



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS.NRO. 4176-2014**

**DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Sumilla:** Las instancias de mérito han concluido que la demandante ha acreditado tener título de propiedad respecto al inmueble materia de desalojo y que los demandados poseen el inmueble sin tener título alguno que justifique su posesión, teniendo en consecuencia la calidad de ocupantes precarios.

Lima, tres de marzo de dos mil dieciséis.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** con los expedientes acompañados; vista la causa número 4176-2014, en audiencia pública de la fecha, oído los informes orales y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Que se trata de los recursos de casación interpuestos por el **litisconsorte necesario pasivo Distribuciones e Importaciones Nacionales S.A.C.**, a fojas mil trescientos veintiocho y por la **demandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta**, a fojas mil trescientos cuarenta y cuatro, contra la sentencia de segunda instancia de fecha treinta de setiembre de dos mil catorce, de fojas mil doscientos ochenta y dos, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veinticinco de febrero de dos mil catorce, de fojas mil ciento cincuenta y siete, que declara **fundada** la demanda; en consecuencia, ordena que los demandados cumplan con desocupar y entregar la posesión a favor del demandante de las áreas que ocupan en el inmueble materia de desalojo.

**II. ANTECEDENTES.**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:



**1. DEMANDA.**

Por escrito de fojas treinta y seis, subsanada a fojas cuarenta y nueve, **Evelyn Betsy Barreto Paredes** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Edelmira Paulina Tello vida de Acosta, Betty Cabrera Cabanillas, Giovanna Elizabeth Ludeña Acosta e Irma Haidee Acosta Tello, a fin que desocupen el inmueble de su propiedad, ubicado en Jirón Leoncio Prado N° 603, 605 y 605-A. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** El predio objeto de demanda de 472m<sup>2</sup>, lo adquirió de su anterior propietario Fernando Richard Barreto Paredes, mediante escritura pública de compra venta e inscrita en la Partida 020000810; **2)** Los demandados sin contar con justo título que justifique su posesión vienen ocupando indebidamente el predio, sin aportar suma alguna a la recurrente por usufructo, causando perjuicios económicos; y, **3)** En reiteradas oportunidades ha requerido a los demandados para que desocupen el inmueble, pero éstos de manera astuta y de mala fe, han manifestado que pronto desocuparían, hecho que ha sido solo para dilatar la interposición de la presente demanda.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante escrito de fojas setenta, **Paulina Edelmira Tello de Acosta** contesta la demanda sosteniendo que: **1)** La recurrente a la fecha de la interposición de la presente demanda ha perdido la condición de ocupante precaria, por haber adquirido la condición de propietaria del bien que ocupa mediante Resolución de Alcaldía N° 0384, de fecha veintitrés de mayo de dos mil siete, que la declara propietaria por prescripción adquisitiva de dominio; y, **2)** Dicha resolución dispuso que se remitan a los Registros Públicos, copia de tal resolución, y copia del Informe Técnico N° 005-2007-GMR/PSCU/SGDU con el plano de ubicación para la inscripción definitiva de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de la recurrente.



Mediante resolución de fecha diecinueve de junio de dos mil siete, de fojas setenta y seis, se declara rebelde a Betty Cabrera Cabanillas, Giovana Elizabeth Ludeña Acosta e Irma Haidee Acosta Tello.

Mediante Resolución de fecha veinte de febrero de dos mil doce, de fojas setecientos noventa y tres, se admite la intervención litisconsorcial de la empresa Distribuidora e Inversiones Nacionales S.A.

Mediante resolución de fecha dieciocho de junio de dos mil doce, de fojas novecientos once, se declara la sucesión procesal de Evelyn Bettsy Barreto Paredes en favor de Jorge Luis Lave Martínez.

### 3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Se han establecido los siguientes puntos controvertidos:

- A) Determinar la preexistencia del bien inmueble materia de *litis*, ubicado en el Jirón Leoncio Prado N° 603, que según indica la parte demandante ahora es 603-, 605 y 605-A
- B) Determinar si la parte demandante tiene la titularidad del derecho respecto del bien inmueble materia de *litis*.
- C) Determinar si los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios del bien inmueble materia de *litis*, en los respectivos lotes que ocupan.

