



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Sumilla:** *Si el demandado realizó el pago del saldo del precio del bien, con interés de cumplir con la obligación que mantenía su conviviente con el transferente del bien, adquirido con anterioridad y otorgado en anticipo de legítima a sus hijas, resultará precario respecto de las nuevas propietarias, y tendrá derecho a la restitución de lo pagado en aplicación del artículo 1222 del Código Civil que regula la figura del pago por tercero o por cuenta ajena, pero de ningún modo, puede inferirse que dicho pago constituya tácitamente una forma de adquisición del derecho de propiedad.*

Lima, dieciocho de julio del dos mil veintitrés

- El 28 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, por el término de tres meses, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023.
- Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.
- Por Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió: 1) Disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTA;** la causa número cinco mil ciento sesenta y nueve, guión dos mil dieciocho, **UCAYALI**, con el expediente acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**MATERIA DEL RECURSO:**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación (folios 561-569) interpuesto por el demandado **Augusto Siguas Rivas** contra la sentencia de vista (folios 551-555) contenida en la resolución N.º 6 de fecha 24 de setiembre de 2018, emitida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que confirmó la sentencia (folios 485-491) contenida en la resolución N.º 16, de fecha 10 de octubre de 2017, que resolvió declarar fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; ordenando que el demandado cumpla con desocupar y hacer entrega a las demandantes del inmueble ubicado en el lote N.º 3 de la Manzana 170 del Centro Poblado Comité Vecinal Barrio Miraflores Yarinacocha. Con costas y costos; en el proceso seguido por **Nelly Villacorta Ríos**, en representación de **Marianella Mitidieri Villacorta** y **Romina Fiorella Mitidieri Villacorta** sobre **desalojo por ocupación precaria**.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito (folios 24-29), de fecha 20 de setiembre de 2016, la demandante **Nelly Villacorta Rios**, en representación de Marianella Mitidieri Villacorta y Romina Fiorella Mitidieri Villacorta interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Augusto Siguas Rivas a efecto de que se disponga que éste y demás ocupantes del inmueble ubicado en el lote N.º 3 de la Manzana 170 del Centro Poblado Comité Vecinal Barrio Miraflores-



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Yarinacocha, lo desocupen en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento.

**2. Fundamentos de la demanda**

Refiere que por contrato privado de compra venta de fecha 25 de enero de 1995, Nelly Villacorta Ríos y su difunto esposo Walter Mitidieri García adquirieron la propiedad del mencionado lote de sus anteriores propietarios Huilber Huaynacari Pezo y Alsemira Ríos Rodríguez. Precisándose que el lote tiene un área de 800 m<sup>2</sup>.

Asimismo, en mayo del 2009, la demandante logró la titulación del predio inscribiéndolo en la partida N°P19016435 y el 12 de diciembre de 2015 hizo la transferencia vía anticipo de legítima a favor de sus hijas Romina Mitidieri Villacorta y Marianella Mitidieri Villacorta.

Posteriormente, entabló una relación con el demandado, quien parecía una persona honesta, luego se dio cuenta que su conducta estaba orientada a apoderarse de sus bienes, dando fin a esa relación. Esta persona con fecha 4 de abril de 2016, sin autorización alguna, con abuso de confianza, violentando la chapa de la puerta principal, ingresó al predio, tomó posesión, cambió la chapa de la puerta y se quedó en su interior, sin pagar renta alguna, por lo que tiene la condición de ocupante precario.

**3. Contestación de la demanda.**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

A través del escrito presentado el 14 de octubre de 2016, el demandado contesta la demanda (folios 117-124), subsanada mediante escrito (folios 174-175) de fecha 25 de octubre de 2018, solicitando que la misma sea declarada infundada, toda vez que no tiene la condición de precario, sino de posesionario legítimo del bien inmueble y propietario de la casa vivienda materia de controversia desde hace más de 10 años; por las siguientes consideraciones:

Manifiesta principalmente que los documentos presentados por la demandante sólo acreditan la titularidad sobre el terreno materia del proceso y no acredita que ella sea la propietaria de la casa vivienda. Indica que éste es propietario de la casa y copropietario del lote de terreno, por el derecho de gananciales generado por la convivencia por más de 10 años con la ahora demandante, lo que prueba con el expediente N.º 1286-2015 ante el Segundo Juzgado de Familia de Ucayali y que durante esta convivencia no tuvieron hijos.

