



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: Al haberse determinado que la adopción, objeto de análisis, no cumplió con el requerimiento de inscripción en el Registro Civil, previsto por el artículo 343 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, debe concluirse que tal adopción carece de efectos jurídicos y, por tanto, no puede ser invocada como fundamento del título de poseer que los demandados alegan ostentar

Lima, treinta de marzo de dos mil diecisiete.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con los expedientes acompañados; vista la causa, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por la demandada Ángela Mujica Morales, a fojas seiscientos cuarenta y seis, contra la sentencia de vista dictada el tres de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos veintiocho, que confirma la sentencia apelada, dictada el veintisiete de enero de dos mil quince, obrante a fojas quinientos veintisiete, que declaró fundada la demanda.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Por escrito obrante a fojas treinta y tres, Andrés Jesús Vargas Chu interpone demanda de desalojo contra Gabriela Espinoza Collado, con el propósito que el órgano jurisdiccional ordene a esta última la restitución del inmueble ubicado en la calle Los Obispos N° 130, urbanización Santa Felicia, Segunda Etapa, distrito de La Molina, inscrito en la partida registral N° 45185044 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Para sustentar este petitorio, el actor afirma ser el actual propietario del predio antes descrito, al haberlo adquirido de sus anteriores titulares,



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

María del Pilar Almendariz Abanto, Oscar Alfredo Almendariz Abanto, Jorge Luis Eduardo Almendariz Abanto, Dora Soledad Almendariz Abanto y Alfredo Almendariz Rivas, mediante escritura pública de compraventa, de fecha treinta de marzo de dos mil doce, habiendo inscrito su derecho en la partida registral del bien.

No obstante, se encuentra impedido de ejercer el derecho de propiedad del inmueble, debido a que éste se encuentra ocupado actualmente por la demandada en compañía de terceras personas, quienes, a pesar de no contar con ningún título que justifique su posesión, se niegan a desocupar el bien.

2. Absolución de la demanda

Por escrito obrante a fojas noventa y seis, la demandada Gabriela Espinoza Collado contesta la demanda, alegando que la posesión que ejerce sobre el bien inscrito en la partida registral N° 45185044 no es precaria, pues ha sido autorizada por su legítima propietaria Ángela Mujica Morales, quien le ha encargado el cuidado hasta su retorno del extranjero.

Sostiene que el inmueble objeto del petitorio perteneció originalmente a María Amelia Almendariz Córdova, quien, en el año mil novecientos setenta, adoptó judicialmente a Ángela Mujica Morales, según fue declarado por resolución del veintidós de febrero de mil novecientos setenta y uno. Por esta razón, al fallecimiento de aquélla, el bien pasó a ser de propiedad, por la vía sucesoria, de esta última.

Pese a ello, los primos y el sobrino de la fallecida María Amelia Almendariz Córdova se hicieron declarar sus únicos herederos y, luego de ello, procedieron a vender el inmueble, en forma simulada, a favor del ahora demandante, con el propósito que éste pudiera iniciar la presente acción; que esto ha motivado el inicio de un proceso de nulidad de acto jurídico, incoado con el fin de obtener la declaración de invalidez del



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contrato de compraventa, que el actor invoca como título para el desalojo.

3. Adecuación de la relación procesal

Mediante resolución obrante a fojas ciento seis, se incorpora al proceso a los terceros ocupantes del bien Renato Espinoza Collado y Lucía Espinoza Collado, quienes contestan la demanda en los mismos términos antes descritos.

A su vez, por resolución obrante a fojas trescientos ochenta y nueve, se incorpora al proceso a Ángela Mujica Morales, quien contesta la demanda reafirmando los términos ya expuestos.

4. Sentencia de primera instancia

Por sentencia dictada el veintisiete de enero de dos mil quince, obrante a fojas quinientos veintisiete, el Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla declara fundada la demanda, ordenando la restitución.

Sustenta esta decisión, en que en los autos se ha logrado acreditar que el demandante es quien ostenta actualmente la propiedad del predio inscrito en la partida registral N° 45185044 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, tal como puede desprenderse de la información registrada en el asiento C0002 de la misma.

