



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO
PRIMERA SALA CIVIL**

SENTENCIA DE VISTA

EXPEDIENTE N° 00337-2010-0-0701-JR-CI-01

MATERIA : REIVINDICACIÓN
DEMANDANTES : JORGE SÁNCHEZ GONZÁLES
MARÍA EUGENIA ESTUPIÑÁN CHUMBES DE SÁNCHEZ
DEMANDADA : ASOCIACIÓN CIVIL CULTURAL Y DEPORTIVA 48
ESTRELLAS
PROCEDENCIA : PRIMER JUZGADO CIVIL DEL CALLAO
PONENTE : SR. MARCO ANTONIO BRETONECHE GUTIÉRREZ
VISTA DE CAUSA : 24 DE FEBRERO DE 2022

RESOLUCIÓN N°71

Callao, diecinueve de abril
de dos mil veintidós. -

VISTA. En audiencia virtual, a través del aplicativo Google Meet. Con el Expediente Judicial n°. 1188-2011-0-0701-JR-CI-06 (Tomos I y II).

I. MATERIA DE APELACIÓN

La sentencia contenida en la resolución número 52, de fecha 3 de marzo de 2017 (folios 974-985), que declara INFUNDADA la demanda sobre REIVINDICACIÓN (MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD) interpuesta por Jorge Sánchez González y María Eugenia Estupiñán Chumbes contra la Asociación Civil Cultural y Deportiva 48 Estrellas.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES

2.1. Demanda. Por escrito de fecha 3 de marzo de 2010 (folios 23-27) JORGE SÁNCHEZ GONZÁLES y MARÍA EUGENIA ESTUPIÑÁN CHUMBES interponen demanda de reivindicación respecto del inmueble de su propiedad constituido por el terreno urbano de 2,160 metros cuadrados, ubicado en la Mz. J, Lote 06, calle n°. 01 s/n (puerta precaria de madera sin pintar), Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres (también conocida como Urbanización Faucett) del distrito y provincia del Callao; demanda que dirigen contra la ASOCIACIÓN CIVIL, CULTURAL Y DEPORTIVA 48 ESTRELLAS. Pretenden además se les ministre la posesión del mencionado inmueble. Fundan su pretensión en lo siguiente: **(i)** por intermedio de los diarios “El Comercio” y “El



Callao”, de fecha 3 de diciembre de 2009, tomaron conocimiento de la oferta de venta del terreno antes mencionado, por lo que luego de una revisión estricta de las partidas registrales y al advertir que no existían cargas ni gravámenes, decidieron adquirir la propiedad ofertada, pero teniendo en cuenta que el terreno se encontraba en posesión de la demandada; adquisición que se formalizó mediante escritura pública de compraventa de fecha 17 de diciembre de 2009, otorgada por el notario del Callao Jesús Antonio Vega Erausquin, y que fue registrada en el asiento 00005 de la partida n°. PO1307298 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao; **(ii)** adquirieron la propiedad bajo los principios registrales de publicidad, buena fe registral y de tracto sucesivo, lo que justifica la acción real que presentan, la cual se ejerce por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario.

2.2. Rebeldía. Por resolución número 6, de fecha 19 de julio de 2010 (folios 84-87) se declaró rebelde a la demandada Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas.

2.3. Sentencia. Tramitado el proceso conforme a ley, mediante resolución número 30, de fecha 3 de junio de 2013 (folios 500-504) se dictó sentencia, declarando fundada la demanda de reivindicación. La demandada formuló apelación, ante lo cual, por sentencia de vista de fecha 29 de octubre de 2013 (folios 589-595) la Segunda Sala Civil Permanente del Callao declaró nula la sentencia de primera instancia a fin de que el juez, previa actuación de medios probatorios de oficio, se pronunciara sobre si los demandantes tienen efectivamente la calidad de propietarios del inmueble materia de reivindicación y si los demandados son poseedores no propietarios.

2.4. Medios probatorios de oficio. Por resolución número 42, de fecha 28 de mayo de 2014 (folios 603-604), conforme a lo resuelto por la sala superior, se dispuso la actuación de diversos medios probatorios de oficio, entre ellos copias certificadas de las piezas procesales del expediente n°. 1188-2011-0-0701-JR-CI-06, sobre nulidad de acto jurídico, seguido por los demandados contra los demandantes y otros. Luego, por resolución número 45, de fecha 29 de agosto de 2014 (folios 786-787), se resolvió incorporar pruebas nuevas ofrecidas por la parte demandante.

