



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA TERCERA SALA CIVIL

Expediente N° 17336-2018-0-1801-JR-CI-14  
(Ref. Exp. Sala N° 00339-2021-0)

### RESOLUCIÓN N° 04

Lima, dieciséis de agosto  
de dos mil veintiuno

### VISTOS

Interviniendo como ponente el señor Juez Superior **Solís Macedo**.

### MATERIA DEL RECURSO

Es materia de grado:

- a) La Resolución N° 04, de fecha 21 de octubre de 2019 (fs. 101 a 102), que declaró infundada la denuncia civil formulada por la demandada, Yolanda Isabel Tamar Caballero.
- b) La Sentencia contenida en la Resolución N° 09, de fecha 12 de marzo de 2021 (fs. 154 a 161), que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Ángel Vilela Córdova y Lucia del Carmen Acosta Sandoval contra Yolanda Isabel Tamar Caballero.

### DESCRIPCIÓN DE LOS AGRAVIOS

**Respecto a la Resolución N° 04, que declaró infundada la denuncia civil**, Yolanda Isabel Tamar Caballero (en adelante **la demandada**), interpone recurso de apelación (fs. 107 a 108), señalando, básicamente, como agravios que la Juez de la causa no ha considerado que la denunciada civil, procura que se incorpore en el presente proceso a su madre, Rosario Juliana Caballero Romero, quien también ocupa el inmueble materia de desalojo, por tanto, la decisión a emitirse en el presente proceso le afectaría directamente, por tanto, corresponde que comparezca al presente proceso.

**Respecto a la Sentencia contenida en la Resolución N° 09, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria**, Ángel Vilela Córdova y Lucia del Carmen Acosta Sandoval (en adelante **los codemandantes y/o la parte demandante**), interponen recurso de apelación (fs. 168 a 174), señalando, básicamente, como agravios que la Juez ha incurrido en error al amparar los argumentos de la demandada referidos a que sería la propietaria del cincuenta por ciento (50%) del inmueble, debido a que los demandantes han adquirido de manera válida la propiedad, siendo incluso inscrito su derecho de propiedad ante los Registros Públicos, en consecuencia, corresponde que se ampare el presente desalojo.



## CONSIDERANDO

1. A manera de consideración previa, debemos señalar que el presente, es uno de desalojo, que tiene por objeto que la demandada Yolanda Isabel Tamara Caballero, restituya el 33.33% de acciones y derechos sobre el Inmueble ubicado en Asentamiento Humano Conde de la Vega Baja o Condesuyo, Jr. Acomayo Mz. P1, Lote 10, N° 166, que corresponde al **Interior 201**, del distrito, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N° P02072886 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante **el inmueble**).

Como fundamentos fácticos, los demandantes en su escrito de demanda (fs. 27 a 31) y escrito de subsanación (fs. 43), señalan que compraron el 33.33 % de acciones y derechos del Inmueble al señor Juan Tomasto Tomateo (en adelante **el señor Tomasto**), mediante Contrato Privado de Compraventa de Inmueble, de fecha 28 de junio de 2018, que fue ratificado con la Minuta de Compraventa, de fecha 20 de julio de 2018, elevado a Escritura Pública, de fecha 10 de agosto de 2018 ante Notario Público de Lima (en adelante **el Contrato**), Dr. Serafín Martínez Gutarra, que fue inscrita en el Asiento 00011 de la Partida Electrónica N° P0207288 6 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Señala que compraron el Inmueble de quien aparecía como el titular del 33.33 % de acciones y derechos del Inmueble ante los Registros Públicos, es decir, de quien contaba con facultades suficientes para transferirlo, esto es, conforme al principio de publicidad y buena fe registral. Por tanto, invitaron a conciliar a la ocupante del Inmueble, sin embargo, la poseedora no asistió a las audiencias conciliatorias.

Finalmente, se señala que no existe ninguna circunstancia que justifique que la emplazada se mantenga en posesión del Inmueble, por lo que debe proceder el presente desalojo, en consecuencia, ordenarse la desocupación del Inmueble.

2. Admitida la demanda a trámite, Yolanda Isabel Tamara Caballero mediante escrito, de fecha 15 de abril de 2019 (fs. 89 a 92), contestó la demanda en los siguientes términos:

Señala que no es precaria, sino copropietaria del Inmueble, toda vez que, la compraventa celebrada entre su ex concubino (vendedor) y los demandantes (compradores), es nulo, pues, se ha lesionado sus derechos patrimoniales en su calidad de concubina al haber mantenido una unión de hecho (en la época en que el vendedor adquirió el Inmueble, esto es, el año 2014) y, por haberse transferido únicamente a título personal por parte de su ex concubino.



