bepress.com/alan_pasco/12/download/#:~:text=la%20acci%C3%B3n%20reivindicatoria,-,%C2%BFtiene%20sentido%20hablar%20de%20un%20proceso,%E2%80%9Cmejor%20derecho%20de%20propiedad%E2%80%9D%3F&amp;text=No</a> . Pág. 1 – 6.
<b>RESOLUCIONES – PRIMERA PONENCIA</b>	
6.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE. Segunda Sala Civil. Exp. n° 01246-2015-0-1706-JR-CI-04. Chiclayo, 24 de enero de 2018. <a href="https://drive.google.com/file/d/1sR5d3RaFFbpQpvcnnjOs82o4KXRQ8V8L/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1sR5d3RaFFbpQpvcnnjOs82o4KXRQ8V8L/view?usp=sharing</a>
7.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE. Segunda Sala Civil. Exp. n° 01387-2015-0-1706-JR-CI-01. Chiclayo, 26 de marzo de 2021. <a href="https://drive.google.com/file/d/1_AercWBHJDuyKKLEcUD9MMcijoP90fgm/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1_AercWBHJDuyKKLEcUD9MMcijoP90fgm/view?usp=sharing</a>
8.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN. Segunda Sala Mixta. Exp. n°



	5142-2008-0-1501-JR-CI-02. Sentencia de vista n° 450-2013. Huancayo, 26 de abril de 2013. <a href="https://drive.google.com/file/d/14sve-E_tquktuc6rtne35DpATy96Osa-/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/14sve-E_tquktuc6rtne35DpATy96Osa-/view?usp=sharing</a>
9.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Transitoria. Cas. n° 034-2018 - Arequipa. Lima, 20 de setiembre de 2020. <a href="https://drive.google.com/file/d/1OVm-h1UGfS4UkceqjjgOcW0uWEeCz--z/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1OVm-h1UGfS4UkceqjjgOcW0uWEeCz--z/view?usp=sharing</a>
10.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Permanente. Cas. n° 1483-2013 – Lima. Lima, 14 de noviembre de 2013. <a href="https://drive.google.com/file/d/1t7vWLoa47xwK_ypgHgiWWMaFk7LoqqQe/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1t7vWLoa47xwK_ypgHgiWWMaFk7LoqqQe/view?usp=sharing</a>
11.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Transitoria. Cas. n° 3098-2011 – Lima. Lima, 30 de julio de 2012. <a href="https://drive.google.com/file/d/1EOubvZlgRayTk94yf0CiiA16hD6Qlvzl/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1EOubvZlgRayTk94yf0CiiA16hD6Qlvzl/view?usp=sharing</a>
12.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Transitoria. Cas. n° 3187-2013 – Cajamarca. Lima, 22 de octubre de 2014. <a href="https://drive.google.com/file/d/1wrxX2ztPGxBFqnth6FAZ0oVIMjUOyc9E/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1wrxX2ztPGxBFqnth6FAZ0oVIMjUOyc9E/view?usp=sharing</a>
13.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Permanente. Cas. n° 3272-2018 – Junín. Lima, 15 de agosto de 2019. <a href="https://drive.google.com/file/d/1Mj86QWS6GfihqvJ7QzIoPjb74phcweG6/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1Mj86QWS6GfihqvJ7QzIoPjb74phcweG6/view?usp=sharing</a>
14.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Permanente. Cas. n° 3667-2010 – La Libertad. Lima, 21 de junio de 2011. <a href="https://drive.google.com/file/d/1T4zbJCM4DOAoUz6tiVgxZOZrCT0ztfMg/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1T4zbJCM4DOAoUz6tiVgxZOZrCT0ztfMg/view?usp=sharing</a>
<b>RESOLUCIONES – SEGUNDA PONENCIA</b>	
15.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE. Sala Civil Permanente. Exp. n° 0876-2011-0-0905-JM-CI-01. Independencia, 1 de setiembre de 2016. <a href="https://drive.google.com/file/d/1rIuLmfKsxWUaEd0dcdS66zB9SA-BoF0o/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1rIuLmfKsxWUaEd0dcdS66zB9SA-BoF0o/view?usp=sharing</a>
16.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA. Tercera Sala Civil. Exp. n° 40644-2009-0-1801-JR-CI-28. Lima, 10 de marzo de 2022. <a href="https://drive.google.com/file/d/1myL8XKZnEnRPBF2RWxM8jCY3socvyeUm/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1myL8XKZnEnRPBF2RWxM8jCY3socvyeUm/view?usp=sharing</a>
17.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA. Segunda Sala Civil. Sentencia de Vista n° 529-2017-2SC de la Causa n° 0375-2006-0-0401-JR-CI-04. Arequipa, 22 de setiembre de 2017. <a href="https://drive.google.com/file/d/1UyNMj8PMRsWqJ9gKPSwC_mjnpE_71pgc/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1UyNMj8PMRsWqJ9gKPSwC_mjnpE_71pgc/view?usp=sharing</a>
18.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Transitoria. Cas. n° 3312-2013 – Junín. Lima, 6 de octubre de 2014.