### 4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas mil ciento cincuenta y siete, su fecha veinticinco de febrero de dos mil catorce, declara **fundada** la demanda; en consecuencia, ordena que los demandados cumplan con desocupar y entregar la posesión a favor de Jorge Luis Jave Martínez, sucesor procesal de la **demandante** Evelyn Bettsy Barreto Paredes, de las áreas que ocupan en el inmueble ubicado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS.NRO. 4176-2014  
DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en el jirón Elías Aguirre N° 424 y Leoncio Prado N° 601, 603 y 605 (hoy N° 605, 607, 611 y 619), inscrito en la Partida N° 02000810, de un área de 472m<sup>2</sup>, tras considerar que: **1)** La demandante a fin de acreditar la titularidad del predio presentó con su demanda el asiento C00004 de la Partida 02000810, donde se aprecia la inscripción de la compra venta que efectúa su anterior propietario mediante escritura pública de fecha dieciocho de enero de dos mil siete; posteriormente, en mérito a la transferencia efectuada por la demandante a favor de Jorge Luis Jave Martínez, mediante resolución de fojas ochocientos cuarenta y ocho, es declarado sucesor procesal de la demandante; por tanto, es con éste con quien se entiende la demanda en calidad de demandante; por consiguiente, se encuentra acreditada la titularidad del predio a favor del sucesor de la demandante; **2)** En virtud de lo ordenado por el juzgado y en cumplimiento de lo dispuesto por la Sala Superior, en la sentencia de fojas quinientos veintisiete, el sucesor procesal de la demandante mediante escrito de fojas mil doce, presentó copia de la Resolución de Alcaldía N° 460, que autorizó la venta del inmueble a favor de Eduardo Beltrán Cribilleros y hermanos (antiguos propietarios), en el que se adjunta como anexo copia del certificado de ubicación y el plano de ubicación, con el que se acredita que el predio consta de un área de 480m<sup>2</sup>, ubicado en la intersección de los jirones Elías Aguirre y Leoncio Prado Casco Urbano, y a fojas mil ocho se encuentra el certificado de numeración municipal, en el cual se certifica que al terreno ubicado en el Jirón Elías Aguirre y Leoncio Prado, Partida 0200810 con numeración anterior Elías Aguirre 424 y Leoncio Prado 601 y 605 del Casco Catastral Urbano Central, le corresponde las numeraciones actuales Jirón Elías Aguirre 418-424 (actual) y Jirón Leoncio Prado N° 605, 607, 609, 617 Y 619 (actual), del Casco Urbano Central de Chimbote, ello en mérito al Informe Técnico N° 068-2013-DVyC-DDU-GO-MPS; que ante la modificación que habría efectuado la demandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta en el inmueble de propiedad del sucesor procesal José



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS.NRO. 4176-2014  
DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Luis Eduardo Jave Martínez, conforme a la toma fotográfica que corre incurso en el referido informe, concluye que el numeral 603 es parte integrante de los 472m2 que pertenecen al sucesor de la demandante, esto es, jirón Elías Aguirre N° 424 y Leoncio Prado N° 601 y 605 casco urbano; por lo que, en este orden de ideas, concluye que el demandante ha acreditado ser propietario del inmueble cuya restitución demanda y a que se refiere la Partida 020000810; **3)** El título que alega la codemandada es insuficiente para desvirtuar la precariedad de su posesión, pues la Resolución de Alcaldía N° 0384 ha sido declarada inejecutable por Resolución de Alcaldía N° 0897 encargándose a la Procuraduría Pública de la Municipal Provincial del Santa para que demande la nulidad de la Resolución de Alcaldía N° 0384, ante el Poder Judicial; **4)** Esta decisión encuentra conformidad en el sentido de que la demandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta, no podría haber ganado por prescripción, al haber sido considerada arrendataria, como se ve de lo actuado en el Expediente N° 1075-2001, seguido por Guillermo Beltrán Cribilleros contra Bartolomé Acosta Rodríguez, sobre obligación de dar suma de dinero, expediente que ofreció como medio de prueba que corre como acompañado y, del cual se verifica que, mediante resolución de fecha siete de marzo de dos mil dos, se declaró fundada la demanda ordenando se lleve adelante la ejecución hasta que el demandado cumpla con pagar la suma de mil doscientos nuevos soles (S/.1,200.00), como producto de rentas de alquiler impagas, respecto al inmueble que ocupaba conjuntamente con su cónyuge, la hoy codemandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta y que precisamente es el inmueble que pretendió ganar por prescripción y que la demandante pretende el desalojo y su restitución, sentencia que fue confirmada; **5)** Si bien la codemandada sostiene que la Resolución de Alcaldía N° 0384, no ha sido declarada nula, si ha sido ejecutada por la entidad que la ha expedido, en mérito de haberse acreditado que ella contraviene el ordenamiento jurídico, por lo que resulta siendo suficiente para acreditar