Asimismo, señala que inició el proceso de declaración de unión de hecho ante el Décimo Segundo (12º) Juzgado de Familia de Lima, en contra de su ex concubino, Juan Tomasto Tomateo, que viene tramitándose bajo el Expediente N°5042-2017.

Por último, formuló la denuncia civil, a fin de que se incorpore como litisconsorte necesaria a su madre, la señora Rosario Juliana Caballero Romero, debido a que también es ocupante del Inmueble materia de desalojo, por ende, a criterio de la demandada, la decisión a emitirse en el presente proceso le afectaría.

### **3. Base legal aplicable al presente caso**

#### **Base legal contenida en el Código Civil**

**Art. 326.-** *La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, (...), origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto fuera aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.*

(...).

**Artículo 911.-** *La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*

#### **Base legal contenida en el Código Procesal Civil**

**Artículo 586.-** *Puede demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y, todo aquél que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.*

*Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub arrendatario, el precario o, cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.*

### **Respecto de la apelación formulada contra la Resolución N°04, que declaró infundada la denuncia civil**

4. El artículo 102º del Código Procesal Civil, regula la institución de la denuncia civil, el cual establece que: "*El demandado que considere que otra persona, además de él o en su lugar, tiene alguna obligación o responsabilidad en el derecho discutido, debe denunciarlo indicando su nombre y domicilio, a fin de que se le notifique del inicio del proceso*".
5. En el presente caso, la denuncia civil se ha formulado, basada en el hecho que la madre de la demandada, Rosario Juliana Caballero Romero, ocupa también el Inmueble, por tanto, esta última considera que los efectos de la decisión a expedirse en el presente proceso le podrían afectar.
6. Al respecto, se advierte que el derecho de posesión que le asiste a la madre de la demandada lo ejerce en virtud de la extensión del derecho de posesión de la misma demandada, toda vez que se trata de una familiar directa de la misma, por tanto, resulta innecesario que sea incluida en el presente proceso, más aún cuando no se ha especificado en qué consistiría el daño al debido proceso alegado.



7. En consecuencia, este Colegiado considera que no le asiste derecho alguno a la denuncia civil para que sea incorporada en el presente proceso, puesto que no ejerce el derecho de posesión de manera independiente y, que lo ejerce en virtud de la permisión de la demandada; por tanto, debe confirmarse la decisión emitida en este extremo por parte del Juzgado; sin embargo, se deja a salvo el derecho de la señora Rosario Juliana Caballero Romero para recurrir por sí misma al presente proceso, si lo cree pertinente.

**Respecto de la apelación formulada contra la Sentencia contenida en la Resolución N° 09, que declaró infundada la demanda de desalojo**

8. Descrito los antecedentes pertinentes y, la base legal respectiva, corresponde determinar, de un lado, si los demandantes tienen legitimidad activa para demandar el desalojo por precario y, de otro, si la demandada es poseedora precaria o tiene título o algún hecho y/o hechos que justifiquen su posesión.
9. Previamente, es pertinente hacer un **recuento cronológico de los hechos ocurridos con anterioridad al proceso de desalojo** y, relacionarlas con los respectivos medios de prueba ofrecidos por las partes en el proceso:

Fecha	Hecho	Documento	Página (fs.)
30/10/2014	Se celebra la compraventa solo a favor del señor Tomasto, quien tenía estado civil soltero	Minuta de compraventa celebrada solo a favor del señor Tomasto	50 a 51
17/02/2017	Inicio del proceso de declaración de unión de hecho interpuesto por la demandada en contra del señor Tomasto	Escrito de demanda	52 a 60
28/06/2018	Compraventa celebrada entre el señor Tomasto y los demandantes	Contrato Privado de Compraventa de Inmueble	11 a 14
20/07/2018	Ratificación de compraventa celebrada entre el señor Tomasto y los demandantes	Minuta de Compraventa de Inmueble	15 a 16
10/08/2018	Escritura Pública de compraventa celebrada entre el señor Tomasto y los demandantes	Escritura Pública de Compraventa de Inmueble	17 a 18
07/09/2018	Se inscribe la compraventa celebrada entre el señor Tomasto y los demandantes	Asiento 00011 de la Partida Electrónica N° P02072886 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima	20

10. Realizado el recuento cronológico de los hechos y el material probatorio respectivo, corresponde ahora determinar la legitimidad activa y pasiva del desalojo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 586° d el Código Procesal Civil, teniendo en consideración los medios probatorios aportados al proceso.



