



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 19527-2019  
AYACUCHO**

**Sumilla:** *El demandado no ha acreditado con título alguno que tiene derecho legítimo a poseer el predio materia de controversia, ni se evidencia tampoco la presencia o acreditación de algún acto o hecho que justifique esta posesión, en tanto no ha demostrado que su padre haya sido el propietario del predio, ni que éste le haya transferido el mismo, al no presentar los respectivos títulos; en este sentido, se evidencia que el demandado tiene la condición de ocupante precario, en los términos del artículo 911 del Código Civil y del Cuarto Pleno Casatorio en lo Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.*

Lima, veintidós de setiembre  
de dos mil veinte

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----**

**VISTA;** la causa número diecinueve mil quinientos veintisiete-dos mil diecinueve; en audiencia pública virtual llevada a cabo el día de la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana - Presidente, Toledo Toribio, Yaya Zumaeta, Bustamante Zegarra y Linares San Román; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la presente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Liliana Estela Quintanilla Quispe**, de fecha dieciséis de agosto de dos mil dieciocho<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce, de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho<sup>2</sup>, emitida por la Sala Mixta Descentralizada Permanente de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho que **revoca** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número cinco de fecha cinco de abril de dos mil dieciocho<sup>3</sup>, que declaró **fundada** la demanda; en consecuencia, ordenó que el demandado desocupe y restituya en favor de la actora el predio rústico

---

<sup>1</sup> Obrante a fojas 122 del expediente

<sup>2</sup> Obrante a fojas 103 del expediente

<sup>3</sup> Obrante a fojas 65 del expediente



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 19527-2019  
AYACUCHO**

denominado "Cabecera", ubicado en el valle de Lampalla Bajios, distrito de Sancos, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho, en el término de seis días, bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento; y, **reformándola**, la declaran **infundada**.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante auto calificadorio de fecha veintisiete de abril de dos mil veinte, obrante a fojas noventa y cuatro del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por Liliana Estela Quintanilla Quispe, por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa del artículo 585 del Código Procesal Civil**

Señala, que de la minuta de compra-venta de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos se evidencia que su padre, Héctor Quintanilla Falconí, enajenó a título oneroso a la recurrente y a su hermano, la parcela rústica denominada "Cabecera" de 3.75 hectáreas, tierra de cultivo debidamente cercada con paredes de piedra y barro, ubicado en el distrito de Sancos, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho, minuta que fuera entregada por los intervinientes al notario de Coracora-Parinachochas-Ayacucho de entonces, Mario Andrés Urquizo Cazorla, quien selló el cargo de recepción para que sea elevado a escritura pública, no concretándose este propósito, pero quedó en poder del notario y cuando dejó de ejercer el cargo tal instrumento ingresó al archivo subregional. Afirma, que el documento como tal, acredita su condición de propietaria, al tener fecha cierta por haber sido entregado al notario el treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, quien selló la minuta. Refiere, que la parte contraria se limita en hacer cuestionamientos de forma, que no se trata de una escritura pública, que la intervención del notario no convierte en pública a la minuta y que el notario fue sancionado con destitución por actos de corrupción; sin embargo, reconoce que el predio que ocupa es el mismo al que se refiere la minuta de compra-venta y acepta que le perteneció a su padre, Héctor Quintanilla Falconí, con el añadido de



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 19527-2019  
AYACUCHO**

que el padre del demandado se lo compró a su padre, por lo que, se considera propietario y no ocupante precario, afirmación que contiene una mera conjetura. Señala, que en la audiencia única fue emplazado para que exhiba un título que justifique la posesión con resultado negativo, por ende, afirma que carece de título que justifique su posesión.

**b) Infracción normativa del artículo 586 del Código Procesal Civil**

Precisa, que el artículo procesal en referencia no solo reconoce la legitimidad al propietario, sino al administrador y todo aquel que se considere con derecho a la restitución del predio; por lo que, la afirmación del Colegiado Superior ha quedado desvirtuado, en tanto sustenta que el propietario no demostró tracto sucesivo; sin embargo, la parte contraria ha reconocido su propiedad a partir del derecho que ostentaba su progenitor. Sostiene, que la resolución de vista hace caso omiso a lo expresado y elude la aplicación correcta del precepto procesal denunciado.