que la codemandada no tiene título que justifique su posesión; **6)** Refuerza lo expuesto, el hecho que la Caja Municipal de Ahorro y Crédito del Santa S.A., interpuso demanda contencioso administrativa contra la Municipalidad Provincial del Santa y como litisconsorte necesaria a Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta, a fin que se declare la nulidad de la Resolución de Alcaldía N° 0384, cuya sentencia declara nula dicha resolución, decisión que fue confirmada, si bien la litisconsorte interpuso recurso de casación, existe un dictamen fiscal que opina porque se declare infundado dicho recurso; **7)** En consecuencia, estando acreditado que la demandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta, no tiene título u otra circunstancia que justifique la posesión sobre el inmueble cuya restitución se solicita, la posesión que ostenta es de naturaleza precaria; **8)** En cuanto a las codemandadas Betty Cabrera Cabanillas, Giovana Elizabeth Ludeña e Irma Haidee Acosta Tello, al absolver las dos primeras el pliego de preguntas formulado en la continuación de audiencia de fojas doscientos cuarenta y cinco, al reconocer que no son inquilinas, que la primera es socia y que la segunda lo usufructúa porque el bien es de su abuelita, no habiendo acreditado la existencia de título para poseer el inmueble, también deben ser consideradas como precarias; **9)** En cuanto a las edificaciones y construcciones que habría efectuado la demandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta, debe dejarse a salvo su derecho a reclamar en otro proceso. Respecto a la participación de la empresa Distribuciones e Importaciones Nacionales S.A.C. su posesión resulta ser una posesión precaria, con mayor razón si se verifica del contrato que el plazo ha fenecido, por tanto los efectos de este sentencia le alcanzan.

**5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

**A)** Mediante escrito de fojas mil doscientos doce, **el litisconsorte necesario pasivo Distribuciones e Importaciones Nacionales S.A.C.** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS.NRO. 4176-2014  
DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

instancia, denunciando como agravio que: **1)** El proceso contencioso administrativo no ha quedado firme ni tiene la condición de cosa juzgada, pues el mismo juez señala que le basta la opinión del fiscal supremo que opina que se declare infundado el recurso de casación, es decir, está adelantando opinión respecto a lo que diga la Corte Suprema; **2)** El argumento de la demanda contencioso administrativa es que la demandada Paulina Tello viuda de Acosta no podía adquirir por prescripción el inmueble porque había sido inquilina, es decir, aunque la Corte Suprema declare infundado el recurso de casación, esto no va a convertir automáticamente en precaria a la citada demandada, porque quedaría firme su condición de inquilina; **3)** Los inquilinos o aquellos cuyo contrato de arrendamiento concluyó o fue resuelto no incurre en precariedad y la ley ha señalado una vía procedimental propia como es el desalojo por vencimiento o resolución de contrato; **4)** La impugnante tiene un contrato de arrendamiento vigente, el cual vence el treinta y uno de julio de dos mil catorce, por lo que la empresa no puede ser considerada ocupante precaria.

**B)** Mediante escrito de fojas mil doscientos veintitrés, **la demandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, denunciando como agravio que: **1)** Se han afectado los artículos 189 y 197 del Código Procesal Civil, así como el principio de preclusión de la prueba, toda vez que con la sentencia apelada se ha contravenido el derecho a un debido proceso, pues su decisión se sustenta en documentos que no han sido ofrecidos en calidad de prueba ni admitidos dentro de la etapa postulatória, por ser el presente un proceso sumarísimo; **2)** Se ha transgredido el principio de unidad de la prueba, el cual regula que las pruebas deben ser valoradas en forma conjunta por el juez, esto es, las que han sido legal y formalmente admitidas, empero, en el caso de autos se han valorado pruebas no admitidas ni actuadas en la



audiencia única de fojas setecientos; en consecuencia, se ha incurrido en causal de nulidad al haberse valorado medios probatorios que no han sido admitidos conforme a ley; **3)** Los medios probatorios que corren de fojas mil treinta y uno a mil cincuenta y uno, son los que demuestran que la recurrente no es ocupante precaria, sin embargo no han sido valorados por el juzgador; **4)** La recurrida es incongruente porque en el petitorio de la demanda se solicita la desocupación de tres inmuebles, sin embargo, en la sentencia se ha ordenado la desocupación de seis, no existiendo identidad inclusive entre los inmuebles de los que se ha pedido desalojo.