11. Por una cuestión de orden, deberíamos primero ocuparnos de la legitimidad activa de desalojo que afirman tener los demandantes, sin embargo, como en el presente caso, la demandada ha negado tener la calidad de precaria, basado en el hecho de que existió una unión de hecho [**concubinato entre los años 2006 hasta el 2016**], entre ella y el señor Tomasto [persona que vendió el Inmueble a los demandantes, en el año 2018, fs. 20], que habría originado una sociedad de bienes, que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales semejante al Matrimonio y, que por tanto, el Inmueble, sería un bien social; por lo que, debemos primero, ocuparnos de la legitimidad pasiva del desalojo, para poder establecer los efectos que pudiera tener, de ser el caso, el reconocimiento, *prima facie*, de la unión de hecho, respecto a la validez del Contrato [entiéndase contrato de compraventa, en virtud del cual, los demandantes se habrían convertido en propietarios del Inmueble].

## 12. La legitimidad pasiva del desalojo

12.1. En el presente caso, la demandada afirma que no tiene la calidad de precaria, pues, el hecho que justifica su posesión, es la unión de hecho que ha mantenido con el señor Tomasto desde el año 2006 [ocho años antes que el señor Tomasto adquiriera el inmueble, esto es, el año 2014, según consta en la Minuta de compraventa, de fecha 30 de octubre de 2014, fs. 50 a 51], que ha originado que le correspondería el cincuenta por ciento (50%) del Inmueble materia de desalojo, por ello, sería copropietaria del Inmueble.

12.2 Entonces, debemos preguntarnos: ***¿Es posible en un proceso de desalojo, de competencia de la justicia civil, conocer, vía derecho de defensa, la una unión de hecho [como hecho que justifica la posesión], que es de competencia de la justicia de familia?***

La respuesta, en principio, es negativa, por cuanto actualmente se viene siguiendo el referido proceso de declaración de unión de hecho; sin embargo, en esta instancia superior sí es posible que se analice la unión de hecho como hecho justificante de la posesión.

En principio, porque el Poder Judicial es uno sólo [principio de unidad reconocido por el artículo 139.1° de la Constitución Política del Perú], y el establecimiento de las competencias, sólo tiene por fin optimizar la labor jurisdiccional por sus distintos órganos jurisdiccionales.



Además, en el caso concreto, la habilitación de la competencia para conocer la defensa de la demandada, basada en el hecho de la existencia de una unión de hecho, se encuentra en las alegaciones vertidas, respecto a su calidad de copropietaria (sic) del Inmueble, para lo cual, presentó en el proceso, la Sentencia de fecha 02 de diciembre de 2019 (fs. 142 a 148), que fuera expedida por el Décimo Segundo (12º) Juzgado de Familia, bajo el Expediente N° 5042-2017, que declaró fundada la demanda, por tanto, reconoció judicialmente la unión de hecho entre el señor Tomasto y la actual demandada, por el período de 30 de abril de 2006 hasta el 19 de setiembre de 2016.

Cabe señalar que se ha otorgado los plazos procesales pertinentes a los demandantes, a fin de que absuelvan las alegaciones vertidas a la unión de hecho, pues, incide directamente en la compraventa que realizaron por parte del señor Tomasto, celebrada el año 2018.

Así pues, desde la contestación de la demanda y, luego, con los demás actuados presentados por la demandada, se observa que los demandantes han ejercido su derecho de defensa y contradicción, hecho que permitió al Juzgado y permite a esta Instancia superior, evaluar los medios probatorios que tiene por objeto acreditar la existencia de la unión de hecho.

En esa línea, en un caso semejante al presente, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, en el Considerando Décimo de la **Cas. N° 1643-2017-Lima**, de fecha 02/07/18, sostuvo, básicamente que, para que en un proceso de desalojo se pueda analizar los medios probatorios referidos a la unión de hecho, debe dársele a la contraparte, la oportunidad para ejercer su derecho de contradicción, hecho que ha ocurrido, conforme se señaló en los párrafos precedentes.