**c) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**

Manifiesta, que la parte demandada ocupa indebidamente el inmueble, en tanto no ha demostrado tener la condición de propietario u otra que justifique la ocupación, más aún si en la audiencia única fue emplazado para que exhiba un título que justifique su posesión, con resultado negativo. Aduce, que recae directamente la carga de la prueba sobre el demandado, el cual debía demostrar objetivamente si posee título que justifique su posesión y como no lo probó, está inmerso dentro de lo que califica la norma invocada, resultando un típico ocupante precario.

**d) Infracción normativa del artículo 949 del Código Civil**

Alega, que el acto jurídico de compra-venta materia de análisis tiene fecha cierta, pues la parte compradora como la vendedora celebraron el acto por minuta de compra-venta y la entregaron al notario Mario Andrés Urquiza Cazorla, el treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, conforme al cargo de recepción, esto con la finalidad de que se eleve a escritura pública, voluntad que no se concretó y quedó hasta la fecha con la minuta en poder del mencionado notario. El Colegiado Superior responsable de la resolución objetada si reconoce este precepto material,



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 19527-2019  
AYACUCHO**

sin embargo, con el único y exclusivo ánimo de favorecer con el fallo a la parte demandada, forzada y maliciosamente le añade que falta el tracto sucesivo, incurriendo en contradicción, pues por un lado, acepta el contenido doctrinal y mandatario del articulado aludido y, por el otro, lo contradice al añadir un factor ajeno que lo desnaturaliza como el factor del tracto sucesivo, solo en el expreso fin de justificar forzosamente su decisión de favorecer con el fallo a la parte demandada.

**e) Apartamiento del IV Pleno Casatorio Civil**

Señala, que está probado que el demandado no cuenta con ningún título que justifique su posesión, por lo que no tiene sentido señalar que cualquier otra situación debe dilucidarse en otra vía judicial. Refiere, que el demandado ingresó a la posesión como empleador y se niega en desocupar el inmueble, cuya verdadera intención es apropiarse del mismo. Alude, que el Colegiado Superior se está inmiscuyendo en la controversia, tomando parte de ella, empañando el principio rector de la imparcialidad, pues en la práctica se ha convertido en juez y parte, ya que asume una feroz defensa de la parte vencida en primera instancia, sin importarle utilizar para sus propios fines el IV Pleno Casatorio Civil, desnaturalizando y apartándose del aludido Pleno Casatorio que tiene fuerza vinculante.

**f) Infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**

Manifiesta, que cuenta con título de propiedad, el cual le permite recuperar la posesión de su inmueble, amparado por el artículo 949 y demás del Código Civil. Agrega, que la parte demandada tiene la obligación de demostrar que no es ocupante precario; además, durante el proceso se ha demostrado que no cuenta con ningún medio probatorio que justifique su posesión, por consiguiente, se trata de un ocupante precario, el cual está obligado a restituir la posesión. Aduce, que el Colegiado Superior tergiversa los hechos, al señalar que al título de propiedad de la actora le falta tracto sucesivo, con el ánimo de favorecer a la parte demandada,



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 19527-2019  
AYACUCHO**

atentando contra el derecho fundamental a la debida motivación e impone su propio criterio subjetivo como si fuera juez y parte.

**III. ANTECEDENTES**

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declarada procedente, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso:

**Demanda**

Mediante el escrito de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete<sup>4</sup>, **Liliana Estela Quintanilla Quispe** interpuso demanda de desalojo por la causal de ocupación precaria contra Raúl Dante Huamaní Araujo, solicitando se efectúe el lanzamiento del demandado del predio rústico denominado "Cabecera", ubicado en el valle Lampalla Bajíos del distrito de Sancos, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho.

La demandante alegó que el predio fue adquirido originariamente mediante división y partición por sus ancestros, siendo que su padre, Héctor Quintanilla Falconí, transfirió el predio materia de controversia a título oneroso a su hermano Efrén Elías Quintanilla Quispe y a la accionante mediante minuta de compra-venta de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos. Señala, que el demandado ingresó a la posesión del predio como su trabajador, sin embargo, cuando le solicitaron que desocupe el bien se negó a su entrega, manifestando que iba a comprárselo, lo cual no se produjo.

Refiere, que con fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, el demandado ingresó una solicitud a la Agencia Agraria de Puquio solicitando certificado de conducción del referido predio, ante lo cual presentó su oposición adjuntando su minuta de compra-venta, en razón a ello se emitió el Informe Técnico de fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete donde se concluye que el demandado no puede acceder al

---

<sup>4</sup> Obrante a fojas 08 del expediente principal



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 19527-2019  
AYACUCHO**

certificado de posesión al existir conflicto. Manifiesta, que los documentos con los que cuenta el demandado no justifican la posesión que ejerce en el predio de su propiedad, incurriendo en una posesión precaria.