2.5. Sentencia. Por resolución número 52, de fecha 3 de marzo de 2017 (folios 974-985), se declaró infundada la demanda. En la indicada resolución, se sostiene lo siguiente: **(i)** existió doble venta por parte de la propietaria original, Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín; de estas dos ventas se derivaron títulos a favor de los demandantes y de la demandada, respectivamente; **(ii)** la transferencia que dicha propietaria original hizo a favor del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras (de la cual adquirieron posteriormente su derecho los

demandantes) se realizó mediante escritura pública del 22 de octubre de 2009; sin embargo, fluye de las copias simples de los actuados del expediente n.º 1954-1996, que dicho sindicato conocía que el propietario del inmueble era la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, en virtud de la donación efectuada por el ex Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A.; **(iii)** si bien el ex Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. y la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, a la fecha en que celebraron la donación en favor de la segunda (7 de febrero de 1995) no estaban inscritos en el Registro de Personas Jurídicas, se trata de asociaciones no inscritas y, por ende, los actos realizados por quienes actúan en su representación se imputan a la respectiva asociación, pues el artículo 77° del Código Civil no sanciona con la nulidad los actos desarrollados de este modo, sino simplemente con su inoponibilidad; **(iv)** en el presente caso corresponde determinar cuál es el título que confiere a su tenedor el derecho de propiedad que prevalezca sobre el otro (mejor derecho de propiedad); **(v)** el derecho que prevalece es el de la demandada porque se remonta a la escritura pública de donación de fecha 7 de febrero de 1995 (fecha en que adquirió la propiedad su transferente), frente a la adquisición de los demandantes que fue inscrita el 7 de enero de 2010, pero que no detentan la posesión, máxime si en la escritura pública de fecha 17 de diciembre de 2009, por la cual se transfirió el predio a los demandantes, el vendedor declaró que el inmueble se encontraba ocupado por tercera persona; y, **(vi)** resulta sospechoso que los demandantes hayan comprado un bien inmueble sin tomar la posesión del mismo y sin verificar bajo qué título tenía la posesión el tercero; por lo que se concluye que los demandantes no actuaron con la debida diligencia.

2.6. Sentencia de segunda instancia. Por resolución número 60, de fecha 14 de septiembre de 2017 (folios 1113-1125), la Primera Sala Civil del Callao revocó la sentencia de primera instancia y, reformándola, declaró fundada la demanda, ordenando la desocupación y entrega del bien inmueble.

2.7. Casación. Mediante resolución de fecha 7 de mayo de 2019 (folios 1146-1164) la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación, en consecuencia, nula la sentencia de vista, ordenando se expida nueva resolución y se tenga a la vista el expediente 1188-2011-0-0701-JR-CI-06.

2.8. Por resolución número 62, de fecha 1 de septiembre de 2021 (folio 1168), cumpliendo con lo ordenado por la Corte Suprema y conforme al artículo 194° del Código Procesal Civil, se resolvió incorporar como medio probatorio de oficio el expediente n.º 1188-2011-0-0701-JR-CI-06. Mediante resolución número 63, de fecha 30 de septiembre de 2021 (folio 1215) se admiten como nuevos medios probatorios los anexos 1C y 1D del escrito n.º 4553-2021 presentado por el demandante.

III. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Los demandantes Jorge Sánchez Gonzáles y María Eugenia Estupiñán Chumbes, mediante su abogado, apelan la sentencia (folios 992-1025). Expresan como fundamento:

3.1. La sentencia apelada aplica indebidamente el segundo párrafo del artículo 2014° del Código Civil.

3.2. En el cuarto considerando de la sentencia impugnada, se incurre en error por cuanto en su última parte se ha alegado la casación n°. 3017-2000-Lima, que deviene inaplicable al presente caso. En su lugar debió haberse considerado la segunda conclusión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del año 2008, que establece que en un proceso de reivindicación el juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación.