Entonces, se concluye que por estar vinculada al desalojo, el derecho de defensa [art. 139.3° y 139.14° de la Constitución y, 3° del CPC] de la demandada [existencia de una unión de hecho entre ella y el señor Tomasto, persona que vendió el inmueble a los demandantes, en el año 2018], esta Sala Civil Superior resulta competente, para conocer, *prima facie*, la existencia o no de la unión de hecho que señala como derecho de defensa la demandada, desde el punto de vista del título y/o hecho que justifica la posesión, que de ninguna manera podría afectar la decisión que se viene tramitando en el proceso de declaración de unión de hecho.



### 12.3 ¿Se puede analizar en un proceso de desalojo, *prima facie*, la existencia de unión de hecho?

La respuesta es positiva.

- a. En el **IX Pleno Casatorio** [Casación N° 442-2015-MOQUEGUA, de fecha 18/01/17], en el cual se han establecido reglas para el control oficioso por parte del Juez de la nulidad y/o ineficacia de los actos jurídicos que se pretenden formalizar en un proceso de otorgamiento de escritura pública [tramitada en un proceso sumarísimo], se ha establecido como **Regla I**, que **“el proceso sumarísimo es un proceso plenario rápido”**, es decir, un proceso en el cual es perfectamente posible debatir, sin restricciones, las alegaciones de las partes, que se pueden someter al órgano jurisdiccional con toda amplitud el conflicto que les separa y, que tampoco hay restricciones con el objeto de la prueba, conduciendo ello a que el Juez no tenga su cognición limitada a un aspecto parcial del litigio.
- b. Entonces, si el proceso sumarísimo es un proceso plenario rápido, es perfectamente posible ingresar a evaluar, *prima facie*, si entre la demandada y el señor Tomasto ha existido o no una unión de hecho en la época en que se adquirió el Inmueble por parte de este último, en el año 2014 [ver Minuta de compraventa, fs. 50 a 51]. Así, además, lo ha entendido la **Cas. N° 2279-98-Arequipa**, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 08/08/00, págs. 5778-5779.
- c. La referida Casación [que también se puede encontrar en Guía de Casaciones, Derecho Civil y Procesal Civil, período 1995-2000, recopilado por Alberto Hinostroza Minguez, pág. 50], señala:

*“La norma material utilizada (art. 326 del CC) (...), establece que la unión de hecho necesita la posesión constante de estado, la cual puede probarse a través de cualquier medio admitido por la Ley Procesal, (...), es decir, que **no siempre debe seguirse un trámite exclusivo para obtener la declaración judicial de existencia de la sociedad de bienes derivada de la unión de hecho**, sino que **en un proceso de desalojo como éste (desalojo por ocupación precaria), puede probarse dicha existencia utilizando principalmente prueba escrita**” (El resaltado es nuestro).*
- d. Analizado el material probatorio aportado por las partes, se advierte que a la fecha que el señor Tomasto adquirió el Inmueble [vía contrato de compraventa contenido en la Minuta, de fecha 30/10/2014, fs. 50 a 51], entre éste y, la demandada no mantenían impedimento legal para contraer matrimonio y, además se ha corroborado



que eran convivientes por más de dos años, razón por la cual, se expidió la Sentencia, de fecha 02 de diciembre de 2019, que declaró fundado el reconocimiento de unión de hecho, en consecuencia declaró la unión de hecho de los cónyuges por el período de 2006 al 2016.

- e. La referida Sentencia, reconoció la unión de hecho entre la demandada y el señor Tomasto, considerando como inicio de la misma, el 30 de abril de 2006 y el término el 19 de setiembre de 2016, esto es, se ha reconocido [en Primera Instancia por el Juzgado de Familia], que por la fecha que se adquirió el Inmueble, por parte del señor Tomasto, ocurrido en el año 2014, el bien se encontraba sujeto al régimen una sociedad de bienes semejante al de sociedad de gananciales.
- f. Cabe señalar que si bien es cierto dicha Sentencia ha sido impugnada, ello no es motivo para desmerecer las pruebas que se han actuado en dicho proceso, que además han generado la convicción en dicho Juez para reconocer la existencia de una unión de hecho, hecho que no ha sido cuestionado por los demandantes, en el presente caso, con título idóneo, por ende, a criterio de este Colegiado es una prueba suficiente que acreditan la referida unión de hecho entre la demandada y el señor Tomasto y, por ende, se presenta como un hecho que justifica la posesión del Inmueble por la demandada.
- g. Por tanto, tales hechos son pruebas suficientes que acreditan la unión de hecho existente entre la demandada y el señor Tomasto, por consiguiente, a la fecha en que este último compró el Inmueble en el año 2014, dicho Inmueble era un bien social que pertenecía a la unión de hecho, semejante al régimen de sociedad de gananciales de un Matrimonio, regulado por el artículo 310° y siguientes del Código Civil, y a la luz de lo dispuesto por el artículo 326° del referido Código.
- h. Dicha unión de hecho, duró, según se consigna en la Sentencia dictada en el proceso de reconocimiento de unión de hecho, cuando menos, hasta el 19 de setiembre de 2016, fecha en que la actual demandada se retiró del domicilio del señor Tomasto, debido a los maltratos sufridos, según constan en las constataciones policiales que se realizaron.
- i. Entonces, se concluye que entre la demandada y, el señor Tomasto [persona que vendió el Inmueble a los demandantes, en el año 2018], ha existido una unión de hecho entre los años 2006 y 2016, razón por la cual, *prima facie*, debe entenderse que el Inmueble que compró el señor Tomasto [2014], es un bien social, que