**Contestación de la demanda**

Por escrito del veinte de noviembre de dos mil diecisiete<sup>5</sup>, el demandado Raúl Dante Huamaní Araujo presentó la absolución a su demanda, formulando cuestión probatoria de tacha dirigida contra el documento otorgado por Héctor Quintanilla Falconí a favor de Efrén Elías Quintanilla Quispe y la demandante, por el predio rústico denominado "Cabecera". Además, como parte de su absolución señaló que de la revisión del documento de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos constituye un documento privado emitido de favor, pues su otorgante Héctor Quintanilla Falconí no tenía capacidad de disposición del bien reclamado, por no contar con título alguno y porque la posesión del predio reclamado ya había sido transferida a su padre, Ladislao Huamaní Galindo, quien luego se lo transfirió, hecho que le otorgó derecho de pagar sus tributos ante la Municipalidad Distrital de Sancos por dicho predio e inscribirlo ante la Junta de Riego, lo que evidencia que la posesión y derecho de propiedad la ejerce de hecho y de derecho por muchos años.

Refiere, que el documento privado del treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, que ha sido otorgado como una minuta, no cumple con dicha formalidad, pues no está autorizada por letrado, ya que el sello que allí aparece corresponde al notario de la provincia de Parinacochas-Coracora, Mario Urquizo Cazorla, quien no ostenta el título de abogado, razón por la que fue destituido del cargo al avocarse al conocimiento de un proceso no contencioso. El sello que aparece en el antes referido documento, no lo hace o convierte en documento público, de manera que el mismo debe considerarse solo como documento privado.

**Audiencia Única**

Con fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se llevó a cabo la Audiencia Única, compareciendo la demandante y el demandado, ambos con sus abogados.

---

<sup>5</sup> Obrante a fojas 43 del expediente principal



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°19527-2019**  
**AYACUCHO**

En este acto procesal se: **i)** declaró saneado el proceso; **ii)** fijó como puntos controvertidos: "**Primero.-** si la demandante tiene derechos de propiedad sobre el predio denominado Cabecera ubicado en el Valle de Lampalla Distrito de Sancos-Lucanas-Ayacucho. **Segundo.-** si el demandado se encuentra en posesión del predio antes descrito sin título que le justifique. **Tercero.-** si el ingreso del demandado al predio sub litis se dio como consecuencia de que fue trabajador dependiente de la parte actora. **Cuarto. -** si la demanda se debe declarar infundada o improcedente por no encontrarse la actora legitimidad para entablar la presente demanda. **Quinto.-** si la demanda debe ser infundada porque los documentos presentados por la demandante son de carácter privado y no público".

**Sentencia de primer grado**

Mediante la sentencia contenida en la resolución número cinco de fecha cinco de abril de dos mil dieciocho<sup>6</sup>, el Juzgado Mixto de la Provincia de Lucanas-Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho declaró: **i) infundada** la tacha formulada contra el documento privado de compra-venta de fojas seis y siete, deducida por el demandado en su escrito de contestación de demanda; y **ii) fundada** la demanda, en consecuencia, ordenó que el demandado desocupe y restituya en favor de la parte actora el predio rústico denominado "Cabecera", ubicado en el valle de Lampalla Bajios del distrito de Sancos, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho. Sostuvo, que en relación al argumento referido a que la demandante no acreditó derecho de propiedad sobre el predio rústico denominado "Cabecera", el mismo se desvirtúa con el documento privado de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos que acredita que la demandante es copropietaria del predio, a diferencia del demandado que no ha justificado su posesión, pues en la Audiencia Única manifestó que el título de propiedad del predio se le había perdido, como si no pudiera haber accedido a un duplicado para demostrar su dicho. Indica, que la ocupación del predio rústico bajo litigio por parte del demandado no se encuentra justificada, por consiguiente, se encuentra en el supuesto del artículo 911 del Código Civil.