<https://drive.google.com/file/d/1Twx0KTBAwySkZ1bagv4NdtMxY9bZVJY/view?usp=sharing>



## TEMA 2

# PROTECCIÓN DEL TERCERO ADQUIRIENTE POR LA FE PÚBLICA REGISTRAL

### Formulación del Problema

¿La protección que otorga la Fe Pública Registral conforme prevé el artículo 2014° del Código Civil está referida a la buena fe subjetiva del tercero adquirente o es necesario que el demandante pruebe que el tercero adquirente no actuó con buena fe objetiva?

### Primera Ponencia

Para la protección del derecho del tercero registral, según el artículo 2014 del Código Civil, sólo basta el cumplimiento de los siguientes requisitos: **(i)** el tercero debe haber adquirido el derecho del titular registral que aparece en el Registro con facultades de disposición; **(ii)** el tercero adquirente no debe haber conocido la inexactitud del Registro que afecta el título del titular registral transferente, por las causales de invalidez, rescisión, cancelación o resolución; **(iii)** la adquisición del tercero debe ser válida, onerosa y de buena fe; **(iv)** el acto de adquisición del tercero debe estar inscrito en los Registros Públicos; no siendo necesario otras condiciones objetivas como el estudio de los vicios de los títulos archivados y asientos registrales, la verificación de la posesión actual del predio, la determinación del título que justifica la posesión del poseedor actual distinto del titular registral, y otras que podrían existir en la realidad empírica.

### Segunda Ponencia

La protección que otorga la fe pública registral, conforme al artículo 2014° del Código Civil debe ser interpretada y entendida como referida a la buena fe objetiva del adquirente; en ese sentido, no basta su sola creencia, sino le será exigible desvirtuar todo atisbo o sospecha sobre la inexactitud del registro, dicho de otro modo el adquirente de buena fe debe asumir la carga de actuar diligentemente antes de celebrar un negocio jurídico de disposición de un bien, como por ejemplo además de hacer indagaciones o averiguaciones en los Registros Públicos sobre la situación jurídica subjetiva (quien es propietario) y objetiva (que el bien no esté gravada), acudir in situ al predio objeto de compraventa, averiguar si el predio está siendo habitado ya sea por quienes ejercen la propiedad o solo la posesión y recoger toda información que se encuentra razonablemente posible a su alcance para poder tomar conocimiento de ella.



El principio de principio de buena fe pública registral, se encuentra recogido en el artículo 2014 de Código Civil, que prescribe: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”*

En sentido similar, el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, sobre el principio de buena fe registral, señala: *“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.*

Del marco normativo anotado, se puede extraer como requisitos para aplicación del principio de buena fe registral los siguientes: **(i)** el tercero debe haber adquirido el derecho del titular registral que aparece en el Registro con facultades de disposición; **(ii)** el tercero adquirente no debe haber conocido la inexactitud del Registro que afecta el título del titular registral transferente, por las causales de invalidez, rescisión, cancelación o resolución; **(iii)** la adquisición del tercero debe ser válida, onerosa y de buena fe; **(iv)** el acto de adquisición del tercero debe estar inscrito en los Registros Públicos.

La buena fe contractual, es el fundamento de todo contrato, y orienta su existencia en el caso en que las partes se refieran expresamente a ella, y aún por si sola impera como principio general más allá de lo convenido por las partes. Este principio abarca: a) La buena fe (objetiva) como deber de conducta entre las partes, de lealtad, probidad colaboración; b) La buena fe (subjetiva) que refiere a la creencia, confianza en lo declarado (aparentado) externamente por la otra parte.<sup>13</sup>

A decir de Díez Picazo la buena fe es un estándar de conducta arreglada a los imperativos éticos exigibles de acuerdo a la conciencia social imperante. Eso quiere decir que (...). 1° los contratos han de ser interpretados presuponiendo una lealtad y una corrección en su misma elaboración, es decir, entendiendo que las partes al redactarlos quisieron expresarse según el modo normal propio de gentes honestas y no buscando circunloquios, confusiones deliberadas u oscuridades; 2° la buena fe, además de un punto de partida ha de ser también un punto de llegada. El contrato debe ser interpretado de manera que el sentido que

---

<sup>13</sup> ORDOQUI CASTILLA, Gustavo. “La buena fe contractual”. Legales Instituto. 2015, pág. 211-212.



se le atribuya sea el más conforme para llegar a un desenvolvimiento leal de las relaciones contractuales y para llegar a las consecuencias contractuales conforme a las normas éticas.”<sup>14</sup>

Por su parte Erich Danz, señala que buena fe significa “confianza, seguridad y honorabilidad basadas en ella, por lo que se refiere, sobre todo, al cumplimiento de la palabra dada; especialmente la palabra fe, fidelidad, quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, confiando en que ésta no la engañará”. La buena fe prohíbe dar por querido lo que es usual o general querer.(...) el hombre cree y confía que una declaración de voluntad producirá sus efectos usuales, los mismos efectos que ordinaria y normalmente ha surtido en casos iguales (...).”<sup>15</sup>