pertenece a la unión de hecho que se formó entre la demandada y el señor Tomasto y, por tanto, este hecho que ha ocurrido en la realidad, justifica la posesión de la demandada, por tanto ésta no ostenta la calidad de poseedora precaria.

### **13. La legitimidad activa del desalojo**

**13.1** Establecida que la demandada no es una poseedora precaria y, por el contrario, establecido, que el Inmueble es un bien social que pertenece a la unión de hecho originada por la demandada y el señor Tomasto, entre los años 2006 y 2016, corresponde ahora determinar si los demandantes tienen legitimidad activa o, por el contrario, si el Contrato es o no oponible a la demandada.

#### ***13.2 ¿Puede en un proceso de desalojo hacerse un control de validez del título que exhibe la parte demandante?***

La respuesta es positiva.

Efectivamente, a partir de la Regla VIII del IX Pleno Casatorio, es perfectamente posible hacer un control oficioso de la validez del título que exhibe la parte demandante en un proceso de desalojo y, además, de ser el caso, declararlo en la parte resolutive. Debemos recordar que el IV Pleno Casatorio, referido al desalojo, no habilita al Juez a declarar la nulidad en la parte resolutive, situación que fue modificada por la Regla VIII del IX Pleno Casatorio.

#### **13.3 ¿El control de validez lo puede hacer la Sala Civil Superior?**

La respuesta es sí, pues, a lo largo del presente proceso, se ha discutido sobre la validez del Contrato, hecho que por razones de economía procesal, habilita a este Colegiado a pronunciarse sobre la oponibilidad o no del Contrato, más aun cuando se ha admitido los medios probatorios y se ha brindado la oportunidad al demandante para que exprese su derecho de contradicción.

En efecto, los demandantes en su demanda, han sostenido, en más de una oportunidad, que compraron el Inmueble en base al principio de publicidad y buena fe registral, en la cual figuraba como único propietario el señor Tomasto, con las facultades suficientes para transferir el Inmueble, sin tener conocimiento que el mismo venía siendo ocupado por un tercero.

Nótese, que los demandantes, implícitamente, defienden la validez del Contrato, al amparo del principio de buena fe registral [art. 2014º, del Código Civil, que señala que el



derecho del tercero, se mantendrá, siempre que observe los requisitos exigidos por el referido artículo y, además, actúe de buena fe, desconozca la inexactitud del Registro].

Esta discusión, continuó, de manera expresa, cuando la demandada, al contestar la demanda, señaló que no era precaria *[sostenía que el inmueble era un bien social adquirido dentro de la unión de hecho que tuvo con el señor Tomasto desde el año 2006, ocho años antes que compre el Inmueble, 2004]* y, que el Contrato devenía en nulo.

Como se advierte, a lo largo del proceso, sí ha existido expresamente, discusión y alegación, sobre la validez del Contrato, hecho que a criterio del Colegiado habilita para hacer un control de validez del Contrato, pues el contradictorio [sobre la validez del Contrato], de hecho, se ha verificado.

#### **13.4 ¿Son los demandantes terceros registrales?**

Antes de hacer un control de validez del Contrato, debemos determinar si los demandantes son o no terceros registrales protegidos por el principio de fe pública registral [art. 2014° del Código Civil].

Ahora bien, en el presente caso, el demandante ha señalado expresamente que cuando adquirió el inmueble y pagó el precio [US\$ 11,500.00 Dólares Americanos], sólo lo hizo en base a la información que le brindó el Registro y, que se enteró que el Inmueble estaba ocupado por un tercero [la demandada], cuando intentó tomar posesión del Inmueble.