**6. SENTENCIA DE VISTA.**

Los Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, expiden la sentencia de vista de fecha treinta de setiembre dos mil catorce, de fojas cuatrocientos treinta y cinco, que confirma la sentencia apelada, fundamentando su decisión en lo siguiente: **1)** La actora acredita ser titular del predio presentando la Partida N° 02000810, apreciándose en el Asiento C00004 la inscripción de la compra venta efectuada por su anterior propietario mediante escritura pública de fecha dieciocho de enero de dos mil siete, posteriormente en mérito a la transferencia efectuada por la demandante, Jorge Luis Jave Martínez es declarado sucesor procesal de la demandante mediante resolución de fojas ochocientos cuarenta y ocho, coligiéndose la titularidad del inmueble, la cual se identifica mediante las documentales de fojas veintitrés y sesenta y dos; **2)** Las demandadas no han acreditado ostentar justo título que justifique la posesión que vienen ejerciendo del inmueble, máxime si tienen la calidad de rebeldes, la que causa presunción legal relativa de verdad de los hechos expuestos en la demanda, incumpliendo además con el artículo 109 inciso 5 concordante con el artículo 461 del Código Procesal Civil, implicando así que al no querer ejercer su derecho de defensa a nivel judicial, no tienen interés





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS.NRO. 4176-2014  
DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

alguno en esclarecer los hechos sobre su ocupación precaria, sometiéndose por su propia conducta, al resultado final de la presente resolución; **3)** La codemandada absuelve el escrito postulatorio precisando que el inmueble lo adquirió mediante la figura de la prescripción en la vía administrativa, la cual le fue otorgada mediante Resolución de Alcaldía N° 0384, de un área de 237.30, signado con la numeración 603, 605 y 605-A; sin embargo, tal resolución ha sido declarada inejecutable por Resolución de Alcaldía N° 0897, ordenándose se judicialice el caso el caso, justificando que la codemandada tenía la condición de arrendataria hasta el dos mil uno, fecha desde la cual tiene la calidad de precaria; asimismo, la misma resolución declarada inejecutable se le declara nulo, conforme se aprecia de la sentencia de vista de fojas ochocientos setenta y cinco que confirma la apelada de fojas ochocientos sesenta y nueve, siendo elevada en casación, recurso que fue declarado infundado, conforme se aprecia del sistema de búsqueda de la página Web del Poder Judicial, quedando acreditado así la falta de justo título de la codemandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta; y en cuanto a las demás codemandadas, estas no han acreditado poseer el justo título que exige la ley de la materia; **4)** La alegación que la codemandada Paulina Tello es inquilina y por lo tanto la empresa Distribuciones e Inversiones S.A.C. es su subarrendataria, queda desvirtuado, ya que la citada codemandada se convirtió en ocupante precaria desde el año dos mil uno, por ende no tenía la calidad de titular del inmueble que le permitiese celebrar algún acto jurídico concerniente al inmueble, asimismo, con referencia a la incongruencia señalada en el escrito de apelación, ésta se ha dado conforme a lo petitionado, al existir sendos informes emitidos por la Municipalidad Provincial, los cuales han actualizado las numeraciones del predio, conforme se aprecia de las documentales de fojas mil ciento veinticuatro a mil trescientos treinta y tres, por lo que lo esgrimido por ambas apelantes carecen de sustento legal y fáctico; **5)** El sustento de la demandada que ha realizado una serie



de gastos de construcción y mejoras en el inmueble, por lo que debe declararse infundada la demanda, carece de sustento, pues se impone la existencia de la doctrina jurisprudencial vinculante recaída en el punto 5 numeral 5.5 del IV Pleno Casatorio en lo Civil, por lo que corresponde a la demandada hacer valer su derecho en la vía e instancia correspondiente; **6)** En la sentencia impugnada se aprecia un razonamiento claro, no solo respecto a los hechos alegados por las partes, sino también respecto al derecho del demandante a disfrutar de la posesión del bien, pues el actor ha probado su derecho para que se le restituya la posesión y que las demandadas carecen de justo título que acredite su posesión.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN.**

