CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N°5748-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: *En atención a la sentencia favorable que ha obtenido la demandada en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio respecto del bien inmueble materia de restitución, la cual quedó consentida, se tiene que: i) no se encuentra acreditado el derecho a la restitución del bien inmueble materia de litis en favor de la demandante, en tanto su condición de propietaria del mismo ha variado; y, ii) se encuentra justificada con título la posesión de la demandada.*

Lima, veintinueve de marzo de dos mil veintidós. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cinco mil setecientos cuarenta y ocho del año dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. <u>ASUNTO:</u>

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación[1] interpuesto por la demandada **JACQUELINE VIOLETA MACERA POMAHUALCA** contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número dos, de fecha once de abril de dos mil dieciocho[2], expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur; que **confirmó** la sentencia contenida en la resolución número diecisiete, de

[1] Página 506.
[2] Página 434.

fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete[3], que declaró fundada la demanda, en consecuencia, ordenó que la demandada desocupe y restituya a favor de la demandante el inmueble ubicado en el Lote 02, Manzana V1, Parcela 3, Primer Sector, Barrio 1 del Agrupamiento Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima.

II. ANTECEDENTES:

1.- DE LA DEMANDA[4]:

La parte actora interpone demanda de Desalojo contra Jacqueline Violeta Nacera Pomahualca, a fin de que cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Lote 2, Manzana V1, Parcela 3, Primer Sector, Barrio 1, Agrupamiento Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, provincia y Departamento de Lima, inscrito en Partida Nº P03040241 Asiento Nº 0001; alega que por contrato de compraventa y préstamo hipotecario celebrado con su anterior propietario Banco de Vivienda del Perú de fecha 21 de julio del 2086, adquirió la propiedad del inmueble materia del proceso, la misma que se encuentra inscrita ante los Registros Públicos en el asiento Nº0001 de la Copia Literal Nº P03040241; y que al ser el titular del derecho no puede hacer uso de su derecho de propiedad toda vez que dicho inmueble se encuentra ocupado precariamente por la demandada sin existir vinculación contractual jurídica alguna con el ocupante.

[3] Página 325.
[4] Página 34.

Fundamenta su pretensión principal señalando que:

Adquirió la titularidad del bien inmueble ubicado en el Lote 2 de la Manzana V1 Parcela 3, Primer Sector, Barrio 1, Agrupamiento Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, provincia y Departamento de Lima el día 21 de julio de 1986, en virtud del Contrato de Compraventa y Préstamo Hipotecario celebrado con su anterior propietario el Banco de Vivienda del Perú, el cual fue inscrito en la Partida Registral N° P03040241, precisando que el préstamo hipotecario fue cancelado el 17 de noviembre de 1988.

Señala que, con posterioridad de la compraventa, se propuso habitarlo, pero se encontró con que la demandada estaba poseyendo el bien inmueble materia de restitución, por lo que en múltiples oportunidades le solicitó que tenga a bien desocuparlo sin tener resultado positivo alguno.

Al ser el titular del derecho no puede hacer uso de su derecho de propiedad, toda vez que dicho inmueble se encuentra ocupado precariamente por la demandada sin existir vinculación contractual jurídica alguna con el ocupante.

Agrega que con fecha 21 de enero del 2013 mediante Carta Notarial requirió al demandado Jesús Angel Arias Gamboa a fin de que se haga entrega del inmueble de su propiedad en un plazo de quince días sin obtener respuesta alguna; admitida a trámite la demanda mediante resolución número tres de fecha trece de mayo del dos mil catorce.

2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA POR JACQUELINE VIOLETA MACERA POMAHUALCA:[5]

La emplazada contesta la demanda mediante escrito de fecha siete de julio del dos mil catorce, solicitando se declare infundada la demanda; alegando que no es ocupante precario, al encontrarse en posesión pacífica, pública y continua desde el año 1992, agrega que con fecha 06 de abril de 1995 Enace los empadronó a la recurrente y su cónyuge Rómulo Calle Mezares como titulares poseedores de la propiedad materia de *litis*, en la que consta la declaración jurada y la calificación para la posterior venta de la propiedad. Agrega que Cofopri en el año 1998 mediante una ficha de verificación, constató que la que estaba en posesión efectiva y pacífica era la recurrente y no la demandante; agregando que desde que mantiene la posesión ha transcurrido veintidós años y de manera continua, pacífica y pública.