Estos hechos [solo verificar la información del Registro y, no verificar la situación del Inmueble], a criterio del Colegiado, se presentan como hechos indicativos fuertes que demuestran que los demandantes [compradores], no se comportaron como unos compradores diligentes, no actuaron con buena fe [desconocimiento] al momento de comprar el Inmueble y, por ende, no pueden recibir la protección del Registro [art. 2014° del Código Civil] y, menos la protección del Derecho, aun cuando han llegado al Registro, toda vez que, para recibir la protección del Registro y del Derecho, debe una persona comportarse con buena fe, es decir, además, de verificar la información del Registro, debe verificar la situación del Inmueble y, de este modo, poder conocer si el inmueble está desocupado, hecho que no ocurrió al momento de celebrarse el Contrato.

Si los demandantes [compradores], hubieran verificado el Inmueble antes de celebrar el Contrato, hubieran podido conocer la inexactitud que publicitaba el Registro, por cuanto hubieran podido conocer que el Inmueble no era un bien propio del señor Tomasto, sino



un bien que pertenecía a una unión de hecho, conformada por aquel y la demandada, entre los años 2006 al 2016.

Entonces, se concluye que los demandantes [compradores], sí estaban en razonable aptitud de conocer la inexactitud del Registro, por tanto, cuando celebraron el Contrato, no tuvieron buena fe y, por ende, no son terceros registrales en los términos establecidos por el artículo 2014° del Código Civil .

Debe recordarse una vez más, que sobre la buena fe (buen comportamiento, lealtad y honestidad), una sólida jurisprudencia de la Corte Suprema, ha establecido expresa y/o tácitamente, que la buena fe está ligada a la diligencia debida, la cual, a su vez, está ligada a la posesión [*quien compra un Inmueble y paga su precio, toma posesión del mismo. Nadie paga el precio y no toma posesión. Nadie, en su sano juicio, compra un Inmueble ocupado por terceros*]. La buena fe, según la línea jurisprudencial mayoritaria, no está vinculada a la buena fe creencia (creer en lo que publicita el Registro).

La buena fe, quiere decir, que quien adquiere un inmueble debe comportarse con diligencia, esto es, verificar si quien vende el bien es el propietario; verificar si el bien está desocupado u ocupado por el vendedor; verificar si el bien está ocupado por “terceros”, si éstos, son simples poseedores no propietarios o, poseedores propietarios; verificar las características del bien, verificar la ubicación del bien, entre otros.

En este orden de ideas, queda claro que si los demandantes: compraron el Inmueble sólo al señor Tomasto en el año 2014, no obstante que, el Inmueble era un bien social; no tomaron posesión del Inmueble; y, llegaron al Registro sin tener buena fe; entonces, no adquirieron derecho alguno, pues compraron sólo al señor Tomasto, más no a la unión de hecho, formada por éste, y la demandada.

Finalmente, debe tenerse presente que una persona diligente compra un inmueble realizando las indagaciones mínimas que un comprador promedio realiza por el elevado valor económico que va invertir. Una persona diligente paga el precio y toma posesión de un inmueble. Una persona diligente, debe conocer la situación exacta y real de un inmueble antes de comprarla. Dichas diligencias, no se advirtieron en el presente caso, en el demandante, por tanto, no puede ser protegido ni preferido por el Derecho.

En ese sentido, recientemente, se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en la **STC N° 0018-2015-PI/TC**, con motivo de la acción de inconstitucionalidad interpuesta contra la Ley N° 30313, del año 2014. En dicha Sentencia, aún cuando la demanda fue declarada infundada, el TC ha señalado:



*“...que la persona debe haber actuado con precaución e investigar antes de contratar”.*

## 10.6 El control de validez del Contrato

Determinado que el demandante no es un tercero registral y, determinado, además, que el Inmueble es un bien social que pertenece a la unión de hecho que se originó entre la demandada y el señor Tomasto [2006 - 2016], corresponde ahora sí hacer un Control de validez del Contrato [2018].

Examinado el Contrato [Contrato de Compraventa], que exhibe la parte demandante, como título que acreditaría su derecho de propiedad del inmueble [título inserto en el Asiento C00011, de la Partida Electrónica P02070855, fs. 20], se advierte que el mismo fue celebrado entre el señor Tomasto [como vendedor] y los demandantes [como compradores], en el año 2018.