Por otro lado, la Ley N.º 26366, que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos, en su artículo 3, inciso c), reconoce como una garantía la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro. Es decir, la inscripción registral dota de seguridad jurídica al ejercicio del derecho de propiedad, al presumirse como cierto lo que aparece en los registros públicos. El Tribunal Constitucional al ocuparse de esta garantía ha señalado: “Este Tribunal ha tenido oportunidad de indicar que la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad (Exp. N.º 0001 -2003-AFTC y 0003-2003-AI/TC, acumulados. F.J. 3). En otra ocasión, ha señalado: “(...), para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución reconoce, se requiere poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y con ello tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que son consustanciales (Exp. N.º 0016-2002-AI/TC, F.J. 5)

Bajo este contexto, la opción legislativa de la protección del derecho del tercero registral de buena fe, se funda en la naturaleza de la adquisición ex lege, que se sustenta en razones de seguridad jurídica y en la confianza de la información (apariencia) registral al momento de la adquisición, no siendo relevante las causales de ineficacia del acto jurídico precedente al del tercero registral, como la invalidez, rescisión, cancelación o resolución, aunque se tenga que sacrificar el derecho del verdadero propietario (*verus dominus*), es decir, no es necesario del

---

<sup>14</sup> DÍEZ PICAZO, Luis. “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”. Volumen 1. Madrid: Tecnos. 1983. p. 263.

<sup>15</sup> DANZ, Erich. “La interpretación de los negocios jurídicos”. Madrid: Revista de Derecho Privado. 1955. p.194.



deber de diligencia del tercero registral, que es el correlato del derecho de propiedad como institución y valor del ordenamiento jurídico.

## Segunda Ponencia

Para el profesor José Luís de los Mozos, citado por el Gustavo Ordoqui Castilla, uno de los aspectos más intensos de la aplicación del principio de la buena fe se encuentra en sus proyecciones a través de la buena fe objetiva, teniendo especial desarrollo en el Derecho de las obligaciones y en la Teoría General del Negocio Jurídico. En este caso, como bien señala el citado profesor, la buena fe como comportamiento de fidelidad se sitúa en el mismo plano que los usos o la ley, es decir, adquiere función de norma dispositiva. De aquí precisamente su naturaleza objetiva no depende de la voluntad sino del alcance de la norma.

La buena fe objetiva opera como un modelo de conducta social debida, al cual se debe adaptar el comportamiento de la persona que integre la relación jurídica. Es una norma de conducta que impone el deber de fidelidad, de lealtad, de honestidad, de probidad y de cooperación<sup>16</sup>.

El Código Civil en su artículo 2014<sup>o</sup> recoge el denominado Principio de la Fe Pública Registral, cuyo fundamento radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial así como proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido de los asientos registrales, en tal sentido la buena fe registral busca proteger la adquisición efectuada a título oneroso y de buena fe de quién aparece en el Registro como titular registral contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes, debiendo señalarse en segundo lugar que la citada norma establece que la buena fe debe reputarse a favor del tercero adquirente en tanto no se demuestre de manera fehaciente e indubitable lo contrario, es decir, la buena fe se presume a favor del tercero mientras no se pruebe que tenía conocimiento de la inexactitud del registro.

Explicitando, se ha dice que para poder determinar la buena fe registral que prevé el artículo 2014<sup>o</sup> del Código Civil, se requieren la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: **i)** que el adquirente lo haga a título oneroso; **ii)** que el adquirente actúe 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 se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); **iii)** que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; **iv)** que el adquirente inscriba su derecho; y, **v)** que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

---

<sup>16</sup> ORDOQUI CASTLLA, Gustavo. "La Buena Fe Contractual". Editora Ediciones Legales. 1ª Edición. Perú. Pág. 77.



Asimismo, en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, “la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el Registro, ellas además deben ser desconocidas por quién pretende ampararse en el principio estudiado” (Buena Fe Pública Registral); de este contexto se puede inferir que la creencia el tercero respecto de que su transmitente ostenta título libre de mácula, se enerva cuando conoce la existencia de una situación que vicia ese título. Este tipo de conocimiento conforme los señala la Exposición de Motivos del Código Civil, debe ser uno perfecto, directo y probado de manera concluyente, por mérito de actos realizados por el mismo adquiriente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él o dicho de otro modo, cuya ignorancia no es posible sustentar.

En este orden ideas, la buena fe del tercero registral exigida por el artículo 2014º del Código Civil debe ser interpretada y entendida como referida a la buena fe objetiva del adquiriente; en ese sentido, no basta su sola creencia, sino le será exigible al adquiriente a título oneroso desvirtuar todo atisbo o sospecha sobre la inexactitud del registro, dicho de otro modo el adquiriente de buena fe debe asumir la carga de actuar diligentemente antes de celebrar un negocio jurídico de disposición de un bien, como por ejemplo además de hacer indagaciones o averiguaciones en los Registros Públicos sobre la situación jurídica subjetiva (quien es propietario) y objetiva (que el bien no esté gravada), acudir in situ al predio objeto de compraventa, averiguar si el predio está siendo habitado ya sea por quienes ejercen la propiedad o solo la posesión y recoger toda información que se encuentra razonablemente posible a su alcance para poder tomar conocimiento de ella.