3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA[6]:

Declara **FUNDADA** la demanda, en consecuencia, ordenó que la demandada desocupe el bien inmueble ubicado en el Lote 02, Manzana V1,

[5] Página 99.
[6] Página 352.

Parcela 3, Primer Sector, Barrio 1, del Agrupamiento Pachacamac, Distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima.

Sustento de la decisión:

La parte demandante acredita ser propietarios del bien inmueble materia de *litis*, con la Copia literal inscrita ante los Registros Públicos con número de código P03040241 (página 09 y 10), como resultado de una compra-venta y préstamo hipotecario de fecha 21 de julio de 1986, interviniendo en calidad de vendedor Banco de la Vivienda del Perú y en calidad de comprador doña Velásquez Gonzales Mercedes Elcira.

Por su parte, la demandada manifiesta no ser ocupante precario toda vez que posee el bien inmueble materia de *litis* en forma pacífica, pública y continua por más de veintidós años; señalando que con fecha 06 de abril de 1995 Enace los empadronó como titulares poseedores de la propiedad materia de *litis*, y en 1998 Cofopri mediante ficha de verificación constató que la que estaba en posesión efectiva y pacífica era su persona y no la demandante; asimismo en el 2013 la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador le expidió constancia de posesión; acreditando lo vertido con la copia legalizada de certificado expedido por Enace del 06 de abril de 1995 (página 135 y 136), además de y la Constancia de Posesión expedida por la Municipalidad de Villa El Salvador del 17 de julio del 2013 (página 121); sin embargo, dichos documentos no son considerados para el juzgador un título justo que justifique su posesión; teniendo en cuenta que cuando se expidió el certificado de Enace y la constancia de posesión, el bien inmueble materia de *litis* contaba con un propietario; siendo Mercedes Elcira Velásquez

conforme es de verse del Contrato de Compra venta y Préstamo Hipotecario de fecha 21 de julio de 1986 (página 2 a 7); Documento denominado cancelación del Préstamo Hipotecario de fecha 17 de noviembre de 1988 (página 8) y posteriormente en el asiento Nº 0001 de la copia literal inscrito ante los Registros Públicos con código de predio P03040241.

Asimismo, la parte demandada argumenta que no es ocupante precario toda vez que ocupa el bien inmueble por más de veintidós años, es por ello que se encuentra tramitando su proceso de prescripción adquisitiva de dominio, acreditando lo vertido con la copia de la demanda de fecha 08 de abril del 2015, en el presente caso, la parte demandada no ha presentado medios probatorios idóneos que sustente continuidad de la posesión en el bien inmueble materia de litis, como requisito concurrente de la usucapion, es decir, aparte de la constancia de posesión del 17 de julio del 2013, expedida por la Municipalidad de Villa El Salvador, no presentando mas medios probatorios que acrediten su posesión en todo el lapso que dice poseer el bien, esto es mas de veintidós años, como lo indica en su demanda, toda vez que no presentó la constatación de posesión expedido por Cofopri de año 1998 conforme lo indicó en su contestación de demanda; asimismo, el documento denominado Certificado de Apto expedido por Enace del 06 de abril de 1995, no otorga la posesión a la parte demandada; no creando convicción al juzgador para considerarlo un título suficiente y que por tanto contraponga lo peticionado por el actor en la presente demanda; debiendo tener en cuenta el demandado que en caso sea amparado su proceso de prescripción adquisitiva, el usucapiente tendrá expedito su derecho para

solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

De lo antes desarrollado, se concluye que la parte demandada no cuenta con justo título que justifique su posesión en el bien materia de *litis*, por tanto y en virtud del artículo 911 del Código Civil, debe de considerarse a la parte demandada ocupante precario, siendo amparada la presente demanda de desalojo.