Por su parte, los emplazados no han acreditado contar con algún título que justifique su posesión. Esto debido a que, aun cuando es cierto que la fallecida María Amelia Almendariz Córdova tramitó un proceso judicial con el fin de adoptar a la ahora emplazada Angélica Mujica Morales, que fue resuelto con sentencia favorable a la adopción, no obra documento alguno que acredite que esta adopción fuera inscrita en los Registros Públicos, como lo exigía el artículo 343 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis; y, es más, tampoco se ha presentado la partida de nacimiento de Angélica Mujica Morales que cuente con la



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

anotación marginal respectiva; sino que, por el contrario, se ha acreditado que ésta ha seguido identificándose con su mismo nombre en todos sus actos civiles. Razones por las cuales, se concluye que el acto de adopción en el cual se sustenta la defensa de los emplazados no produjo efecto alguno.

5. Apelación

La decisión de primera instancia es apelada por la emplazada Ángela Mujica Morales, expresando, entre otras alegaciones, que la falta de inscripción de la adopción no puede invalidar el acto contenido en la sentencia judicial que la declara hija de María Amelia Almendariz Córdova, la cual tiene calidad de cosa juzgada. Además, sostiene que, al requerir la presentación de una partida de nacimiento en la que obre la anotación marginal de la adopción, el órgano jurisdiccional está desconociendo su derecho en base a una condición no prevista en la ley.

6. Sentencia de segunda instancia

A través de la sentencia de vista objeto de impugnación, la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate ha confirmado la decisión de primera instancia. Ello al considerar que la apelante no ha acreditado haber cumplido oportunamente con los requerimientos contenidos en los artículos 343 y 334 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, los cuales exigían que la adopción y su revocación se inscribieran en el Registro Civil y, asimismo, como consecuencia que el adoptado lleve el apellido del adoptante, añadido al de su padre.

Además, debe tenerse en cuenta también que en los Registros Públicos se encuentra inscrita actualmente una declaratoria de herederos de la fallecida María Amelia Almendariz Córdova, en la que no se encuentra incluida la recurrente Ángela Mujica Morales. Razones por las cuales no



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

se demuestra que esta última tenga la condición de propietaria del predio objeto de desalojo.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La emplazada Ángela Mujica Morales interpone recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución dictada el tres de octubre de dos mil dieciséis, por las siguientes causales:

A. Apartamiento inmotivado del precedente judicial constituido por el IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, considerando 51. Señala que, en dicho Pleno Casatorio, la Corte Suprema ha dejado claro que no debe entenderse por título al documento, sino que el título es cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto las partes en sus fundamentos fácticos que los autorice a ejercer el pleno disfrute de la posesión; que, en este caso, la resolución materia de casación se aparta inmotivadamente de esta definición y considera como título de propiedad al inscrito en Registros Públicos por Andrés Jesús Vargas Chu, y a la inscripción como herederos de los sobrinos de la causante, sin tomar en cuenta el título que su representada ha venido invocando en todo el presente proceso, constituido por haber sido declarada judicialmente como hija adoptiva de María Amelia Almendariz Córdova, aunado a que la calidad de hija adoptiva declarada judicialmente no requiere de inscripción para ser considerada válida, pues la Sala exige un requisito que el artículo 343 del Código Civil vigente a la fecha de los hechos, no prevé; que esto implica en el fondo desconocer la validez de todo un proceso judicial de adopción, por el simple hecho de no haberse inscrito la sentencia en RENIEC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

B. Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil. Sostiene que, se ha interpretado erróneamente dicho dispositivo al considerar que debe entenderse por título, en un proceso de desalojo por precario, a un título de propiedad y no cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto las partes en sus fundamentos fácticos que los autorice a ejercer el pleno disfrute de la posesión. La Sala ha interpretado erróneamente el artículo 911 del Código Civil cuando señala que la codemandada Ángela Mujica Morales es precaria porque no ha demostrado ser la propietaria del bien, materia de *litis*, ya que en Registros Públicos aparece como propietario el demandante Andrés Jesús Vargas Chu y porque existen otras personas (sobrinos de la causante) que han inscrito su calidad de herederos en los Registros Públicos. Esta afirmación no es correcta ya que la demandada Ángela Mujica Morales, si bien no tiene un título de propiedad, ni de heredera inscrito en Registros Públicos, tiene un acto jurídico y una circunstancia que la autoriza a ejercer la posesión: El ser la única hija adoptiva de la fallecida primigenia propietaria María Amelia Almendariz Córdova, aunque no haya inscrito su adopción en RENIEC.