---

<sup>6</sup> Obrante a fojas 65 del expediente



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19527-2019**  
**AYACUCHO**

**Sentencia de vista**

Ante el recurso de apelación presentado por el demandado, la Sala Mixta Descentralizada Permanente de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho expidió la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce, de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho<sup>7</sup>, por la cual resolvió **revocar** la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda y, reformándola, declaran **infundada**. La Sala Superior refiere como argumentos, que la demandante sustenta su pretensión de desalojo del predio "Cabecera" con el documento denominado "minuta de compra-venta" de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, suscrito por Héctor Quintanilla Falconí, como vendedor, y por la demandante y su hermano, Efrén Elías Quintanilla Quispe, como compradores, estando autorizado por el notario Urquiza Cazorla, documento que no fue elevado a escritura pública, teniendo entidad solo de documento privado, y que si bien por el carácter consensual del contrato de compra-venta no es necesario que conste en documento público, en el caso de autos no está acreditado el tracto sucesivo de su transferente a través de un título de dominio sobre el predio. Asimismo, que en cuanto al argumento del demandado, referido a que el predio había sido vendido por el padre de la demandante al padre del demandado, sostiene que la demandante en su declaración de parte al absolver la primera pregunta del pliego interrogatorio presentado por el demandado señaló: *"que el padre del demandado era trabajador "peón" del predio materia de litis, con el padre hemos quedado en un acuerdo de vender por una promesa de vender habiendo acordado incluso el precio"*, lo que evidencia un acuerdo contractual con el padre del demandado Ladislao Huamani Galindo, con lo que se desvirtúa la condición de precario del demandado para posesionar el inmueble *sub litis*, al haberlo heredado de su padre.

**IV. CONSIDERANDO**

**PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO CASATORIO**

---

<sup>7</sup> Obrante a fojas 103 del expediente principal





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19527-2019**  
**AYACUCHO**

**1.1.** Previo al desarrollo de las causales que fueron declaradas procedente, es oportuno anotar que las mismas se generan como consecuencia del conflicto dirigido a determinar si la demandante tiene derecho a la restitución del predio rústico denominado "Cabecera", ubicado en el Valle de Lampalla, Bajíos del distrito de Sancos, provincia Lucanas, departamento Ayacucho, así como, si el demandado tiene título que justifique su posesión del predio antes descrito, en su defecto, si tiene la condición de ocupante precario.

**1.2.** Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el recurso de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho, partiendo para tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes. En segundo lugar, examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada para aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

**1.3.** Asimismo, habiéndose declarado procedente tanto causales procesales como materiales, resulta pertinente emitir pronunciamiento sobre la referida a la infracción al debido proceso, pues de resultar fundada la misma, acarrearía la nulidad de los actuados y la reposición de la causa al estado que corresponda; y, de resultar infundada, se pasará a emitir pronunciamiento sobre las demás causales en forma conjunta por encontrarse relacionadas entre sí.

**SEGUNDO: Sobre la infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política Del Estado**

**2.1.** El inciso 3 del artículo 139 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 reiterada de la Corte Interamericana de Derechos Humanos<sup>8</sup>, exige fundamentalmente que

---

<sup>8</sup>Corte IDH. OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párr. 28.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19527-2019**  
**AYACUCHO**

todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas, 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 de rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar con respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso.

**2.2.** El Tribunal Constitucional, en su condición de máximo intérprete de la Constitución, ha señalado que el derecho al debido proceso comprende también al derecho a la debida motivación, de la siguiente manera: *"Como este Tribunal ha sostenido en múltiples ocasiones el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales forma parte del derecho al debido proceso y se encuentra reconocido en el artículo 139. 5 de la Constitución. Así se ha sostenido que: **"el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión.** Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios (...)"*<sup>9</sup> (el énfasis es nuestro).

**2.3.** 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

---

<sup>9</sup> Fundamento 12 de la sentencia recaída en el Expediente N° 04298-2012-PA/TC.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19527-2019**  
**AYACUCHO**

deber para los magistrados; y, dicho deber implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican, con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como, los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia.

**2.4.** En el presente caso, se advierte que en la sentencia de vista se señala lo siguiente:

*"En cuanto al primer presupuesto, se tiene que la accionante sustenta su pretensión de desalojo del predio "Cabecera" en el documento denominado "minuta de compra venta" obrante a folios seis y siete, suscrito por Héctor Quintanilla Falconí como vendedor y por la demandante y su hermano Efrén Elías Quintanilla Quispe, como compradores, estando autorizado por el Notario Urquizo Cazorla, documento que no fue elevado a escritura pública, teniendo entidad solo de documento privado; y que si bien por el carácter consensual del contrato de compra-venta, no es necesario que conste en documento público, en el caso de autos no está acreditado el tracto sucesivo de su transferente a través de un título de dominio sobre el predio, pues en la división y partición suscrita por los herederos de la sucesión de Juan Pedro Quintanilla Paredes que constan también en documento privado y que ha sido exhibido por el abogado de la demandante en la audiencia única, no existe mención alguna al predio rústico denominado "Cabecera", de lo que se concluye que documento en el cual la demandante sustenta su derecho de propiedad, no es suficiente ni idónea para acreditar su condición de tal".*