3.3. En la sentencia solamente se han valorado las pruebas de la defensa, no habiéndose considerado que el contrato provisional de adjudicación de fecha 10 de junio de 1982 fue falsificado pues en el expediente n°. 1188-2011 existen dos versiones del citado documento. Existen pruebas de que dicho contrato no existe, pues así fue establecido por la Primera Fiscalía Provincial Penal de Huamanga en el caso y la Fiscalía Superior Mixta de Ayacucho. Es más, en la audiencia de pruebas del expediente 1188-2011 los demandados no cumplieron con exhibir el original del contrato del 10 de junio de 1982.

3.4. Con relación al noveno considerando de la sentencia, no se ha considerado que para establecer el mejor derecho de propiedad se debe recurrir al primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil, siendo que los adquirientes de buena fe de bienes inmuebles registrados se encuentran protegidos por los principios registrales, máxime si el VII Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema ha establecido que el segundo párrafo del artículo 2022° del Código Civil es aplicable solo para los casos de conflictos entre bienes reales y derechos de diferente naturaleza, que no es el presente caso.

3.5. En el décimo considerando de la sentencia apelada se pretende apelar al tracto sucesivo de los títulos (transferencias de propiedad) que ostentan ambas partes, lo cual es un error porque el concepto de tracto sucesivo solo resulta aplicable ante bienes inscritos en los registros públicos conforme al artículo 2015° del Código Civil, y no como en el presente caso donde no existe doble inmatriculación.

3.6. En el considerando decimoprimeros se cuestiona la escritura pública de fecha 22 de octubre de 2009 otorgada a favor del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A., entidad que es ajena al presente proceso, pero no se mencionan las irregularidades de la escritura pública de fecha 7 de febrero de 1995 otorgada por el Sindicato de Sudamericana de Fibras S.A. a favor de la demandada, no obstante que el primero no se encontraba inscrito y por tanto no era propietario de nada pues por mandato del artículo 19° de la Ley n° 25593 el indicado sindicato no se inscribió en el Registro de Personas Jurídicas.

IV. ANÁLISIS

4.1. En el presente caso, las partes basan sus respectivas posiciones en los siguientes instrumentos:

4.1.1. Los demandantes Jorge Sánchez Gonzales y María Eugenia Estupiñán Chumbes sostienen su derecho en la siguiente cadena de transferencias: **(i)** mediante escritura pública de compraventa del 22 de octubre de 2009, la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres, propietaria registral del predio, lo transfirió al Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras (ver folios 736, 280-283 y 716-719); y, **(ii)** la indicada adquirente transfirió a los demandantes la propiedad del inmueble, mediante escritura pública de compraventa de fecha 17 de diciembre de 2009 (ver folios 15-20 y 732), encontrándose registrada la transferencia en la partida P01307298 correspondiente al predio ubicado en la manzana J lote 6 de la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres.

4.1.2. La demandada Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas basa su derecho en la siguiente cadena de transferencias: **(i)** mediante contrato provisional de adjudicación de fecha 10 de junio de 1982 (que en copia simple obra en los folios 5-6 del expediente acompañado) la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres, propietaria registral del predio, lo habría transferido al Sindicato de Trabajadores de Bayer Industrial S.A., posteriormente denominado Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A.; y, **(ii)** mediante escritura pública de donación del 7 de febrero de 1995 (folios 13-22 del expediente acompañado), el Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. transfirió mediante donación la propiedad del predio a la entidad demandada. Ninguno de los contratos en que sustenta su posición la demandada accedió al registro; el primero de ellos, inclusive, solo obra en copia simple.

Por consiguiente, nos encontramos ante un conflicto entre una parte que tiene inscrito su derecho de propiedad sobre el predio, pero no detenta la posesión (los

demandantes), y otra parte que no tiene registrado derecho de propietario, aunque alega tal calidad y detenta la posesión (la demandada).

4.2. Para resolver el conflicto, es pertinente anotar en primer término que, conforme a lo ordenado por la Corte Suprema en la sentencia casatoria 1737-2018-CALLAO, de fecha 7 de mayo de 2019 (folios 1146-1164), obra acompañado al presente el expediente n°. 01188-2011-0-0701-JR-CI-06, que siguió la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas (ahora demandada) contra la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres (primera transferente registral), el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. (transferente de los ahora demandantes) y la sociedad conyugal formada por Jorge Sánchez Gonzales y María Eugenia Estupiñán Chumbes.