## **Resoluciones contradictorias**

### **Primera Ponencia**

- Corte Superior de Justicia de Lima. Segunda Sala Civil. Exp. 5254-2011.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 3372 – 2013 – Arequipa.

### **Segunda Ponencia**

- Corte Superior de Justicia de Arequipa. Cuarta Sala Civil. Exp. N° 163-2013.



N°	DOCUMENTOS DE TRABAJO
<b>ARTÍCULOS DE ELECTRÓNICOS NACIONALES</b>	
1.	CERVANTES LÓPEZ, René Santos. Revista Oficial del Poder Judicial. “La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario”. [En Internet]. Consulta: 06/04/22. Enlace en: <a href="https://drive.google.com/file/d/1HXpTiNW6qT4XfpJKz1L_FYZ7O-9Xdqrz/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1HXpTiNW6qT4XfpJKz1L_FYZ7O-9Xdqrz/view?usp=sharing</a> . Pág. 166 - 197.
2.	MEJORADA CHAUCA, Martín. El ángulo de la ley. “Costosa buena fe” [En Internet]. Consulta: 08/04/22. Enlace en: <a href="https://laley.pe/art/7176/costosa-buena-fe">https://laley.pe/art/7176/costosa-buena-fe</a>
3.	MORALES HERVIAS, Rómulo. Enfoque - Derecho. “El principio de buena fe pública registral como instrumento de los estafadores inmobiliarios” [En Internet]. Consulta: 07/04/22. Enlace en: <a href="https://www.enfoquederecho.com/2011/08/19/el-principio-de-la-fe-publica-registral-como-instrumento-de-los-estafadores-inmobiliarios/">https://www.enfoquederecho.com/2011/08/19/el-principio-de-la-fe-publica-registral-como-instrumento-de-los-estafadores-inmobiliarios/</a>
4.	AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTÍL, Luis Felipe. Pontificia Universidad Católica del Perú. “Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral” [En Internet]. Consulta: 06/04/22. Enlace en: <a href="https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/12565">https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/12565</a> . Pág. 188 - 201.
<b>ARTÍCULOS DE ELECTRÓNICOS INTERNACIONALES</b>	
5.	BAREA MEDRANO, Emilio. “La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria” [En Internet]. Consulta: 07/04/22. Enlace en: <a href="https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=425843380002">https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=425843380002</a> . Pág. 9 – 32.
6.	GORDILLO CAÑAS, Antonio. “El principio de la fe pública registral (II)” [En Internet]. Consulta: 04/04/22. Enlace en: <a href="https://drive.google.com/file/d/12aekXFTPIWRM-nbKz1RlCgWD63SSnu3/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/12aekXFTPIWRM-nbKz1RlCgWD63SSnu3/view?usp=sharing</a> . Pág. 1057 – 1216.
<b>RESOLUCIONES - PRIMERA PONENCIA</b>	
7.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA. Segunda Sala Civil. Exp. n° 5254-2011. Lima, 13 de diciembre de 2019. <a href="https://drive.google.com/file/d/1RIZ0LROYu4GQ3PP0Ya-RzbztXMQtu3d/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1RIZ0LROYu4GQ3PP0Ya-RzbztXMQtu3d/view?usp=sharing</a>
8.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Permanente. Cas. n° 3372 – 2013 – Arequipa. Lima, 27 de marzo de 2014. <a href="https://drive.google.com/file/d/1M9yhMP1HKJe6fzhcx6z4-g6_7bCkTtj/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1M9yhMP1HKJe6fzhcx6z4-g6_7bCkTtj/view?usp=sharing</a>



## RESOLUCIÓN - SEGUNDA PONENCIA

9. CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA. Cuarta Sala Civil. Causa. n° 2009-120-0-040101-SS-CI-04 de la Sentencia de Vista. N° 163-2013-4SC. Arequipa, 31 de mayo de 2013.  
[https://drive.google.com/file/d/1JVd7b5HvvI5NBsB\\_Digof2UmyOGjYX/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1JVd7b5HvvI5NBsB_Digof2UmyOGjYX/view?usp=sharing)



### TEMA 3

## LA ACCIÓN DE PETICIÓN DE HERENCIA SOLICITADA POR UN HIJO (A) NO RECONOCIDO (A)

### Formulación del Problema

¿En un proceso de petición de herencia ¿Se puede ingresar a examinar la filiación extramatrimonial, si ésta ha sido alegada, discutida y probada?

### Primera Ponencia

Sí, pues el proceso de petición de herencia es un proceso de conocimiento [proceso plenario] y, la filiación extramatrimonial ha sido debatida y discutida.

### Segunda Ponencia

No, pues la filiación extramatrimonial, si bien ha sido discutida y debatida, formalmente, no es parte de la pretensión contenida en la demanda.