C. Infracción normativa del artículo 343 del Código Civil de 1936. Indicando que el presente dispositivo señala: “(...) *la adopción y su revocación se inscribirán en el registro civil, al margen de la partida de nacimiento*”. Por su parte, el artículo 1075 del mismo cuerpo legal señalaba: “(...) *Para la validez del acto jurídico se requiere agente capaz, objeto lícito y observancia de la forma prescrita, o que no esté prohibido por ley*”; por tanto la adopción es un acto jurídico y como lo ha señalado el artículo 1075 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, un acto jurídico para su validez debe respetar la observancia de una forma cuando la ley se la imponga bajo sanción de nulidad, situación que no ocurre en el caso de autos,



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

toda vez que la inscripción en los Registros Públicos de la adopción no es un elemento constitutivo para la validez de dicho acto jurídico. La Sala Superior se equivoca cuando no le da valor al proceso judicial de adopción con sentencia de autoridad de cosa juzgada, por el simple hecho de no haber inscrito la adopción en RENIEC, este razonamiento implica entender que las sentencias firmes emitidas en un proceso judicial, como lo es la adopción, o como lo puede ser también un divorcio, no son válidas si no se inscriben en el Registro Personal.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en discusión se centra en determinar, en principio, si la exigencia de inscripción prevista en el artículo 343 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, constituía un requisito necesario para que los actos de adopción dictados bajo la vigencia de tal cuerpo normativo pudieran producir los efectos que la ley les otorgaba; y, en función a ello, establecer si en el presente caso, se ha logrado demostrar la existencia de un título que justifique la posesión que actualmente ejerce la parte emplazada, sobre el inmueble objeto de la pretensión de desalojo, en atención a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil y lo declarado en el precedente judicial, cuyo apartamiento se ha invocado.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

El requisito formal previsto en el artículo 343 del Código Civil de 1936 para el acto de adopción

1. Según se ha explicado en los antecedentes de esta resolución, el argumento sobre el cual se sostiene la defensa de la parte demandada se centra en afirmar que la emplazada Ángela Mujica Morales es, en realidad, la legítima propietaria del bien inmueble que es objeto de la pretensión de desalojo, **por ser hija adoptiva** de la propietaria original



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

María Amelia Almendariz Córdova, declarada como tal por sentencia judicial, de fecha veintidós de febrero de mil novecientos setenta y uno.

2. A causa de ello, resulta fundamental en el debate desarrollado ante las instancias de mérito, el contenido del artículo 343 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, según el cual: *“La adopción y su revocación se inscribirán en el registro civil, al margen de la partida de nacimiento”*.

A partir del texto de esta disposición –aplicable al caso por razón de temporalidad–, es claro que el legislador había impuesto, tanto al acto de adopción como a su revocación, un requisito de forma, el cual se encontraba constituido por su respectiva inscripción en el Registro Civil.

3. Ahora bien, cabe analizar si este mandato –de inscripción– es (i) un requerimiento del cual depende la validez del acto, en el sentido que, en caso de no cumplirse, la adopción resultará nula, o (ii) solo un requisito de eficacia, en el sentido que de él depende la producción de los efectos del acto, sin afectar su validez.
4. En relación a este asunto, es necesario recordar que, dentro de la doctrina, la distinción entre validez y eficacia ha quedado claramente demarcada. Así por ejemplo, se ha explicado: *“La eficacia es una noción diferente de la validez. La validez indica la regularidad del contrato en el sentido de que el contrato es válido si responde a las prescripciones legales (...), por el contrario, la eficacia del contrato se refiere a la producción de sus efectos. De esta diferenciación se sigue que la invalidez no comporta siempre la ineficacia del contrato, y a este propósito es necesario diferenciar nulidad y anulabilidad: el contrato nulo es definitivamente ineficaz; por su lado, el contrato anulable es eficaz y como tal produce sus efectos hasta que no intervenga una eventual sentencia de anulación. Por otro lado, la validez no comporta necesariamente la eficacia del contrato, pues aunque por lo general el contrato válido es también eficaz (es normal que el contrato legalmente*



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

regular sea idóneo para producir sus efectos), puede suceder que, aun siendo válido, sea provisionalmente ineficaz cuando está sujeto, por ej., a una condición voluntaria suspensiva”¹.