En dicho proceso, la asociación ahora demandada pretendió la nulidad de las dos transferencias señaladas en el numeral 4.1.1 de la presente resolución (en que basan su derecho los demandantes), alegando la existencia de objeto jurídicamente imposible en cuanto a la primera compraventa y la simulación absoluta y el fin ilícito en cuanto a la segunda.

Sin embargo, la demanda allí formulada fue declarada infundada por el juez del Sexto Juzgado Civil del Callao, mediante sentencia emitida el 20 de abril de 2016 (folios 1174-1189), confirmada por sentencia de vista emitida por la Sala Civil Permanente del Callao (folios 1278-1291). Finalmente, el recurso de casación que interpuso la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas fue declarado improcedente mediante resolución de fecha 25 de mayo de 2018, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (folios 1394-1397), pues se consideró que la Sala Civil Permanente del Callao había motivado adecuadamente la desestimación de las dos nulidades de acto jurídico pretendidas.

Cabe recordar que en la sentencia de vista emitida en el expediente acompañado también se realizó el análisis de los documentos en que sustentaba (y aún sustenta) su derecho la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, determinándose principalmente que:

- En [la copia d]el contrato provisional de adjudicación de fecha 10 de junio de 1982 (folios 5-6 del acompañado), supuestamente otorgado por la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres al Sindicato de Trabajadores de Bayer Industrial S.A. no se indicó el nombre de la persona que representó al referido sindicato, tampoco se indicó la forma de pago. En tanto, en la audiencia de pruebas, la ahora demandada Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas fue requerida a fin de que exhibiera el original del contrato en referencia, ante lo cual su abogado se limitó a sostener que el contrato obraba

como anexo de la escritura pública de donación (del 7 de febrero de 1995); esto, pese a que en la referida escritura no se aprecia inserto alguno en el que se deje constancia de la existencia del original (ver folios 24 a 32 del expediente acompañado). Ante ello, la Sala Civil Permanente del Callao concluyó que los documentos en que sustentó su posición la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas no causaban convicción alguna para acreditar su alegada calidad de titular del inmueble, presupuesto necesario para ejercer el derecho de propiedad.

El primer defecto anotado (falta del nombre de la persona que supuestamente representó al Sindicato de Trabajadores de Bayer Industrial S.A) efectivamente se aprecia de la mencionada copia simple; además en el supuesto contrato se indica que el precio fue pagado en dos partes (pero no se señala la forma en que dichos pagos se realizaron). En la copia simple se identifica como representante de la supuesta transferente, Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres, al Presidente del Consejo de Administración, señor Miguel Santamaría Neciosup, y, aunque no se detalla su participación en el exordio del instrumento, se señala la supuesta intervención de la señora Lus (sic) Marina de Loayza como Secretaria de la vendedora; no obstante, en el proceso acompañado los supuestos firmantes negaron mediante declaración jurada con firma legalizada haber suscrito el contrato que en copia simple presentó la ahora demandada (folio 405 del expediente acompañado).

Debe tenerse en cuenta, adicionalmente, que la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas también interpuso una denuncia penal contra los ahora demandantes, los directivos del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. y los directivos de la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres (SIAFT n.º 2011-068, ante la Primera Fiscalía Provincial Penal de Huamanga; ver folios 893-897 del expediente acompañado), en la que mediante resolución de fecha 18 de julio de 2012 se ordenó el archivo definitivo de la investigación. Lo relevante de esa resolución es que de ella se desprende que en la copia del supuesto contrato de adjudicación de fecha 10 de junio de 1982, presentada por la demandada, en dicha oportunidad ni siquiera constaba la firma del representante del Sindicato de Trabajadores de Bayer Industrial S.A.

De esta forma, se aprecia que no existen elementos suficientes para considerar que realmente existió el contrato de adjudicación de lote de fecha 10 de junio de 1982, a que se hace referencia en el fundamento sétimo de la sentencia casatoria n.º 1737-2018 (folio 1158), y que sirve de sustento a la posición de la demandada.