*De otro lado, en cuanto al argumento de la parte demandada que el predio había sido vendido por el padre de la demandante al padre del demandado, se tiene que la demandante en su declaración de parte al absolver la primera pregunta del pliego interrogatorio presentado por el demandado señaló "que el padre del demandado era trabajador "peón" del predio materia de litis, con el padre hemos quedado en un acuerdo de vender por una promesa de vender habiendo acordado incluso el precio" lo que evidencia un acuerdo contractual con el padre del demandado Ladislao Huamaní Galindo, con lo que se desvirtúa la condición de precario del demandado para posesionar el inmueble sub litis, al haberlo heredado de su padre, debiendo revocarse la recurrida. [...]".*

**2.5** En consecuencia, de los argumentos vertidos por la Sala Superior se observa que valoró el contenido del documento denominado "minuta de compra-venta" de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, suscrito entre Héctor Quintanilla Falconí, como vendedor, y la demandante y su hermano, como



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 19527-2019  
AYACUCHO**

compradores, pero al no advertir tracto sucesivo del inmediato transferente con título de dominio sobre el predio, concluyó que el contrato presentado no era suficiente ni idóneo para acreditar la condición de propietaria de la demandante. Así también, se advierte que para efectos de sostener la justificación legal de la posesión por parte del demandado, valoró la declaración de la demandante vertida en su absolución a la primera pregunta del pliego interrogatorio que evidenció un acuerdo contractual, desvirtuando por ello la condición de precario del demandado pues este habría heredado el predio de su padre. Como marco jurídico, para sustentar estos argumentos, citó las disposiciones referentes al objeto del recurso de apelación (artículo 164 del Código Procesal Civil), de la valoración probatoria (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), lo referente a la acción de desalojo por ocupante precario (artículos 586 y 911 del Código Procesal Civil), así como, la jurisprudencia vertida por la Corte Suprema.

**2.6** De lo cual, se evidencia que la Sala de mérito al emitir la sentencia recurrida cumplió con exponer la razones de hecho y de derecho que justifican su decisión, por los cuales consideró que el contrato presentado por la demandante no era suficiente ni idóneo para acreditar su condición de propietaria, y que el demandado no tenía la condición de precario sobre el bien materia de controversia; en consecuencia, se advierte que la recurrida contiene una suficiente motivación, con la cual se puede discrepar sin que ello genere su nulidad por vulneración del debido proceso. Por lo tanto, corresponde declarar **infundado** el recurso de casación en este extremo.

**TERCERO: Sobre la infracción normativa de los artículos 911 y 949 del Código Civil, y los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil y el apartamento del IV Pleno Casatorio Civil**

**3.1.** En el presente caso, tenemos que la recurrente ha denunciado como infracciones materiales los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, de los artículos 911 y 949 del Código Civil, así como, el apartamento del IV Pleno Casatorio Civil, todas ellas dirigidas a sostener su derecho a la restitución del bien



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19527-2019**  
**AYACUCHO**

materia de controversia en su calidad de propietaria del mismo, y de la condición de ocupante precario del demandado; por tal motivo, se procederá a desarrollarlas de forma conjunta.

**3.2.** Sobre la posesión, el artículo 896 del Código Civil establece que: *"la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad"*. Al respecto, el autor Martín Mejorada comenta: *"Habrá posesión, cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto el comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien, incluso como acto temporal desmembrado de la propiedad"*<sup>10</sup>. Bajo esta línea legal y doctrinal, la posesión constituye un atributo de dominio sobre el bien, la cual podrá ser ejercida no solo por el dueño, sino por cualquiera que realiza la explotación económica del mismo. La posesión como acción puede ser legítima o ilegítima, y esta última de buena o mala fe, esto en concordancia con los artículos 906<sup>11</sup> y 909<sup>12</sup> del Código Civil; en ese sentido, será legítima, cuando el ejercicio del derecho se ajusta y no se contravenga el Derecho, y la segunda, cuando es contraria al mismo, o de ser el caso, cuando no se tenga título, el que tenía es nulo, o cuando se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transferirla. La posesión ilegítima da lugar a la posesión precaria, como figura jurídica, en la cual se ejerce la posesión con absoluta ausencia de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.