Esta Sala Suprema, mediante resoluciones de fecha cinco de marzo de dos mil quince, que obran en el cuaderno de casación, ha declarado procedente los recursos de casación interpuestos por **Distribuciones e Importaciones Nacionales S.A.C. y Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta**, por las siguientes causales:

#### **Respecto al recurso de casación interpuesto por Distribuciones e Importaciones Nacionales S.A.C.**

**Infracción normativa de los artículos 1703 y 1704 del Código Civil.** Sostiene que las sentencias expedidas por las instancias de mérito no consideraron la situación legal de inquilina de la litisconsorte necesaria, la cual cuenta con carta de resolución de contrato cursada por el propietario; por tanto, considera que se dejó de aplicar las normas invocadas, las cuales contemplan la posibilidad de poner fin a un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado, dando aviso judicial o extrajudicial al inquilino y vencido el plazo consignado en el aviso de despedida, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tienen derecho a exigir su devolución, por lo que –según la recurrente– procede demandar el desalojo por vencimiento de contrato.



**Respecto al recurso de casación interpuesto por Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta.**

**A) Infracción normativa del artículo III del Título Preliminar del Código Civil.** Sostiene que no se ha considerado que al contestar la demanda ya había sido declarada propietaria del inmueble por prescripción adquisitiva de dominio mediante Resolución de Alcaldía N° 0384, es decir, no era ocupante precaria y no se encontraba dentro de los alcances del artículo 911 del Código Civil, por lo que la demanda debió declararse improcedente; que la citada resolución administrativa fue anulada por resolución judicial de la Corte Suprema, de fecha catorce de diciembre de dos mil diez, según han podido constatar los magistrados de la Primera Sala Civil en la página Web del Poder Judicial; sin embargo, el documento no obra en autos, ni ha sido admitido como medio probatorio, por lo que en aplicación de la norma infringida, corresponde resolver de acuerdo a las situaciones de hecho y de derecho existentes al tiempo de los actos postulatorios, esto es, en el momento en que la demandada era propietaria del inmueble en litigio, por encontrarse vigente su justo título para poseer como propietaria y no cuando aquel fue declarado nulo por la Corte Suprema.

**B) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Señala que no existe congruencia, ni coincidencia entre lo que se ha resuelto en la sentencia de vista, respecto a la pretensión contenida en la demanda y a los puntos controvertidos fijados en la audiencia única de fojas setecientos veintitrés, ya que en la sentencia de vista se ha ordenado que se ejecute el desalojo respecto del inmueble ubicado en el Jirón Leoncio Prado N° 605, 607, 609, 611, 617 y 619 del casco urbano de Chimbote; que, según la Sala Civil, antes tenía como numeración 601, 603 y 605 del indicado Jirón, mientras que en el petitorio de la



demanda, así como en los puntos controvertidos, el inmueble que es materia de desalojo se ubica en el Jirón Leoncio Prado N° 603, 605 y 605-A; que no existe medio probatorio admitido formalmente en el que se establezca que el inmueble materia de desocupación es el indicado por la resolución de vista.

**C) Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú.** Alega que se ha resuelto la controversia valorando hechos y medios probatorios que datan de fechas posteriores a la etapa de postulación del proceso, tales como la Resolución de Alcaldía N° 0897, de fojas trescientos setenta y uno, la sentencia de vista de fojas ochocientos setenta y cinco, la sentencia expedida por la Corte Suprema, visualizada por los magistrados superiores, a través de la página Web del Poder Judicial, así como las documentales de fojas mil veinticuatro a mil treinta y tres, medios probatorios que no han sido admitidos como prueba de parte ni de oficio, pese a que el artículo 189 del Código Procesal Civil establece que en la etapa postulatoria se pueden ofrecer medios probatorios.