- **(ii)** En los requerimientos de la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, supuestamente realizados a la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres, comunicándole que había recibido el predio en donación, no se deja constancia de las personas que recibieron las cartas.
- **(iii)** Los compradores Jorge Sánchez Gonzales y María Eugenia Estupiñán Chumbes celebraron la compraventa con el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras, que aparecía con derecho inscrito en la copia literal del predio, habiendo obrado al amparo del principio de fe pública registral consagrado en el artículo 2014° del Código Civil, no habiéndose acreditado su mala fe.

4.3. En el fundamento octavo de la resolución casatoria n.º 1737-2018-CALLAO (folios 1159-1160) se sostiene igualmente que la buena fe registral del tercero, prevista en el artículo 2014° del Código Civil, adm ite prueba en contrario, y que por ende esta Sala Civil deberá analizar si los compradores (los demandantes) obraron con la diligencia ordinaria al momento de adquirir el predio, pues al poseedor se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario, mientras que ni el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras ni los demandantes tenían la posesión del predio materia de transferencia. En correlación con ello,

en el fundamento noveno de la indicada sentencia casatoria se sostiene que en la escritura pública de formalización de compraventa en vía de regularización de fecha 22 de octubre de 2009 (contrato celebrado entre la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres y el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A.), reiterado en el documento de adquisición de los demandantes, se indica que dicho contrato se dio en virtud de una compraventa anterior del 10 de junio de 1980, cuyo precio fue cancelado (cláusula tercera), lo que podría hacer presumir la existencia de un contrato anterior y reforzaría la tesis de la demandada.

4.4. Al respecto, es verdad que en la cláusula tercera del contrato de compraventa otorgado a favor del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. (folios 280-283) se señala que el precio de venta del inmueble fue pagado al contado por un importe de S/1'620,000.00 soles oro con fecha 10 de junio de 1980. Sin embargo, la existencia de este documento no refuerza *per se* la posición de la demandada, quien basa su derecho en el contrato de fecha 10 de junio de 1982, supuestamente celebrado por la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres a favor de los donantes de la demandada; contrato cuya existencia no ha sido demostrada (como se ha establecido anteriormente) y que se menciona como único antecedente dominial en la cláusula

segunda de la escritura pública de donación de fecha 7 de febrero de 1995, otorgada a favor de la demandada (folios 13-22 del expediente acompañado).

4.5. Ahora bien, no se puede soslayar en el análisis el comportamiento de la demandada y de su donante, el Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. Sería un error pretender analizar únicamente la buena fe de los demandantes y dar por sentada la buena fe de la demandada, sin efectuar un previo estudio de la forma en que esta entró en posesión del predio, y sin verificar el contexto en que se dieron las sucesivas transferencias, sobre todo atendiendo a lo resuelto en el expediente acompañado. En este sentido:

- **(i)** En la investigación fiscal SIAFT n.º 2011-068 se estableció que fue el Sindicato de Bayer Industrial el que adquirió el terreno de parte de la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres, como resultado del compromiso adquirido por convenio colectivo por la empresa Bayer Industrial S.A., por lo que el terreno estaría destinado exclusivamente para que los trabajadores pudieran contar con un centro deportivo y de esparcimiento; es decir, la primera transferencia habría tenido como objetivo beneficiar a los trabajadores de la empresa, con participación de esta en la adquisición (folios 895-896 del acompañado).
- **(ii)** El 3 de febrero de 1995, la empresa, ahora denominada Sudamericana de Fibras S.A., solicitó a la Dirección Regional de Trabajo del Callao la cancelación del registro sindical del Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A., por contar a esa fecha con menos de 20 afiliados (folios 894-896 del acompañado). Consta también que a esa fecha ya se había constituido un nuevo sindicato, el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras (consta en el folio 248 del expediente acompañado que inició sus actividades el 13 de abril de 1994).
- **(iii)** El 1º de febrero de 1995, solo unos días antes de que se solicitara la cancelación del registro sindical del Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A, se creó la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, siendo miembros de dicha asociación, entre otros, los señores Antonio Ramírez Infantes y Nahun Saldaña Dávila (folio 273 del expediente acompañado y folio 687 del presente expediente), quienes a su vez actuaron como representantes del Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. (ver folio 24 del acompañado). Es de resaltar que Antonio Ramírez Infantes era además representante de la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas cuando se inició el proceso que corre como acompañado (folio 49) y que diversos integrantes del sindicato fueron asociados fundadores de la indicada asociación (ver comparativamente los folios 21 y 383 del acompañado, así como los folios

714 y 887 del presente expediente); por lo que se advierte una relación estrecha entre donante y donataria.