### Fundamentos

#### Primera Ponencia

El artículo 664 del Código Civil establece que el derecho de petición de herencia corresponde al heredero que no posee los bienes que considera que le pertenecen, y se dirige contra quien los posea en todo o parte a título sucesorio, para excluirlo o para concurrir con él. A la pretensión a que se refiere el párrafo anterior, puede acumularse la de declarar heredero al peticionante si, habiéndose pronunciado declaración judicial de herederos, considera que con ella se han preterido sus derechos. Las pretensiones a que se refiere este artículo son imprescriptibles y se tramitan como proceso de conocimiento. De otro lado, el artículo 815 precisa que la declaración judicial de herederos por sucesión total o parcialmente intestada, no impide al preterido por la declaración haga valer los derechos que le confiere el artículo 664.

Ahora, si en el procedimiento de declaración de herederos (sea por vía notarial o judicial), se ha preterido al demandante y éste solicita la petición de herencia y su declaratoria como heredero, nada impide que si hay cuestionamiento sobre la filiación del demandante en relación al causante (sea por diversas razones como falta de reconocimiento en la partida de nacimiento, documentos siniestrados, perdidos o extraviados por su antigüedad, etc.), esta pueda dilucidarse en el proceso de petición de herencia a fin de determinar si el demandante tiene vocación hereditaria. De tal forma que en el mismo proceso puede disponerse la actuación de una prueba de ADN a efecto de determinar la filiación del demandante con la causante máxime si existe prueba indiciaria que permitiría



corroborar dicha filiación como fotografías, prueba testimonial u otros. En esta postura, en el caso de negativa del demandado de someterse a la prueba del ADN, se puede valorar dicha conducta procesal al amparo del artículo 282 del Código Procesal Civil bajo los apercibimientos y apremios que confiere la ley.

En esta primera ponencia prima el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva, lo que supone no postergar el debate para otro proceso judicial, quedando en todo caso a salvo el derecho de la parte demandada para que haga valer su cuestionamiento en la vía correspondiente.

Asimismo, se tiene en cuenta que el proceso de petición de herencia al ser un proceso plenario, brinda las garantías de ley para poderse determinar si el demandante tiene vocación hereditaria, lo que no significa declarar la filiación por el órgano jurisdiccional en virtud de testimonios y demás medios probatorios y circunstancias anotadas.

### **Segunda Ponencia**

El artículo 387 del Código Civil, establece que el reconocimiento y la sentencia declaratoria de la paternidad o la maternidad son los únicos medios de prueba de la filiación extramatrimonial, de este modo, la acreditación de la paternidad de tipo extramatrimonial solo podrá ser acreditada con el reconocimiento o la sentencia judicial que la declare.

Asimismo, el proceso de sucesión intestada, tiene por finalidad instituir a los herederos de una persona fallecida (causante) que no se ha ordenado su propia sucesión por medio de testamento cuando estaba en vida. La declaración de herederos *ab intestato* (sucesión intestada) tiene lugar cuando a la apertura de una sucesión no hay testamento y se produce entre quienes legalmente tienen vocación hereditaria acreditada con instrumentos públicos.

La prueba del entroncamiento con el causante resulta indispensable para ser declarado heredero, por lo que deben presentarse documentos que acrediten en forma indubitable la vocación hereditaria de quien pide ser declarado como tal. La vocación hereditaria es la capacidad del sucesor de acceder a la herencia, la cual se sustenta en el parentesco con el causante; corresponde la carga de la prueba a la parte demandante, el de acreditar que efectivamente tiene vocación hereditaria mediante prueba documentaria; esto es, con copia certificada de la partida correspondiente o instrumento público que contenga el reconocimiento o declaración judicial de filiación.

Por tanto, las declaraciones testimoniales o la presentación de otros documentos como fotografías y la propia conducta procesal del demandado de negarse al sometimiento de la prueba del ADN, resultan insuficientes para determinar la vocación hereditaria, quedando a salvo el derecho de la parte accionante para que lo haga valer en la vía y forma pertinente.



Asimismo, no se puede determinar la filiación extramatrimonial porque no es parte de la pretensión contenida en la demanda, decidir lo contrario afectaría el principio de congruencia procesal porque tendría que declararse la filiación con el causante.

Finalmente, la determinación de la filiación es un tema de competencia del juez de familia y no del juez civil que en este caso solo ve el tema sucesorio.

## **Resoluciones Contradictorias**

### **Primera Ponencia**

- Corte Superior de Justicia de Arequipa. Sentencia de Vista Nro. 73-2016-2SC del Exp. 735-2012-0-0401-JR-CI-03.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. N° 1936-2016 Arequipa.

### **Segunda Ponencia**

- Corte Superior de Justicia de Lima, Tercera Sala Civil Expediente: 07175-2019-0-1801-JR-CI-23.