En el asiento se advierte, además, que el Contrato está contenido en la Escritura Pública de fecha 10/08/2018 otorgada por el Notario Público de Lima, Dr. Serafín Martínez Gutarra y, que el precio pactado fue de US\$ 11,500 Dólares Americanos, que se habrían cancelado en efectivo:

TERCERO.- EL PRECIO PACTADO POR LA COMPRA-VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS, ES LA SUMA DE US\$ 11,500.00 (ONCE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), QUE LOS COMPRADORES CANCELARON A EL VENDEDOR CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, DECLARANDO LAS PARTES QUE EL PRECIO DE VENTA SE ENCUENTRA TOTALMENTE CANCELADO SIN MÁS CONSTANCIA DE CANCELACIÓN QUE LAS FIRMAS PUESTAS AL FINAL DEL PRESENTE CONTRATO. NO TENIENDO EL VENDEDOR SUMA ALGUNA QUE RECLAMAR POR ESTE NI POR NINGÚN

Adicionalmente, este Colegiado observa que respecto al medio de pago cancelado por los demandantes, conforme la Escritura Pública de compraventa, el Notario Público, señaló que los otorgantes no mostraron el medio de pago, por el contrario, se entiende que asumen su responsabilidad ante ello:

CONCLUSIÓN: EN ESTE ACTO EL VENDEDOR DECLARA QUE A LA FECHA SE ENCUENTRA ÍNTEGRAMENTE CANCELADO EL TOTAL DEL PRECIO DE VENTA CONFORME LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA MINUTA INSERTA, NO TENIENDO NADA POR RECLAMAR. CONSIGNO LA SIGUIENTE INFORMACIÓN: QUE POR EL PRECIO DE VENTA NO SE ACREDITA MEDIO DE PAGO. ASIMISMO DECLARO HABER TENIDO A LA VISTA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2018 Y CONSTANCIA DE NO OBLIGACION AL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA. DEJO CONSTANCIA DE HABER EFECTUADO LAS ACCIONES DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS, VINCULADO A LA MINERÍA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO RESPECTO A TODAS



En tal sentido, este Colegiado Superior aprecia que ambos intervinientes no mostraron el medio de pago al Notario Público y que daban por cierto que el precio pactado estaba siendo cancelado a la fecha de la celebración del contrato; hechos que no solamente manifiestan que no son terceros registrales, sino también que ambas partes se habrían coludido para evitar la intervención de la concubina [demandada] afectada, por ende, lograr el desalojo de la misma del Inmueble.

Si bien es cierto que en la demanda (fs. 27 a 31), los demandantes señalaron que compraron el Inmueble en base a la información que obrante en Registros Públicos, esto es, de acuerdo a los principios de publicidad y buena fe registral y, que no tenían conocimiento que el mismo [el Inmueble], venía siendo ocupado por un tercero [la demandada].

No obstante ello, nos preguntamos, ***¿es razonable que una persona compre un inmueble de un razonable valor económico de US\$ 11,500.00 al contado, sin verificar la situación del inmueble [que el mismo esté desocupado]?***

La respuesta es negativa.

Nos preguntamos, ***¿puede proteger la buena fe a una persona que dice pagar el precio al contado, sin verificar la situación del inmueble?***

La respuesta, también es negativa.

Nos preguntamos, ***¿quién compra un inmueble [bien de alto valor económico], solo debe verificar la información del Registro o, también es necesario que verifique la situación actual del inmueble?***

La respuesta a la primera parte de la pregunta es negativa y, la respuesta a la segunda parte, es positiva.

Nos preguntamos ***¿puede el Registro y, por ende, del Derecho proteger a un comprador no diligente [comprador negligente]?***

La respuesta es negativa.

Una ***línea jurisprudencial*** sólida de la Corte Suprema [ver entre otros, CAS 3667-10-LA LIBERTAD, CAS 3098-11-LIMA, CAS.1483-13-LIMA, CAS. N° 3187-2013-CAJAMARCA y CAS 2338-2014-LIMA NORTE, de fecha 22/07/15, fs. 15 y 16. Publicada en Diálogo con la Jurisprudencia N°226, Julio 2017, Año 23, pág. 139 a 146], viene señalando que no se puede proteger y menos amparar a un comprador que no ha



sido diligente al momento de adquirir un inmueble, aun cuando haya llegado al Registro, pues, señala que la llegada al Registro, debe estar acompañada de buena fe, esto es, que se desconozca la inexactitud que publicita el Registro, pues caso contrario, el Derecho no lo protegerá.