- **(iv)** Se refiere además en la carta remitida por el Gerente de Recursos Humanos de la empresa Sudamericana de Fibras S.A. al presidente de la Asociación de Excedentes San Martín de Porres el 23 de enero de 2002, que el Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras perdió representatividad debido a que contaba con menos de 20 trabajadores, razón por la cual, previo el procedimiento correspondiente, se canceló definitivamente su registro sindical mediante Resolución Directoral n.º 10-95-DRTPSL-DTP SC, del 27 de marzo de 1995 (folio 192 del acompañado). En dicha carta también se comunica que la nueva agrupación que representaba a los trabajadores era el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A., constituido el 13 de abril de 1994 y que reunía a dicha fecha a “la totalidad de los trabajadores de la empresa elegibles a su sindicalización”, lo que explica que la asociación primeramente mencionada haya transferido en el año 2009 el predio a este último sindicato (que a su vez transfirió el derecho a la sociedad conyugal demandante) y no al Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A.
- **(v)** En uno de los insertos de la escritura pública de donación otorgada a favor de la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas consta que el 5 de enero de 1995 se habría llevado a cabo una asamblea general extraordinaria del Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras, de la que se desprende que la donación a la asociación se dio en el marco de lo que los donantes denominaron “problemas internos” y cuando el registro del sindicato primigenio existente en la empresa estaba a punto de ser cancelado. Es más, en dicho inserto consta que supuestamente 38 personas participaron en la asamblea (ver específicamente folios 20 y 21 del acompañado), sin embargo, de acuerdo al informe remitido por la empresa Sudamericana de Fibras S.A. al Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras el 13 de junio de 2011 (folio 406 del expediente acompañado), 13 de los supuestos firmantes ya habían cesado en la empresa en el año 1993.
- **(vi)** No existe en el expediente documento que acredite que, al efectuar la donación a la demandada, el Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. haya estado inscrito como persona jurídica. Al efecto, debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 77º del Código Civil “la eficacia de los actos celebrados en nombre de la persona jurídica antes de su inscripción queda subordinada a este requisito y a su ratificación dentro de los tres meses siguientes de haber sido inscrita...”. En el presente caso, el Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. no solo fue cancelado en su registro ante el Ministerio de Trabajo, sino que además nunca se inscribió ante Registros Públicos. Cabe recordar que, si bien conforme al artículo 18º del texto

original del Decreto Ley n.º 25593 – Ley de Relaciones Colectivas de Trabajo, el registro de un sindicato ante la Autoridad Administrativa de Trabajo le confería personería gremial para los efectos previstos por la ley, así como para ser considerado en la conformación de organismos de carácter nacional e internacional, según el texto original de su artículo 19º, cumplido el trámite del registro ante la autoridad administrativa de trabajo, los sindicatos debían inscribirse en el registro de asociaciones para efectos civiles.

Todo lo anterior, a criterio del Colegiado, pone de manifiesto no solo que la adquisición del 10 de junio de 1982 por parte del Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A, en que basa su derecho la demandada, no está acreditada, sino que el acto posterior por el cual se transfirió en donación y se entregó en posesión el predio a la demandada fue realizado cuando estaba en curso un procedimiento de cancelación de registro del sindicato ante la Autoridad de Trabajo, por no sobrepasar el número mínimo de trabajadores afiliados conforme a lo exigido en el artículo 20º del Decreto Ley n.º 25593; transferencia que se realizó mediante un acuerdo previo en que habrían participado quienes ya no eran trabajadores de la empresa Sudamericana de Fibras S.A., y que se dio a favor de una asociación creada en los días previos e integrada básicamente por las mismas personas que integraron el sindicato, desviando de esta forma la finalidad para la cual se había pactado la adquisición del predio, y poniendo en la práctica a los trabajadores del sindicato disuelto en posesión del predio.