4.- APELACIÓN PROMOVIDA POR LA DEMANDADA[7]:

Por escrito de fecha dos de agosto de dos mil diecisiete, la demandada interpuso recurso de apelación contra la sentencia, argumentado, en síntesis, lo siguiente:

i) Señala que ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 196° del Código Civil ya que acreditó de manera indubitable su condición de poseedora del inmueble materia de *litis*, posesión que ejerce de manera pacífica, permanente y continua por más de 24 años ejerciéndola de manera exclusiva y excluyente; ii) La apelante es poseedora a titulo de propietaria del inmueble en mención, condición que ha probado de manera suficiente, con pruebas documentales e instrumentales (declaraciones juradas suscritas por los vecinos colindantes, entre otros obrante en autos), siendo que dichos documentos no han sido considerados como titulo suficiente que contraponga lo peticionado por la actora en la presente demanda; iii) Se está alegando como fundamento factico en el fallo hechos o pruebas falsas incurriendo en el delito de prevaricato; es más los hechos y pruebas no han

[7] Página 408.

merecido valoración o mérito por el *A-quo* con lo cual demuestra no ser ocupante precaria dado que ha presentado pruebas idóneas e incuestionables que sustentan su título de posesión a lo largo de casi tres décadas a la fecha.

5.- SENTENCIA DE VISTA[8]:

CONFIRMAR la Sentencia contenida en la Resolución número 17, de fecha 31 de marzo del 2017, que obra de folios 352 a 359 por la cual se declaró fundada la demanda de desalojo, interpuesta por Mercedes Elcira Velásquez Gonzales; y, en consecuencia, ordenó que la demandada Jacqueline Violeta Macera Pomahualca desocupe y restituya a favor de la parte demandante, el inmueble ubicado en el Lote 02, Manzana V1, Parcela 3, Primer Sector, Barrio 1, del Agrupamiento Pachacamac, Distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima, con todo lo demás que contiene.

Fundamentos:
- Como muy bien ha señalado el *A quo*, la accionante ha acreditado tener la titularidad sobre el derecho de propiedad y por ende legitimidad activa para accionar respecto del inmueble sub materia, cuyo derecho corre inscrito en la Partida Registral N°P03040241 del Registro de la Propiedad Inmueble según copia literal que obra de folios 10 a 11.

[8] Página 434.

- En el caso de autos, en primer lugar, la demandada se ha limitado en señalar que el inmueble se encontraba inhabitable, sin puertas, ni servicios básicos, es decir, en total abandono, tomando posesión desde el 15 de enero de 1992, teniendo conocimiento la demandada que el bien inmueble no estaba inscrito en los Registros Públicos de Lima; en segundo lugar, si bien la emplazada ha ofrecido como medios probatorios 04 Declaraciones Juradas de Domicilio expedidas por vecinos todas ellas del 06 de julio del 2014, también es cierto que las mismas por tener el carácter unilateral, a criterio del Colegiado, no guardan convicción al Juzgador en el sentido que la demandada ostente la posesión justificadamente como lo exige la norma y concretamente el Pleno Civil en mención. Así mismo, en lo referente al Acta de Inspección practicada por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador su fecha 11 de mayo del 2005, la Constancia de Posesión de folios 61 otorgada por el Subgerente de la Sub Gerencia de Catastro y Control Urbano de la Municipalidad en mención a favor de la misma (que sirvió para realizar trámites administrativos ante Luz del Sur) y la Constancia de Vivienda N°05-2014 a folios 67 emitida por ASPROREP (Asociación de Propietarios y Residentes del Barrio 1 Sector 1 IV Etapa Urbanización Pachacamac – Villa El Salvador, que acredita no solo la posesión sobre el bien sub materia sino también la existencia de la vivienda, la misma que habría servido para realizar trámites administrativos y para regularizar la propiedad), igualmente de tales pruebas por si solas surge la convicción que no existe un título suficiente a favor de la demandada que enerve el derecho que esgrime la demandante quien ha probado fehacientemente ostentar título de propiedad debidamente inscrito originado de la adquisición mediante un préstamo con