Refiere además que hubo una denuncia por usurpación (Caso 2016-501) ante la Segunda Fiscalía Provincial Penal Corporativa, la misma que no prosperó y fue confirmada por el Superior; por ende la demanda resulta improcedente por perseguir un fin ilícito, tanto más si está acreditada la construcción de S/. 180,663.76 soles desde los años 2005 al 2012, en la vivienda construida dentro de la casa.

**4. Sentencia de primera instancia**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Mediante sentencia (folios 485 – 491) de fecha 10 de octubre de 2017, el juez resolvió declarar fundada la demanda interpuesta por **Nelly Villacorta Ríos**, en representación de Marianella Mitidieri Villacorta y Romina Fiorella Mitidieri Villacorta; por las siguientes consideraciones:

Se tiene claro quién es el titular del inmueble a la luz de los medios de prueba, tales como el contrato de compra venta fecha 25 de enero de 1995 celebrado a favor de Walter Mitidieri García y Nelly Villacorta Ríos, donde se estipuló que el precio de compraventa era de US\$ 5,000.00, dividido en 2 armadas, la primera de US\$ 3,000.00 (pagado en el acto) y US\$ 2,000.00, estableciéndose que se pagaría en un máximo de 6 meses, pudiendo cancelarse antes y no después. Asimismo, se cuenta con el título de propiedad de fecha mayo del 2009 a nombre de Nelly Villacorta Ríos (viuda) con el 100% de derechos y acciones, también la copia literal de la Partida P19016435 en la que consta que el propietario titular es la referida persona, quien posteriormente cedió el inmueble como anticipo de herencia a favor de sus hijas.

En cuanto al demandado, la discusión se centra en si ostenta título para poseer ya que pagó los US\$ 2,000.00 dólares a los vendedores del bien, además porque ha edificado una casa vivienda (edificación que deberá ser objeto de un reclamo utilizándose el procedimiento pertinente); entonces queda valorar si verdaderamente es copropietario y si por ello le confiere el título de poseer el lote de terreno materia de litis.

Al respecto, estando a la condición de que la segunda armada se pagaría en un plazo máximo de 6 meses contados desde el 25 de enero de 1995 y que el documento denominado Cancelación de Contrato de compra venta de fecha 21 de abril de 2003 (por el cual el demandado dice ser copropietario)



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

se firmó después de 8 años, no resulta creíble su contenido. Y si fuese el caso que realmente hizo dicho pago, es un tercero ajeno al contrato, por lo que no se convierte en copropietario, ni mucho menos le corresponde un título para poseer el inmueble que reclama y en atención al art. 1222 del Código Civil solo le correspondería pedir la restitución del pago realizado.

Finalmente, en cuanto a las supuestas construcciones, al amparo del punto 5.5 de la doctrina jurisprudencial del Cuarto Pleno Casatorio Civil, deberá hacer valer su derecho en el proceso que corresponda.

**5. Sentencia de vista**

La Sala Superior, mediante sentencia de vista (folios 551-555) de fecha 24 de setiembre de 2018, decidió confirmar la sentencia, por cuanto:

El demandado no aparece como propietario en ningún asiento registral y las construcciones que dice haber realizado, no se encuentran inscritas.

La Corte Suprema de Justicia de la República estableció en el Cuarto Pleno Casatorio Civil que para amparar una demanda de desalojo por ocupante precario deben cumplirse dos requisitos de forma conjunta: 1) que la parte demandante demuestre su derecho sobre el inmueble en cuestión, y 2) que la parte demandada no posea ningún título o que el título que tenía haya fenecido.

En relación al primer requisito, se presentaron diversos documentos que respaldan el derecho de propiedad de la parte demandante sobre el inmueble en litigio, como el contrato de compra-venta, el título registrado de propiedad urbana y las copias literales del predio en cuestión. Estos documentos establecen que el predio pertenece a Romina Fiorella y Marianelli Mitidieri



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Villacorta como anticipo de legítima de su anterior propietaria Nelly Villacorta Ríos. Por lo tanto, la parte demandante ha acreditado su derecho de propiedad sobre el inmueble, cumpliendo así el primer requisito.

En cuanto al segundo requisito, el demandado alegó ser poseedor legítimo del inmueble y propietario de la casa. Sin embargo, según el principio de legitimación establecido en el artículo 2013 del Código Civil, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos hasta que se rectifique o invalide mediante resolución o laudo firme. Además, el artículo 2022 del mismo código establece que, para oponer derechos reales sobre inmuebles, es necesario que el derecho se encuentre inscrito con anterioridad. En este caso, los registros públicos muestran a las demandantes como propietarias del predio, sin que el demandado aparezca como copropietario en ningún asiento.