Ahora bien, en el presente caso, ya se ha determinado que el Inmueble es un bien social, pues se adquirió [2014], durante la vigencia de la unión de hecho que existió entre la demandada y el señor Tomasto [2006 - 2016] **¿Este hecho lo conocía el demandante [comprador]?** La respuesta es no.

**¿Sin embargo, estaba en razonable aptitud de conocerlo?**

La respuesta es sí, pues lo único que debía hacer como lo haría cualquier comprador diligente [en clave de derecho del consumidor se habla del consumidor razonable; nosotros podríamos hablar de comprador razonable], es verificar la situación del inmueble antes de celebrar el Contrato.

Si hubiera verificado el inmueble, éste figurativamente hablando, le hubiera señalado que estaba ocupado por la demandada y, ésta, le hubiera informado que lo ocupaba por ser un bien social que pertenece a la unión de hecho formada entre la demandada y el señor Tomasto, a quien el registro, en forma inexacta, reputaba único propietario. Además, este hecho [existencia de una unión de hecho], los demandantes estuvieron en aptitud de conocer al haber podido verificar la posesión del Inmueble.

Entonces, si el inmueble adquirido en el año 2014, es un bien social, debieron haber participado en su venta tanto la demandada [concubina] como el señor Tomasto [concubino], de conformidad con lo dispuesto por el artículo 315° del Código Civil [de aplicación extensiva] y, al haber intervenido sólo el señor Tomasto, se podría concluir que la venta es manifiestamente nula [art. 219.8° y , 220° del Código Civil], por ende, no le resulta oponible a la demandada.

**Sin embargo, este Colegiado no procederá con declarar la nulidad de oficio, pese a estar habilitados a ello, puesto que, quien recurrió la Sentencia fue la parte demandante**, por consiguiente, declarar la nulidad de oficio implicaría vulnerar su derecho, puesto que se incurriría en la prohibición de la *reformatio in peius*; no obstante, se deja a salvo el derecho de la demandada de poder entablar las acciones legales pertinentes para la declaración de la nulidad del referido contrato.

## 11. Más sobre el principio de la buena fe



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>1</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>2</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>3</sup>, más adelante, citando a Eric Danz, señala:

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

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. Igualmente, la buena fe se le exige a quien se reclama ser un tercero registral, conforme lo establece el artículo 2014° del Código Civil. 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.

Respecto a la buena fe, algunos exigen la buena fe creencia (buena fe subjetiva) y, otros, la buena fe comportamiento (buena fe objetiva), que está estrechamente ligado con otro elemento, la diligencia [**comprador diligente**] o, a la **precaución** [STC 0018-2015-PI/TC], que a su vez, está ligado a la posesión.

11. En virtud de lo expuesto, la Sentencia expedida en el presente proceso se encuentra conforme a los hechos, pruebas y al derecho, por ende, corresponde que se confirme dicha decisión, no sucediendo lo mismo con los agravios formulados, los cuales deben desestimarse.

---

<sup>1</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *¿Porqué se contrata?*, En Derecho Civil Patrimonial, Lima, PUC Fondo Editorial, 1997, pág. 116.

<sup>2</sup> BENAVIDES TORRES, Eduardo. *“Hacia una revalorización de la finalidad contractual”*, en Derecho Civil Patrimonial, Lima, PUC Fondo Editorial 1997, pág. 176.

<sup>3</sup> Ibidem, pág.183.



## DECISIÓN

- a) **CONFIRMARON** la Resolución N° 04, de fecha 21 de octubre de 2019 (fs. 101 a 102), que declaró infundada la denuncia civil propuesta por Yolanda Isabel Tamar Caballero.
- b) **CONFIRMARON** la Sentencia contenida en la Resolución N° 09, de fecha 12 de marzo de 2021 (fs. 154 a 161), que declara infundada la demanda interpuesta por Ángel Vilela Cordova y Lucia del Carmen Acosta Sandoval contra Yolanda Isabel Tamar Caballero sobre desalojo por ocupación precaria.
- c) **MANDARON** devolver los autos al Juzgado de su procedencia, luego que la presente Resolución quede consentida; con costas y costos.

En los autos seguidos por Ángel Vilela Cordova y Lucia del Carmen Acosta Sandoval, con Yolanda Isabel Tamar Caballero, sobre desalojo.

CASM // kdc

**SOLÍS MACEDO**

**ROMERO ZUMAETA**

**ESCUDERO LÓPEZ**