5. Esta misma distinción, entre validez e ineficacia, ha sido reconocida por esta Suprema Corte, que sobre ésta última –la ineficacia– ha señalado: *“(...) un negocio jurídico es ineficaz ‘(...) cuando no produce los efectos que las partes declaran como su propósito. La falta de efectos puede tener motivos diversos y manifestarse en diversas formas (...)’.* De esta manera si es que no surgen los efectos jurídicos establecidos en el estatuto negocial privado, que constituye el propósito de las partes del negocio jurídico, ello se origina como consecuencia de la existencia de factores intrínsecos o extrínsecos del mismo negocio jurídico”². Y en ese mismo sentido ha reconocido, por ejemplo, a la “condición” (suspensiva o resolutoria) como un elemento referido a la eficacia del acto y no a su validez
6. La validez del acto jurídico, entonces, se deriva del cumplimiento de las exigencias legales que son requeridas por el ordenamiento jurídico para la correcta configuración o estructura del mismo: *Las exigencias que comprometen la estructuración idónea del acto serán necesarias para su validez.* Por su parte, las de la eficacia se deriva de aquéllo que no compromete la estructura del acto, sino la producción de sus efectos: *Las exigencias que no comprometan la estructura del acto, sino que aparezcan como acontecimientos, situaciones o circunstancias necesarias para el desplazamiento de sus efectos interesarán a su eficacia.*
7. A partir de estas consideraciones, resulta claro que el requisito de inscripción contenido en el artículo 343 del Código Civil de mil

¹ BIANCA, Massimo, *Derecho Civil: 3. El Contrato*, traducción de HINESTROSA, Fernando y CORTÉS, Édgar, Colombia: Universidad Externado de Colombia, 2007, p. 546.

² Sentencia del V Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N°3189-2012-Lima Norte.



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

novecientos treinta y seis, para el acto de adopción no fue previsto por el legislador como un requerimiento relacionado con su validez, sino más bien con su eficacia. En efecto, la inscripción de un acto en los Registros Públicos (Registro Civil, en este caso) no es un requerimiento que comprometa la estructura del acto jurídico, pues el solo intento de inscripción o presentación de un acto al registrador para tal propósito exige como presupuesto justamente la existencia de un acto ya constituido. La inscripción, entonces, es un requerimiento que solo puede ser exigido al acto después de haberse estructurado y, por tanto, interesa a su eficacia y no a su validez.

8. En este orden de ideas, se desprende que, cuando el artículo 343 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, exigió que el acto de adopción fuera inscrito en el Registro Civil, *al margen de la partida de nacimiento respectiva*, estableció un requisito de eficacia –y no de validez– para este tipo de actos. Así, **un acto de adopción que no cumpliera con tal requerimiento de inscripción registral no podía surtir los efectos jurídicos que le son propios, siendo uno de los más importantes el estado de familia, que de este modo no ha sido acreditado por la demandante, tanto así que no lleva el apellido de la adoptante** y, por tanto, no podría ser invocado válidamente como argumento de defensa dentro de este proceso.
9. Efectivamente, si en este proceso la defensa de la parte demandada se centra en afirmar que la emplazada Ángela Mujica Morales es, en realidad, la legítima propietaria del bien inmueble que es objeto de la pretensión de desalojo, **por ser hija adoptiva** de la propietaria original María Amelia Almendariz Córdova, **resulta indispensable examinar no solo si tal acto de adopción es válido, sino también si es eficaz**, pues en caso de faltar esta última condición, tal defensa deberá ser necesariamente desestimada, pues la adopción carecerá de efectos.



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

10. Ahora bien, en el presente caso, las instancias de mérito han determinado que, aun cuando es cierto que la emplazada Ángela Mujica Morales fue declarada hija adoptiva de la propietaria original del inmueble objeto de la pretensión de desalojo María Amelia Almendariz Córdova, por sentencia dictada en un proceso de adopción judicial, no obra documento alguno que acredite que esta adopción cumplió con el requerimiento de inscripción exigido por el artículo 343 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis. En efecto:

- El considerando décimo tercero de la sentencia de primera instancia determina: *“Del testimonio de protocolización del expediente de adopción de Ángela Mujica Morales de Yañez, se advierte que efectivamente se tramitó un proceso de adopción por parte de María Amelia Almendariz Córdoba con la finalidad de que la primera sea declarada como su hija adoptiva, debiendo precisar que si bien el notario público procedió a la protocolización del expediente, no obra documento alguno que determine que se procedió a la inscripción en el Registro del acto en mención (...)”* (sic.).
- Asimismo, el considerando décimo cuarto de la sentencia de vista determina: *“(...) se aprecia de folios 170 a 177 el Testimonio de protocolización del expediente de adopción de Ángela Mujica Morales, donde se aprecia que si bien es cierto, se tramitó un proceso de adopción por parte de la causante María Amelia Almendariz Córdoba con la finalidad de que Ángela Mujica Morales sea declarada como su hija adoptiva; sin embargo, también es cierto que a pesar de que se haya realizado dicho trámite, no se ha inscrito el mismo en el Registro (...)”* (sic.).

11. En consecuencia, al haberse determinado que el acto de adopción objeto de análisis no cumplió con el requerimiento de inscripción previsto por el artículo 343 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, debe



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

concluirse que tal adopción carece de efectos jurídicos y, por tanto, no puede ser invocado como fundamento del título de poseer que los demandados alegan ostentar; debiendo desestimarse este extremo de las argumentaciones del recurso de casación.

La posesión precaria

12. A través de las denuncias **A) y B)** del recurso de casación, la recurrente denuncia, en esencia, que la sentencia de vista ha errado en su comprensión de aquéllo que debe entenderse por “título” en un proceso de desalojo por ocupación precaria, vinculando esta circunstancia con la inobservancia del IV Pleno Casatorio Civil y la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.
13. En relación a ello, es necesario recordar que en el IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N°2195-2011-Ucayali, esta Suprema Corte sometió a análisis, entre otros tópicos, la determinación de aquéllo que debe entenderse por ocupación precaria, a la luz del artículo 911 del Código Civil, estableciendo como regla vinculante en el punto 2 de su fallo:

“Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

14. Esta regla tiene su fundamento en lo analizado en el considerando 51 de la sentencia, en el sentido que: “(...) cuando dicho artículo en análisis [artículo 911 del Código Civil] hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (...) entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

15. En este sentido, el “título” al cual se refiere el primer supuesto de precario previsto en el artículo 911 del Código Civil deberá ser entendido en términos amplios, como cualquier acto jurídico o circunstancia que sea apropiada para justificar el ejercicio de la posesión del inmueble objeto del petitorio. Y en ese mismo orden de ideas, el fundamento 54 precisa: “(...) *no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta*”.
16. En el presente caso, la recurrente invoca en su defensa este sentido extenso de “título”, para sostener ante esta Suprema Sala que la circunstancia que ha sido objeto de análisis en los fundamentos 1 al 8 de esta resolución, esto es, su autoafirmada condición de hija adoptiva de la fallecida Amelia Almendariz Córdova, sí constituye un título apropiado para justificar la posesión que ejerce sobre el bien inmueble inscrito en la partida registral N° 45185044.
17. No obstante, según se ha descrito en los fundamentos indicados, el “acto de adopción” que la recurrente identifica como título habilitante para poseer el inmueble objeto del petitorio de desalojo resulta ineficaz, por no haber cumplido con el requerimiento de inscripción que le imponía la ley vigente al momento de su celebración. Por tanto, resulta claro que la circunstancia a la cual hace alusión la recurrente es inapropiada para justificar su posesión; por lo que corresponde desestimar también este extremo del recurso de casación.



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

**CASACIÓN N° 1886-2016
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

VI.- DECISIÓN:

A) Por estas razones, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Ángela Mujica Morales, a fojas seiscientos cuarenta y seis, contra la sentencia de vista dictada el tres de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos veintiocho, que **confirma** la sentencia apelada, dictada el veintisiete de enero de dos mil quince, obrante a fojas quinientos veintisiete, que declara **fundada** la demanda.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; en los seguidos por Andrés Jesús Vargas Chu con Gabriela Espinoza Collado y otros, sobre desalojo por ocupación precaria. Por licencia de la señora Jueza Suprema Tello Gilardi interviene el señor Juez Supremo De la Barra Barrera. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **del Carpio Rodríguez**.

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

SÁNCHEZ MELGAREJO

EAN/lsm