**D) Infracción normativa del artículo 429 del Código Procesal Civil.** Refiere que el citado artículo regula que después de interpuesta la demanda solo pueden ser ofrecidos los medios probatorios referidos a hechos nuevos y a los mencionados por la otra al contestar la demanda o reconvenir; sin embargo, en este caso se han valorado documentos que han sido presentados en forma extemporánea y además de ello dichos documentos no han sido admitidos formalmente como medios probatorios, menos aun se ha corrido traslado.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.**

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la parte demandante acredita su derecho de propiedad respecto al inmueble materia de desalojo y si la parte demandada ostenta título alguno que justifique su posesión en el mencionado inmueble.



**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.**

**PRIMERO.**- Que, *prima facie*, cabe señalar que en la sentencia del IV Pleno Casatorio en lo Civil, recaída en el Casación 2195-2011, se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que *“una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”*.

**SEGUNDO.**- En el presente caso, se advierte que la presente demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por la demandante Evelyn Bettsy Barreto Paredes contra los demandados Edelmira Paulina Tello viuda de Acosta y otros tiene como finalidad que éstos últimos desocupen y entreguen el inmueble ubicado en Jirón Prado N° 603 (ahora 603, 605 y 605-A). Al respecto, la demandante acredita su derecho de propiedad sobre el inmueble, materia de desalojo, con la escritura pública de compra venta de fecha dieciocho de enero de dos mil siete e inscrita en los Registros Públicos el cinco de febrero del mismo año. En cuanto a la nombrada demandada, si bien mediante Resolución de Alcaldía N° 384 de fecha veintitrés de mayo de dos mil siete fue declarada propietaria del inmueble, materia de *litis* de un área de 237.30m<sup>2</sup>, por prescripción adquisitiva de dominio; sin embargo, dicha resolución fue declarada inejecutable, mediante Resolución de Alcaldía N° 897, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho; siendo así, se ha determinado que la citada demandada tiene la condición de ocupante precaria, así como las demás demandadas, quienes no han acreditado tener título que justifique su posesión del inmueble, que se pretende desalojar; por lo tanto, se encuentran obligadas a desocupar y restituir la posesión del predio a favor de la demandante, quien en el trámite del proceso transfirió



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS.NRO. 4176-2014  
DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el bien a favor de Jorge Luis Jave Martínez, en mérito a la escritura pública de fecha diecinueve de enero de dos mil doce e inscrita en los Registros Públicos el diecisiete de febrero del mismo año. No obstante lo expuesto, se aprecia que en el proceso contencioso administrativo, Expediente 3050-2007, mediante sentencia de primera instancia, confirmada por el superior jerárquico, se ha declarado fundada la demanda y en consecuencia nula la Resolución de Alcaldía N° 384, según consta de las resoluciones que en copias certificadas obran en el presente expediente, hecho que reafirma la condición de ocupante precaria de la demandada.

**TERCERO**.- Respecto al recurso de casación interpuesto por **Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta**. Analizando las denuncias descritas en los acápites **A)** y **B)**, cuyas alegaciones están referidas a que no se ha tenido en cuenta que al contestar la demanda la casante ya había sido declarada propietaria del inmueble por prescripción adquisitiva de dominio y que la controversia se ha resuelto valorando hechos y medios probatorios que datan de fechas posteriores a la etapa de postulación del proceso. Al respecto, en mérito a lo ordenado por la Sala Superior, mediante resolución de vista de fecha diez de julio de dos mil nueve, el juez de primera instancia incorporó de oficio como medios probatorios las copias certificadas del proceso contencioso administrativo, recaído en el Expediente 3050-2007. De dichos actuados, se puede advertir que, si bien es cierto a la fecha de interpuesta la presente demanda la casante tenía la condición de propietaria del inmueble materia de desalojo por haberlo adquirido mediante Resolución de Alcaldía N° 384, no es menor cierto que, mediante Resolución de Alcaldía N° 897, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho, se declara inejecutable tal resolución ordenándose a la Procuraduría Pública de la Municipalidad Provincial del Santa para que interponga la nulidad de dicha resolución ante el Poder Judicial, quien luego del trámite correspondiente amparó la demanda y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS.NRO. 4176-2014  
DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

declaró la nulidad de la Resolución de Alcaldía N° 384. Siendo así, no resultan ciertas las alegaciones de la impugnante, por consiguiente, deben desestimarse las citadas denuncias.