garantía hipotecaria que data del año 1986, circunstancia ésta que se encuentra además corroborado con los diversos recibos de pago del impuesto predial, PU (Predio Urbano) y HR (Hoja de Resumen) que acreditan pagos de diversos años, concretamente desde el año 1995, advirtiéndose de dichas declaraciones que se trata de una casa habitación en construcción y están a nombre de la accionante; es más, existen una serie de actos válidos y legales que demuestran la voluntad y el interés de la demandante para negociar y recuperar el bien como se demuestra con la Carta Notarial cursada por "Consultores Procesales" en representación de la ahora demandante, su fecha 01 de octubre del 2004, proponiendo en venta el bien sub materia a la ahora demandada; la Carta Notarial de fecha 27 de septiembre del 2012 cursada por la accionante a la demandada solicitando la desocupación del bien inmueble por tener la condición de ocupante precario y el Acta de Conciliación N°123-12 por inasistencia de una de las partes, la cual data del 26 de noviembre del año 2012.

Siendo así, como se reitera la accionante ha demostrado tener la titularidad del inmueble sub materia, sin que la demandada en rigor haya logrado acreditar que se encuentra en posesión del mismo en mérito a algún título o acto que justifique o respalde tal posesión, dado que, en rigor, solo se han limitado a señalar que han permanecido en el inmueble sub materia durante más de 22 años por lo que tendrían derecho a poseer el inmueble materia de litis básicamente en mérito a las Constancias antes aludidas.

La Sala Superior concluye convincentemente que las pruebas aportadas por la demandada por sí solas no resultan idóneas para justificar y acreditar el derecho de posesión de la demandada, por no estar corroborada con otros

medios probatorios que formen convicción total y determinante a fin de establecer que la demandada haya poseído durante el tiempo que aduce.

Por otro lado, la demandada también indica haber realizado edificaciones (construcción de su vivienda) sobre el lote de terreno materia de litis; sin embargo en la Doctrina Jurisprudencial Vinculante del glosado Cuarto Pleno Casatorio Civil, refiere que cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el supuesto de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso; por el contrario lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no al disfrute de la posesión que invoca, dejándose a salvo, en todo caso, el derecho del demandado a reclamar en otro proceso judicial lo que considere pertinente respecto de las edificaciones que aduce haber realizado.

6.- RECURSO DE CASACIÓN[9]:

La Suprema Sala mediante resolución de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, por las causales: **a) Infracción de los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú , inciso 3) del artículo 122º y 197º del Código Procesal Civil, y del artículo 12º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; b) Infracción de los**

[9] Página 506.

artículos 896º y 911º del Código Civil; c) Apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil – Casación Nº 2195-2011 Ucayali, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- Para sustentar su recurso de casación, el recurrente, denuncia y alega, en estricto, que se ha afectado su derecho de propiedad declarado judicialmente, vía proceso de Prescripción Adquisitiva de Propiedad con calidad de cosa juzgada, que declaró fundada la demanda, y mediante el auto de fecha nueve de abril de dos mil dieciocho, que declaró consentida la precitada sentencia. Asimismo, refiere que el *ad quem* desconoce los alcances de la posesión en nuestro ordenamiento sustantivo civil, la cual se basa en un ejercicio de hecho o relación directa con el bien que se posee, de manera mediata (el titular de la posesión); es decir, la posesión se configura

a través de circunstancias externas o posesorias, y no a partir de un documento o título formal que la Sala Superior y el propio *a quo* han exigido acreditar a la impugnante, en esos erráticos términos, para poder enervar recién el título inscrito de la demandante. Finalmente, alega que la Sala Superior se ha apartado de sus alcances, al exigir que exhiba su título de posesión en términos de un documento, pero es el caso que toda posesión, acorde con su naturaleza jurídica, se configura a partir de una relación de hecho con el bien, por ende, la Sala Superior incurre en una arbitrariedad decisoria al confirmar la sentencia de mérito, con lo cual convalida la errática actuación del *a quo.*