N°	DOCUMENTOS DE TRABAJO
<b>ARTÍCULOS DE ELECTRÓNICOS NACIONALES</b>	
1.	BUSTAMANTE OYAGUE, Emilia. Pontificia Universidad Católica del Perú. <i>“La vocación hereditaria en el derecho sucesorio peruano”</i> [En Internet]. Consulta: 12/04/22. Enlace en: <a href="https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/download/18411/18651">https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/download/18411/18651/</a> . Pág. 124 - 130
2.	SOKOLICH ALVA, María Isabel. Universidad Femenina del Sagrado Corazón. <i>“Reflexiones sobre el tratamiento de la filiación en el Perú”</i> [En Internet]. Consulta: 08/04/22. Enlace en: <a href="https://revistas.unife.edu.pe/index.php/personayfamilia/article/view/421/286">https://revistas.unife.edu.pe/index.php/personayfamilia/article/view/421/286</a> . Pág. 59 - 68.
3.	DE LA FUENTE – HONTAÑÓN, Rosario. Universidad de Piura. <i>“Las nuevas modificaciones a la ley de filiación judicial de paternidad extramatrimonial- ¿Un retroceso en la investigación de la paternidad y en la protección al principio del interés superior del niño”</i> [En Internet]. Consulta: 12/04/22. Enlace en: <a href="https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/3125">https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/3125</a> . Pág. 1 - 11.
4.	VARSI ROSPIGLIOSI, Enrique. <i>“El moderno tratamiento legal de la filiación extramatrimonial en razón de la Ley n° 28457 y la acción intimidatoria de paternidad”</i> [En Internet]. Consulta: 12/04/22. Enlace en: <a href="https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2252/18.pdf">https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2252/18.pdf</a> . Pág. 351 - 433.
<b>ARTÍCULOS DE ELECTRÓNICOS INTERNACIONALES</b>	
5.	LEVAGGI, Abelardo. Universidad del Salvador. <i>“Investigación judicial post mortem de la paternidad natural antes y después de la ley de fe de erratas del Código Civil (1882). Aproximación a su estudio integral”</i> . [En Internet]. Consulta: 08/04/22. Enlace en: <a href="https://drive.google.com/file/d/1ulTU2aphXtXgyv1pt-sHTjFNjyOvbTwn/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1ulTU2aphXtXgyv1pt-sHTjFNjyOvbTwn/view?usp=sharing</a> . Pág. 69 – 134.
6.	GASPAR LERA, Silvia. Revista de Derecho Civil. <i>“Preterición de descendientes sobrevenido al testamento. Calificación y acciones sucesorias tardías”</i> . [En Internet]. Consulta: 07/04/22. Enlace en: <a href="https://drive.google.com/file/d/1DnuIPhwFNCzopU7yW8GRGTR3qvzfrlfi/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1DnuIPhwFNCzopU7yW8GRGTR3qvzfrlfi/view?usp=sharing</a> . Pág. 225 – 263.
7.	MOJICA GÓMEZ, Liseth. <i>“La prueba técnica ADN en los procesos de filiación”</i> . [En Internet]. Consulta: 07/04/22. Enlace en: <a href="http://www.scielo.org.co/pdf/esju/v5n1/v5n1a08.pdf">http://www.scielo.org.co/pdf/esju/v5n1/v5n1a08.pdf</a> . Pág. 250 - 265.
<b>RESOLUCIONES - PRIMERA PONENCIA</b>	
8.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA. Sentencia de Vista Nro.



	73-2016-2SC del Exp. 735-2012-0-0401-JR-CI-03. Arequipa, 15 de marzo de 2016. <a href="https://drive.google.com/file/d/1xpjUlxcuZXbqpx3PNZg0YXXR_tpbzJ5a/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1xpjUlxcuZXbqpx3PNZg0YXXR_tpbzJ5a/view?usp=sharing</a>
9.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Permanente. Cas. n° 1936-2016 - Arequipa. Lima, 30 de marzo de 2017. <a href="https://drive.google.com/file/d/1teh7xo6AXhhc3kLIVkFDC2Mrha-4pLEn/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1teh7xo6AXhhc3kLIVkFDC2Mrha-4pLEn/view?usp=sharing</a>
<b>RESOLUCIÓN - SEGUNDA PONENCIA</b>	
10.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, Tercera Sala Civil Exp. n° 07175-2019-0-1801-JR-CI-23. Lima, 19 de mayo de 2021. <a href="https://drive.google.com/file/d/1g3p0nFy0jXIpGj7YcvKpZEeGYPZuXcbO/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1g3p0nFy0jXIpGj7YcvKpZEeGYPZuXcbO/view?usp=sharing</a>



## TEMA 4

### LA UNIÓN DE HECHO COMO DEFENSA DE LA PARTE DEMANDADA EN UN PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

#### Formulación del Problema

¿En un proceso de desalojo por ocupación precaria, la parte demandada puede oponer válidamente su defensa, en la unión de hecho sostenida con la parte demandante?

#### Primera Ponencia

En el proceso de desalojo, la parte demandada sí puede oponer válidamente su defensa, en la unión de hecho sostenida con la parte demandante, por ser un proceso plenario, donde el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer. [Precedente 2, IV Pleno Casatorio Civil].