4.6. Sobre la buena fe de los demandantes al momento de adquirir el inmueble, lo expuesto en los puntos anteriores debería relevar de un mayor análisis; sin embargo, no está de más señalar que en el proceso estos han sostenido no tener mayor relación con los representantes de la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas y del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A., y que se enteraron de la oferta de venta mediante la publicación hecha en el diario “El Comercio”, edición del 3 de diciembre de 2009 (la cual obra en el folio 65 del expediente acompañado), lo cual no ha sido enervado. En todo caso, el hecho de que el inmueble se encontraba ocupado por terceras personas se reconoce en la cláusula séptima de la escritura pública de compraventa de fecha 17 de diciembre de 2009, pero esto no afecta en forma automática la existencia de buena fe de los demandantes, no solo porque en el expediente acompañado se estableció que no se había probado la existencia de mala fe, sino porque en el presente caso se está concluyendo que no se ha probado la existencia del primer título en que basa su posición la demandada (contrato de fecha 10 de junio de 1982) y que la donación fue recibida por la demandada como un mecanismo de defraudación ante la creación de un nuevo sindicato y la inminente cancelación del registro sindical de la donante.

4.7. Se ordena igualmente en el fundamento noveno de la sentencia casatoria n.º 1737-2018-CALLAO que se pondere lo expresado por el propio Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras al momento de interponer la demanda de fecha 18 de mayo de 1996, sobre Disolución de Fondo Común (Expediente n.º 1954-96-ROB; folios 506-521 del expediente acompañado), en el que señaló tener conocimiento de la asamblea general realizada el 5 de enero de 1995 por el ex Sindicato de Sudamericana de Fibras S.A., por el cual se acordó donar su patrimonio a la hoy demandada, formado por ex trabajadores de la empresa (ver folio 1162).

Al respecto, el conocimiento por parte del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras de la existencia de la donación realizada a favor de la ahora demandada no demuestra la ausencia de buena fe del indicado transferente de los demandantes, en atención a la secuencia de hechos narrada en el fundamento 4.5 de la presente resolución, que en parte también se reproduce en la demanda de fecha 18 de mayo de 1996.

4.8. Por lo expuesto, a diferencia de lo concluido por el juez de primera instancia, el Colegiado concluye que los títulos que sustentan la posesión de la demandada no pueden ser opuestos a los demandantes, no pudiéndose sostener tampoco que la información registral era inexacta, por lo que no resulta aplicable el segundo párrafo del artículo 2014º del Código Civil. Por ende, de conformidad con los artículos 923º y 927º del Código Civil, corresponde amparar los argumentos expuestos por los demandantes en su apelación, revocar la recurrida y declarar fundada la demanda, ordenando adicionalmente que se entregue la posesión del predio a los demandantes.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos expuestos: **REVOCARON LA SENTENCIA**, contenida en la resolución número 52, de fecha 3 de marzo de 2017 que declara infundada la demanda, con lo demás que contiene; **REFORMÁNDOLA, declararon FUNDADA la demanda** y ordenaron que la demandada ASOCIACIÓN CIVIL, CULTURAL Y DEPORTIVA 48 ESTRELLAS desocupe y entregue a los demandantes el inmueble ubicado en el terreno urbano de 2,160 m², manzana J, lote 6, sito calle n.º 01, s/n (puerta precaria de madera sin pintar) de la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres (conocida también como Urbanización Faucett) del distrito y provincia del Callao, inscrita en la Partida Registral n.º PO1307298 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, Oficina Registral Callao; dentro del término de seis días de consentida y/o



ejecutoriada que sea la presente resolución, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento en caso de incumplimiento; con costas y costos del proceso.

En los seguidos por JORGE SÁNCHEZ GONZÁLES y MARIA EUGENIA ESTUPIÑAN CHUMBES DE SÁNCHEZ contra la ASOCIACIÓN CIVIL, CULTURAL Y DEPORTIVA 48 ESTRELLAS (ASOCIACIÓN 48 ESTRELLAS) y otra; sobre reivindicación; y, devuélvase. -

SS.

BRETONECHE GUTIÉRREZ

ILDEFONSO VARGAS

GARRIDO CABRERA