TERCERO.- Asimismo, habiéndose declarado procedente tanto causales procesales como materiales, resulta pertinente emitir pronunciamiento sobre las primeras, pues de resultar fundadas las mismas, acarrearía la nulidad de los actuados y la reposición de la causa al estado que corresponda; y, de resultar infundadas, se pasará a emitir pronunciamiento sobre las causales materiales.

CUARTO. - En relación a la infracción procesal anotada, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado consagra como principio rector dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones

necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración. Tal es así que la vigencia de este principio ha sido motivo de desarrollo por parte de nuestro legislador en diversas normas con rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, dejando en claro el derecho de las personas a un proceso que se desarrolle con estas garantías.

QUINTO.- Sobre el derecho a la prueba, constituye un derecho complejo, que se encuentra compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. Interesa en esta ocasión referirnos al principio de la debida valoración de los medios probatorios actuados, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del Juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, esto es, se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria. En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del Juez de merituar de

manera conjunta la carga probatoria aportada, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197 del Código Adjetivo.

SEXTO.- En cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el Caso Flor Freire vs. Ecuador, Fundamento 182, ha desarrollado el derecho a una resolución motivada como garantía implícita contenida en el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, de la siguiente manera: "182. La motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada a la recta administración de justicia, que le garantiza a los ciudadanos el derecho a ser juzgados por las razones que el derecho otorga, a la vez que brinda credibilidad a las decisiones judiciales en una sociedad democrática. En virtud de lo cual las decisiones que adopten los órganos internos de los Estados que puedan afectar derechos humanos deben de estar motivadas, de lo contrario serían decisiones arbitrarias. La motivación de un fallo y de ciertos actos administrativos debe permitir conocer cuáles son los hechos, motivos y normas en las que se basó el órgano que lo dictó para tomar su decisión de modo que se pueda desechar cualquier indicio de arbitrariedad, a la vez que les demuestra a las partes que estas han sido oídas en el marco del proceso. Además, debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Por todo lo anterior, la Corte ha concluido que

el deber de motivación es una de las "debidas garantías" incluidas en el artículo 8.1. del debido proceso [...]"

En el ámbito interno, el deber de motivar las resoluciones judiciales se encuentra regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, garantizando que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados.

SÉTIMO.- Establecidos los fundamentos sobre el debido proceso, derecho a la prueba y motivación de las resoluciones judiciales, corresponde analizar si la recurrida cumple con ellos. Se aprecia que la Sala Superior ha considerado y analizado los agravios expuestos por la recurrente en su recurso de apelación, habiendo expuestos los supuestos fácticos y normativos por los cuales arribó a su decisión, siendo que el amparar o no lo alegado por la apelante, ello se encuentra dentro de la facultad discrecional

con la que cuentan las instancias de mérito a fin de efectuar la valoración conjunta respecto de los medios probatorios aportados al proceso y formar su criterio, así como sus conclusiones probatorias, por lo que se concluye que la sentencia recurrida se encuentra acorde a los estándares de motivación establecidos por la Corte Interamericana de Derecho Humanos y el Tribunal Constitucional antes glosados, fundamentos por los cuales deviene en infundado este extremo del recurso.

OCTAVO.- Ahora bien, corresponde emitir pronunciamiento sobre las causales materiales invocadas. Al respecto, se tiene que en las sentencias de primera y segunda instancia se ha declarado fundada la demanda y confirmado la misma, respectivamente, por lo siguiente: i) se encontraba acreditado el derecho de propiedad y, consecuentemente, la restitución del bien mueble materia de *litis* en favor de la demandante; y, ii) no se consideró como título para poseer el inmueble la circunstancia alegada por la demandada de haber adquirido el bien por usucapión, al no haber causado convicción en los juzgadores los medios probatorios aportados por la emplazada para acreditar el cumplimiento de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio.