**6. Recurso de casación**

La anterior Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, mediante resolución de fecha 30 de mayo de 2019, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por Augusto Sigvas Rivas, por las siguientes causales denunciadas:

**A. Infracción Normativa de los artículos VII del Título Preliminar, 911 y 1222 del Código Civil.** Sostiene que en el considerando quinto de la sentencia de vista se hace mención al artículo 1222 del Código Civil, referido al pago realizado por terceros, situación que no ha sido invocada por la demanda o contestación, generando indefensión al ser un fallo sorpresivo, agrega que tal norma no guarda relación con la naturaleza del contrato, toda vez que no se firmó un recibo, sino un contrato ante Notario Público, lo que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demuestra que hubo una inadecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

Indica que se ha infringido el artículo 911 del Código Civil, pues cuenta con el contrato de cancelación de contrato privado de compraventa, con firmas legalizadas ante notario público, que constituye título que justifica el uso y disfrute del bien inmueble materia del proceso, en tanto el recurrente se integró al contrato y pagó la suma de USD 2,000.00 para que sea propietario del bien inmueble, acto jurídico que no fue declarado nulo por el órgano jurisdiccional. Señala que con tal medio probatorio acredita la copropiedad del demandado con los demandantes sobre el predio materia de litigio.

**B. Infracción Normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y del artículo 374 del Código Procesal Civil.** Alega que la Sala Superior no atendió el agravio descrito en su recurso de apelación sobre la violación al principio iura novit curia, dado que la sentencia de primera instancia agregó pretensiones no contenidas en la demanda al señalar que el hecho de realizar un contrato de cancelación ante notario público, no le da derecho a ser copropietario, sino que solo puede exigir la restitución de lo pagado.

Indica que la sentencia de vista no se ha pronunciado respecto al contrato de cancelación de contrato privado de compraventa que, si justifica el uso del bien inmueble por ser un justo título, y el hecho de que no esté inscrito en Registros Públicos no significa que no tenga validez, tanto más si la tacha formulada por la parte demandante ha sido declarada infundada, quedando acreditada la validez total del contrato.

Arguye que mediante escrito de fecha 11 de enero de 2018, ofreció sentencia recaída en el expediente N.º 1286-2015, sobre declaración de unión de





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

hecho, que fue obtenida con posterioridad a la etapa postulatoria, en los seguidos por Augusto Sigwas Rivas contra Nelly Villacorta Ríos, en la que se establece la convivencia desde febrero de 2003 hasta 26 de octubre de 2015, donde se declara como bien social el inmueble materia de desalojo, medio probatorio que no ha merecido pronunciamiento, lo que viola el derecho a la prueba.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, mediante resolución de fecha 30 de mayo del 2019, ha declarado **procedente** el recurso de casación, por la causal de Infracción Normativa de los artículos VII del Título Preliminar, 911 y 1222 del Código Civil, el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y el artículo 374 del Código Procesal Civil.

**II. CUESTION JURIDICA EN DEBATE:**

En el presente caso, estando a los fundamentos del recurso interpuesto, la cuestión jurídica en debate consiste la infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar, 911 y 1222 del Código Civil e Infracción Normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y del artículo 374 del Código Procesal Civil.

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**Primero.** El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como se advierte del artículo 384 del Código Procesal Civil.

**Segundo.** Al haberse admitido el recurso de casación por la infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, corresponde efectuar su análisis a efectos de determinar la validez de la sentencia de vista, o si por el contrario incurre en defectos insubsanables que motiven su nulidad, corresponderá ordenar la renovación del acto procesal; y, de no ampararse, se analizará las causales por infracción normativa material.

**SOBRE LA INFRACCIÓN NORMATIVA PROCESAL DE LOS NUMERALES  
3 Y 5 DEL ARTÍCULO 139 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ Y  
374 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL**

**Tercero.** En cuanto a la infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, cabe mencionar que el derecho fundamental al debido proceso, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa clara y precisa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron y de lo que se decide u ordena.

**Cuarto.** Asimismo: “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”<sup>1</sup>

**Quinto.** El Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139° inciso 5) de la Constitución, ha establecido que éste “(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)” (STC N.º 04295-2007-PHC/TC, fundamento jurídico 5 e).

**Sexto.** Estando a lo expuesto, corresponde verificar si la sentencia de vista cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si, por el contrario, la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido.