CUARTO.- En cuanto a la denuncia descrita en el acápite **B)**, referida a que no existe medio probatorio admitido formalmente que establezca que el inmueble, materia de desalojo, sea el indicado en la resolución materia de casación. Al respecto, en cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución de vista de fecha diez de julio de dos mil nueve, que determinó que no se ha realizado un análisis respecto a la identificación plena del inmueble materia de desalojo, el juez de primer grado, mediante resolución de fecha veinte de febrero de dos mil doce, incorporó como medios probatorios de oficio, la copia literal de la Partida donde se encuentra inscrito el inmueble ubicado en Jirón Prado N° 603 o en su defecto el certificado negativo correspondiente, la copia certificada del título archivado del inmueble inscrito en la Partida N° 02000810, donde aparece la memoria descriptiva y planos de ubicación del inmueble, así como la certificación de numeración municipal pertinente, respecto al inmueble signado con el N° 603, ahora 603, 605 y 605-A. En mérito a tales pruebas presentadas oportunamente, por la parte demandante, por escrito de fojas mil treinta y cuatro, y demás que obran en autos, las instancias de mérito han podido concluir que el inmueble de propiedad del sucesor procesal José Luis Jave Martínez, el cual es materia de desalojo, es el mismo que viene poseyendo la parte demandada; por consiguiente, no resulta cierto lo alegado por la casante, en consecuencia también debe desestimarse esta denuncia.

QUINTO.- En cuanto a la denuncia descrita en el acápite **D)**, la impugnante alega que se han valorado documentos presentados en forma extemporánea y que no han sido admitidos formalmente como medios probatorios. Al respecto, cabe señalar que el cuarto párrafo del artículo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS.NRO. 4176-2014  
DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

172 del Código Procesal Civil, establece que no hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias del acto procesal. Bajo ese contexto, se puede concluir que de ser cierto lo alegado por la casante, la subsanación del acto procesal viciado no influirá respecto a lo resuelto por las instancias de mérito, quienes han determinado que la parte demandada no cuenta con título alguno que justifique su posesión del inmueble, materia de desalojo, en razón que el título de propiedad que ostentaba en un primer momento del inmueble materia de desalojo, fue declarado inejecutable por la autoridad municipal y luego declarado nulo en vía judicial a través de un proceso contencioso administrativo. Siendo así, este extremo denunciado también debe ser desestimado.

**SEXTO.**- Respecto al **recurso de casación interpuesto por la litis consorte necesaria pasiva Distribuciones e Importaciones Nacionales S.A.C.**, cuya alegación básicamente se refiere a que no se ha tenido en consideración su situación legal de inquilina de la demandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta. Al respecto, en el presente caso, se ha establecido que la mencionada demandada se convirtió en ocupante precaria desde el año dos mil uno (ver fundamentos de la Resolución de Alcaldía N° 897), por tanto, no tenía la calidad de titular del inmueble, por ende no se encontraba facultada a celebrar acto jurídico alguno con la litisconsorte respecto al inmueble materia de desalojo; en consecuencia, se puede concluir que ésta última también corre la misma suerte que la demandada, esto es, que ocupa el inmueble en forma precaria, más aun si del contrato de fojas setecientos cuatro, se observa que el plazo de duración ha vencido el treinta y uno de julio de dos mil once. Por lo tanto, debe también desestimarse tal denuncia.

**SÉTIMO.**- Por los fundamentos expuesto, se concluye que al no configurarse ninguna de las causales de infracción normativa





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS.NRO. 4176-2014  
DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

denunciadas, los recursos de casación interpuestos por Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta y Distribuciones e Importaciones Nacionales S.A.C., deben ser desestimados, debiendo en consecuencia procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

**VI. DECISIÓN.**

- A)** Estando a tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por **Distribuciones e Importaciones Nacionales S.A.C.**, a fojas mil trescientos veintiocho; y por **Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta**, a fojas mil trescientos cuarenta y cuatro en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia de fecha treinta de setiembre de dos mil catorce, de fojas mil doscientos ochenta y dos.
- B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Evelyn Bettsy Barreto Paredes con Paulina Edelmira Tello Viuda de Acosta, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Interviene como ponente, la Jueza Suprema **señora del Carpio Rodríguez**.

**SS  
TELLO GILARDI  
DEL CARPIO RODRÍGUEZ  
RODRÍGUEZ CHÁVEZ  
CALDERÓN PUERTAS  
DE LA BARRA BARRERA**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**  
  
**DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA**

**Cgv.**

**13 ABR. 2016**