En buena cuenta, tal como se ha manifestado precedentemente, ello se encuentra dentro de la facultad discrecional con la que cuentan las instancias de mérito a fin de efectuar la valoración conjunta respecto de los medios probatorios aportados al proceso y formar su criterio, así como sus conclusiones probatorias.

NOVENO.- No obstante ello, en el presente caso, con posterioridad a la interposición del recurso de apelación (dos de agosto de dos mil diecisiete), mediante resolución número treinta y cinco de fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete, se expidió sentencia en otro proceso judicial seguido por la recurrente contra la (aquí) demandante sobre prescripción adquisitiva de dominio (tramitado ante el Juzgado Civil Transitorio de Villa El Salvador de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur) declarando fundada la demanda y, en consecuencia, se declaró como propietaria del bien materia de litis a la impugnante, disponiéndose su inscripción en los Registros Públicos, lo cual fue informado por la emplazada mediante escrito de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, adjuntando copia de dicho pronunciamiento. Asimismo, adjuntó también la resolución número quince de fecha nueve de abril de dos mil dieciséis (al parecer un error material, por cuanto la razón expedida en ese mismo decreto data del nueve de abril de dos mil dieciocho), mediante la cual se declaró consentida la sentencia de fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete referida precedentemente. Dicha circunstancia, si bien no fue analizada en la sentencia de vista atendiendo a que no se señaló en el recurso de apelación por haberse emitido con posterioridad a su presentación, sí es materia de argumentación en el desarrollo de las infracciones normativas denunciadas en el recurso de casación.

DÉCIMO.- Aunado a lo descrito, la recurrente adjuntó con escrito de fecha diecinueve de setiembre de dos mil dieciocho copia literal de la Partida Registral Nº P03040241 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina

Registral de Lima de la SUNARP, correspondiente al inmueble materia de desalojo, de la que se advierte que se encuentra debidamente inscrita en el Asiento Nº 00002 la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio en favor de la demandada, apareciendo, en consecuencia, como propietaria del bien inmueble en cuestión. Por lo expuesto, se encuentra claramente acreditado el título que habilita a la demandada a poseer el inmueble materia de *litis*, en virtud del derecho de propiedad que ahora ostenta, no correspondiendo ya efectuar análisis y emitir pronunciamiento respecto de la consideración o no de la situación de la emplazada como circunstancia justificante para poseer dicho bien, por cuanto ya existe sentencia firme que ha determinado dicha situación jurídica, debiendo tan solo apreciarse esta y sus efectos jurídicos.

DÉCIMO PRIMERO.- Así las cosas, contrariamente a la circunstancia advertida durante el proceso por las instancias de mérito, a la fecha se tiene que: i) no se encuentra acreditado el derecho a la restitución del bien inmueble materia de *litis* en favor de la demandante, en tanto su condición de propietaria del mismo ha variado; y, ii) se encuentra justificada con título la posesión de la demandada al haber adquirido el bien inmueble materia de litis por usucapión; motivos por los cuales, corresponde amparar el recurso de casación, deviniendo en infundada la demanda.

IV. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, en aplicación del segundo párrafo del artículo 396º del Código Procesal Civil; declararon:

a) FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandada **Jacqueline Violeta Macera Pomahualca**; en consecuencia, **CASARON** y declararon **NULA** la sentencia de vista, de fecha once de abril de dos mil dieciocho que confirmó la sentencia apelada de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete que declaró fundada la demanda.

b) Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete que declaró fundada la demanda; y, **REFORMÁNDOLA,** declararon **INFUNDADA** la misma.

c) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Mercedes Elcira Velásquez Gonzáles, sobre desalojo por ocupación precaria; *y los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo *Cunya Celi.*

SS.
ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N°5748-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Msm/Jja