En dicho sentido, respecto del medio probatorio (folios 521-522) ofrecido por el demandado, consistente en la sentencia de fecha 20 de diciembre del 2017 recaída en el expediente N.º 1286-2015-0-2402-JR-FC-02 sobre reconocimiento de unión de hecho, cabe precisar que se trata de un documento expedido con posterioridad al inicio del presente proceso,

---

<sup>1</sup> Landa Arroyo, César. Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia. Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura. p. 59.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conforme al artículo 374 inciso 2 del Código Procesal Civil, verificándose que el mismo se presentó luego de dictada la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria y mediante el escrito de fecha 12 de enero de 2018, no formando parte del recurso de apelación; por lo que si bien no se valoró al emitir la sentencia de vista, también es cierto que los presuntos derechos gananciales del demandado para justificar su posesión del bien inmueble, no fueron parte de los agravios denunciados en su escrito de apelación, por lo que en virtud del principio de congruencia recursal, entendido como la obligación de los jueces de pronunciarse únicamente sobre las alegaciones efectuadas por las partes en sus medios impugnatorios, el colegiado superior hizo bien en emitir pronunciamiento únicamente sobre lo que fue materia del recurso de apelación, no pudiendo pronunciarse sobre agravios que no fueron explicitados por la defensa del demandado.

En consecuencia, sobre este extremo, no se advierte la vulneración al debido proceso y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que pudiese acarrear la nulidad de la sentencia de vista, tal como pretende el recurrente.

Sin perjuicio de lo expuesto, en el recurso de casación alega que ostentaba la copropiedad por los derechos gananciales generados por la convivencia por más de diez años con la demandante. Sin embargo, se determinó que la unión de hecho ha sido reconocida entre febrero de 2003 y el 26 de octubre de 2015, esto es, después de que el inmueble fuera adquirido por Nelly Villacorta Ríos junto con su difunto esposo Walter Mitidieri García. Aunado a ello, revisado el Sistema Integrado Judicial –SIJ, se verifica que la sentencia de vista de fecha 16 de octubre de 2019 recaída en el expediente N.º 1286-2015-0-2402-JR-FC-02 confirmó el extremo referido a la unión de hecho,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pero revocó expresamente el extremo referido a la existencia de la sociedad de gananciales sobre el bien inmueble objeto de controversia, indicándose que este fue transferido a terceras personas, por lo que no se podría declarar como un bien de la sociedad, dado que ya no pertenece a ninguno de sus integrantes, dejándose a salvo el derecho de Augusto Sigvas Rivas para hacerlo valer en la vía correspondiente. Asimismo, de folios 63 a 67 del cuaderno de casación, obra la resolución de la Casación N.º 6672-2019 de fecha 3 de julio de 2020, anexada por la parte demandante, mediante la cual se declaró improcedente el recurso de casación en contra de la referida sentencia de vista, por lo que la misma adquirió la calidad de cosa juzgada.

Por lo tanto, la Sala Superior ha motivado y fundamentado razonadamente su decisión, y concluyó que el demandado no ha demostrado tener título alguno que le otorgue derecho para poseer el bien inmueble materia de desalojo.

**Séptimo.** Siendo ello así, la sentencia de vista cumple con los estándares de motivación requeridos ya que los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan lo resuelto por la Sala Superior, son congruentes entre lo pedido y lo resuelto, deviniendo la causal en **infundada**.

**SOBRE LA INFRACCIÓN NORMATIVA MATERIAL DE LOS ARTÍCULOS 911 Y 1222 DEL CÓDIGO CIVIL**

**Octavo.** En el contexto específico del desalojo, el artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía un título ha perdido su validez. La Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N.º 1990-2014-Lima, ha afirmado que la precariedad es una característica de la posesión ilegítima de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

mala fe y se da cuando falta el título de posesión o cuando el título que otorgó el derecho a la posesión ha caducado. En la Casación N.º 2195-2011-Ucayali (IV Pleno Casatorio Civil), se ha aclarado que la ocupación precaria ocurre cuando se posee un bien sin ningún título que justifique el derecho a poseer. En consecuencia, el desalojo del ocupante precario tiene como objetivo garantizar la restitución de la posesión a aquel que tiene derecho a ella, sin necesidad de discutir previamente sobre el derecho de propiedad, protegiendo así el disfrute pleno del bien.

**Noveno.** En cuanto al artículo 1222 del Código Civil, el texto se ubica dentro de las disposiciones generales referidas al pago en el derecho de obligaciones. Se destaca que puede hacer el pago cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, sea con el asentimiento del deudor o sin él, salvo que el pacto o su naturaleza lo impidan. Es así que nuestra legislación acoge la figura del "pago por tercero" o "pago por cuenta ajena".