#### Segunda Ponencia

En el proceso de desalojo, la parte demandada no puede oponer válidamente su defensa, en la unión de hecho sostenida con la parte demandante, por no ser un proceso previsto para resolver temas de derecho de familia, y la declaración de unión de hecho precisa la acreditación de hechos en un proceso más amplio.

#### Fundamentos

##### Primera Ponencia

El proceso de desalojo por ocupación precaria, es un proceso plenario rápido - como así se estableció en el Noveno Pleno Casatorio Civil (precedente 1)-, y por lo mismo no presenta limitaciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes o a los medios probatorios que podrían aportar sobre el fondo de la litis. En consecuencia, nada impide debatir hechos postulados por la parte demandada, respecto a la existencia de título posesorio consistente en la unión de hecho con la parte demandante.

En ese sentido debemos tener en cuenta que, en el IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-UCAYALI), precedente 2, se determinó que, cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.



No bastará la mera alegación de la parte demandada, en el sentido de la existencia de la unión de hecho, para desestimar la pretensión de desalojo, sino que deberá presentar -de preferencia- prueba de carácter documental para acreditar su alegación, y corresponderá al Juez del desalojo valorar las pruebas respectivas para establecer si se cumplen con los requisitos del artículo 326 del Código Civil, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la unión de hecho.

En ese sentido deberá aplicarse analógicamente el criterio del precedente 5.6 del IV Pleno Casatorio Civil, por lo que el juez se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de declaración de unión de hecho, puesto que la parte demandada tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

Sería mucho mejor si la parte demandada sustenta su defensa en la existencia de una unión de hecho declarada notarialmente e inscrita en los Registros Públicos, o una declaración judicial firme en el mismo sentido.

También debe señalarse que en el Pleno jurisdiccional de Familia del año 1998 (Acuerdo n.º 8: “Unión de hecho: ejercicio de los derechos derivados de esta relación”), se concluyó que la prueba de la existencia de la convivencia podía actuarse dentro del mismo proceso en el que se ejercitara, por ejemplo, las pretensiones de alimentos o indemnización por ruptura unilateral de la relación, sin necesidad de contar con un previo reconocimiento judicial. Con mayor razón en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria.

## **Segunda Ponencia**

En el proceso de desalojo por ocupación precaria, si bien la parte demandada puede fundamentar su defensa, en la unión de hecho sostenida con la parte demandante, sin embargo, no sería posible emitir pronunciamiento respecto de dicha unión en tanto que, por la naturaleza de dicha pretensión (de familia), el juez civil del desalojo no tendría competencia, sino el juez de familia (artículo 53, literal a) del TUO de la LOPJ, Secciones Primera y Segunda del Libro III del Código Civil), siendo así, se estaría afectando la competencia material, la cual no es prorrogable.

La vía procedimental del proceso sumarísimo del desalojo, afectaría también el derecho constitucional del debido proceso (artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política) de la parte demandada, en tanto que se encontraría con el planteamiento de una defensa -reconvención implícita, no permitida en procesos sumarísimos-, contra la cual no tendría la posibilidad de defenderse adecuadamente estando a la brevedad del proceso.



Por otro lado, la unión de hecho es una pretensión que se tramita -usualmente, por la complejidad del caso- en la vía de proceso de conocimiento, el juez civil del proceso sumarísimo de desalojo no estaría en condición de llegar a la convicción de la configuración de dicha unión, teniendo en cuenta que la declaración de unión de hecho precisa la acreditación de hechos en un proceso más amplio.

## **Resoluciones Contradictorias**

### **Primera Ponencia**

- Corte Superior de Justicia de Lima. Tercera Sala Civil. Exp. n° 2731-2015-0-1801-JR-CI-15. **VOTO EN DISCORDIA**
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. 1643-2017 – Lima.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Cas. n° 2129-2017 – Lima Norte.

### **Segunda Ponencia**

- Corte Superior de Justicia de Lima. Tercera Sala Civil. Exp. n° 5297-2019-0-1801-JR-CI-25.



N°	DOCUMENTOS DE TRABAJO
<b>ARTÍCULOS DE ELECTRÓNICOS NACIONALES</b>	
1.	LAMA MORE, Héctor Enrique. Gaceta Jurídica. “Poseedor precario por haber fenecido su título posesorio”. [En Internet]. Consulta: 08/04/22. Enlace en: <a href="https://drive.google.com/file/d/14m_pnOYKThZtUDrzoKj6214Xxo79_IkN/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/14m_pnOYKThZtUDrzoKj6214Xxo79_IkN/view?usp=sharing</a> . Pág. 79 – 95.
2.	LAMA MORE, Héctor Enrique. Gaceta Jurídica. “El título posesorio en el derecho civil peruano”. [En Internet]. Consulta: 08/04/22. Enlace en: <a href="https://drive.google.com/file/d/1DLyIKC33j28vrGmrViQWU-Q6O9ir-CmS/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1DLyIKC33j28vrGmrViQWU-Q6O9ir-CmS/view?usp=sharing</a> . Pág. 139 – 158.
3.	AGUILAR LLANOS, Benjamín. Universidad Femenina del Sagrado Corazón. “Las uniones de hecho: Implicancias jurídicas y las resoluciones del Tribunal Constitucional” [En Internet]. Consulta: 08/04/22. Enlace en: <a href="https://www.unife.edu.pe/facultad/derecho/familia/publicaciones/REVISTA_PERSONA_Y_FAMILIA_2015/11_Las%20uniones%20del%20hecho%20implicancias%20jur%C3%ADdicas%20y%20las%20resoluciones%20del%20Tribunal%20Constitucional%20-%20Benjam%C3%ADn%20Aguilar%20LLanos.pdf">https://www.unife.edu.pe/facultad/derecho/familia/publicaciones/REVISTA_PERSONA_Y_FAMILIA_2015/11_Las%20uniones%20del%20hecho%20implicancias%20jur%C3%ADdicas%20y%20las%20resoluciones%20del%20Tribunal%20Constitucional%20-%20Benjam%C3%ADn%20Aguilar%20LLanos.pdf</a> . Pág. 11 – 25.
4.	AGUILAR LLANOS, Benjamín. Universidad Femenina del Sagrado Corazón. “Unión de hecho y el derecho de herencia” [En Internet]. Consulta: 07/04/22. Enlace en: <a href="https://www.unife.edu.pe/publicaciones/revistas/derecho/lumen_9/1.pdf">https://www.unife.edu.pe/publicaciones/revistas/derecho/lumen_9/1.pdf</a> . Pág. 9 - 18.
5.	GONZÁLES BARRÓN, Gunther Hernán. Universidad San Martín de Porres. “La posesión precaria, en síntesis (y réplica contra los positivistas radicales)”. [En Internet]. Consulta: 08/04/22. Enlace en: <a href="https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf">https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf</a> . Pág. 1 – 31.
6.	ZUTA VIDAL, Erika Irene. Pontificia Universidad Católica del Perú. “La unión de hecho en el Perú, los derechos de sus integrantes y desafíos pendientes” [En Internet]. Consulta: 11/04/22. Enlace en: <a href="https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/20298/20251">https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/20298/20251</a> . Pág. 186 - 198.
7.	DEL RISCO SOTÍL, Luis Felipe. Pontificia Universidad Católica del Perú. “El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto Pleno Casatorio Civil” [En Internet]. Consulta: 01/04/22. Enlace en: <a href="https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16540">https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16540</a> . Pág. 132 - 142.
8.	LA LEY – EL ÁNGULO DE LA NOTICIA. “¿Es poseedor precario quien fue pareja del propietario?” [En Internet]. Consulta: 07/04/22. Enlace en: <a href="https://laley.pe/art/5865/es-poseedor-precario-quien-fue-pareja-del-">https://laley.pe/art/5865/es-poseedor-precario-quien-fue-pareja-del-</a>



	<a href="#">propietario</a>
<b>RESOLUCIONES- PRIMERA PONENCIA</b>	
9.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA. Tercera Sala Civil. Exp. n° 02731-2015-0-1801-JR-CI-15. Lima, 18 de julio de 2019. <a href="https://drive.google.com/file/d/1jZG9ALSQnzsSc3GSLRWJWx1cRJTFullb/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1jZG9ALSQnzsSc3GSLRWJWx1cRJTFullb/view?usp=sharing</a> .
10.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Transitoria. Cas. n° 1643-2017 – Lima. Lima, 2 de Julio de 2018. <a href="https://drive.google.com/file/d/1Ccbm1Vw-QseLV8l1uiQAP2nQsVWm3ZBw/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1Ccbm1Vw-QseLV8l1uiQAP2nQsVWm3ZBw/view?usp=sharing</a>
11.	CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. Sala Civil Permanente. Cas. n° 2129-2017 – Lima Norte. Lima, 19 de octubre de 2017. <a href="https://drive.google.com/file/d/1yWh2TFU8rU83BobhIXog2XjI1UebezLu/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1yWh2TFU8rU83BobhIXog2XjI1UebezLu/view?usp=sharing</a>
<b>RESOLUCIÓN - SEGUNDA PONENCIA</b>	
12.	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA. Tercera Sala Civil. Exp. n° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25. Lima, 20 de noviembre de 2019. <a href="https://drive.google.com/file/d/1GTYHOFMxoOHAJQjnUCJCac2MowS8cZ_y/view?usp=sharing">https://drive.google.com/file/d/1GTYHOFMxoOHAJQjnUCJCac2MowS8cZ_y/view?usp=sharing</a>



## Centro de Investigaciones Judiciales **Unidad de Plenos Jurisdiccionales y Capacitación**

-  Palacio Nacional de Justicia
-  Av. Paseo de la República s/n, Oficina 244, 2do. Piso. Lima
-  (051) 4101010 anexos 11573 – 11575
-  [cij@pj.gob.pe](mailto:cij@pj.gob.pe)