En primer lugar, se permite que una persona distinta al deudor cumpla con la obligación en nombre del deudor, a menos que exista una prohibición expresa en el contrato o una disposición legal que lo impida. En segundo lugar, se establece que la persona que realice el pago puede o no tener un interés en el cumplimiento de la obligación, en tal sentido, no es necesario que el tercero obtenga un beneficio propio al realizar el pago. Finalmente, respecto del consentimiento, se señala que el pago por tercero puede realizarse tanto con el asentimiento del deudor como sin él; que en éste caso fue realizado "sin el asentimiento" de su conviviente.

**Décimo.** Estando a lo expuesto, en el presente caso la Sala Superior al momento de fundamentar la sentencia de vista ha tomado en cuenta que el demandado niega su condición de poseedor precario y alega que ostenta la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

calidad de copropietario del inmueble ubicado en el Lote N.º 03 de la Manzana 170 del Centro Poblado Comité Vecinal Barrio Miraflores Yarinacocha inscrito en la partida registral N.º P19016435 en mérito a un documento denominado **“cancelación de contrato privado de compra venta”** (folios 84-85) de fecha 21 de abril de 2003 y que dentro de sus cláusulas se deja constancia de que el demandado pagó la suma de US\$ 2,000.00 dólares americanos, saldo pendiente de pago conforme al contrato primigenio de compra venta de fecha 25 de enero de 1995, del cual el demandado no fue parte.

Al respecto, dicho contrato quedó perfeccionado en cuanto a las partes y objeto con fecha 25 de enero de 1995 y fue en dicha fecha en que las partes expresaron su voluntad de transferir la propiedad del bien inmueble, de conformidad con el art. 949 del Código Civil, por lo que el pago realizado por el demandado con posterioridad no le habría otorgado derecho de propiedad alguno, máxime que en las cláusulas del documento de fecha 21 de abril del 2003, tampoco se le confiere derecho alguno, solo se señala expresamente que, en calidad de conviviente, está cancelando el monto pendiente de pago.

Asimismo, en aplicación del artículo 1222 del Código Civil y estando a los argumentos de defensa expuestos por el demandado, se desprende que el mismo realizó el pago porque tenía interés en que se cumpliera la obligación debido a que mantenía una relación de convivencia con la entonces propietaria del bien, Nelly Villacorta Ríos. Sin embargo, dicha norma contempla la figura del pago por tercero o por cuenta ajena en el cumplimiento de las obligaciones, pero de ningún modo, se infiere que dicho pago constituya tácitamente una forma de adquisición del derecho de propiedad.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sin perjuicio de ello, si bien la propiedad se formalizó con fecha 14 de mayo del año 2009 con el título otorgado por COFOPRI (Organismo de formalización de la propiedad informal) y se inscribió en la partida registral N.º P19016435 con fecha 05 de junio del año 2009. Dicho trámite fue realizado a favor únicamente de Nelly Villacorta Ríos, quien desde el año 1995, venía comportándose como propietaria del bien inmueble, siendo que dicho trámite regularizó dicha condición a título gratuito. Al respecto es importante precisar que la creación de COFOPRI, conforme al artículo 1 del Decreto Legislativo N.º 803, obedeció a que se consideró de interés nacional la promoción y el acceso a la propiedad formal y la inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado establecidos por el inciso 16 del artículo 2 y los artículos 58 y 70 de la Constitución Política del Perú.

En consecuencia, conforme a los argumentos expuestos, no se advierte que la sentencia de vista haya incurrido en infracción alguna respecto de los artículos 911 y 1222 del Código Civil, al haberse acreditado correctamente la condición de ocupante precario del demandado y que el pago efectuado no lo convirtió en propietario del bien inmueble materia de controversia, extremos por los cuáles el recurso de casación deviene en infundado.

**Décimo primero.** Por todo lo expuesto, no habiéndose determinado la existencia de las infracciones normativas denunciadas por el recurrente, el recurso de casación deviene en **infundado**.

**IV. DECISIÓN**

Por estas consideraciones y conforme a lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
RECURSO DE CASACIÓN N.º 5169-2018**

**UCAYALI  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

interpuesto por el demandado **Augusto Siguas Rivas** contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 6, de fecha 24 de setiembre de 2018, emitida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; *y los devolvieron*. Intervino como ponente la Jueza Suprema **Barra Pineda**.

**S.S**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**MARROQUÍN MOGROVEJO**

**CUNYA CELI**

**BARRA PINEDA**

**BRETONECHE GUTIÉRREZ**

DGRB/wphfr