**3.3.** Sobre la posesión precaria, el artículo 911 del Código Civil establece que: *"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido"*. En este mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia de la República, en

---

<sup>10</sup> Martín Mejorada. "La Posesión en el Código Civil Peruano". Revista Derecho y Sociedad N° 40; p. 252. Recuperado de: file:///C:/Users/slart/Downloads/12805-Texto%20del%20art%C3%ADculo-50914-1-10-20150525%20(2).pdf

<sup>11</sup> **Posesión ilegítima de buena fe**

**Artículo 906.-** La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

<sup>12</sup> **Responsabilidad del poseedor de mala fe**

**Artículo 909.-** El poseedor de mala fe responde de la pérdida o detrimento del bien aun por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que éste también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 19527-2019  
AYACUCHO**

la Casación N° 1990-2014-Lima<sup>13</sup> (sexto considerando), ha señalado que: "[...] *la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia de título (nunca existió); b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado; con lo cual, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones: i) que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, ii) que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido*"(el énfasis es nuestro).

**3.4.** El Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali<sup>14</sup>, ha señalado sobre la ocupación precaria que: "[...] *de la lectura del artículo en análisis (911 del Código Civil) queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer –dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le entrega el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si bien no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta*". Evidenciándose así, como supuesto de posesión precaria, aquel en que el poseedor real, y más aún si es el propietario, entrega el cuidado de un bien, por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito a otro, y este omite el requerimiento del titular para su devolución, configurándose su situación de precario, facultando al poseedor real o propietario a requerir el bien bajo el proceso de desalojo, por ocupante precario, obteniendo así la recuperación del mismo, en tanto demuestre su titularidad y el ocupante o poseedor no cuente con título alguno que legitime su posesión.

<sup>13</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el treinta de junio de dos mil dieciséis.

<sup>14</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el catorce de agosto del dos mil trece.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°19527-2019**  
**AYACUCHO**

**3.5.** Sobre el procedimiento de desalojo, como forma de restitución de la posesión, que protege el artículo 911 del Código Civil, el artículo 585 del Código Procesal Civil señala que: "**La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza [...]**". Por su parte, el artículo 586 de la antes referida disposición establece que: "**Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución**" (el énfasis es nuestro).

**3.6.** En sede de instancia, para efectos de demostrar la titularidad sobre el bien materia de controversia, la demandante presentó el documento denominado "Minuta de compra-venta" de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, celebrado entre Héctor Quintanilla Falcón, en su calidad de vendedor, y Liliana Estela Quintanilla Quispe (demandante) y Efrén Elías Quintanilla Quispe, en calidad de compradores, sobre el predio denominado "Cabecera" ubicado en el valle de Lampalla Bajíos, distrito de Sancos, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho, por el precio de ocho mil con 00/100 soles (S/ 8,000.00).

**3.7** Por su parte, el demandado, en sede de instancia, no presentó documento que legitime su posesión sobre el bien, siendo que se limitó a afirmar que Héctor Quintanilla Falconí, padre de la demandante, transfirió el predio antes aludido a su padre, Ladislao Huamaní Galindo, y que este último se lo transfirió a él, por ende, aduce que goza del derecho a la posesión. De lo cual se evidencia, que el demandado no ha acreditado con título alguno que tiene derecho legítimo a poseer el predio materia de controversia, ni se evidencia tampoco la presencia o acreditación de algún acto o hecho que justifique esta posesión, en tanto no ha



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19527-2019**  
**AYACUCHO**

demostrado que su padre haya sido el propietario del predio, ni que éste le haya transferido el mismo, al no presentar los respectivos títulos; en ese sentido, se evidencia que el demandado tiene la condición de ocupante precario, en los términos del artículo 911 del Código Civil y del Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, los mismos que no han sido correctamente aplicados en la recurrida.

**3.8** La Sala Superior sostuvo que el demandado no tiene la condición de ocupante precario, atendiendo a la declaración de la demandante que al absolver la primera pregunta del pliego interrogatorio, señaló: *"que el padre del demandado era trabajador "peón" del predio materia de litis, con el padre hemos quedado en un acuerdo de vender por una promesa de vender habiendo acordado incluso el precio"*, lo que evidenciaba –para el Colegiado Superior– un acuerdo contractual entre los demandantes con el padre del demandado, Ladislao Huamani Galindo. Al respecto, debe señalarse que la declaración de parte de la demandante debe meritarse en forma integral, esto es, considerando las demás respuestas vertidas por la actora, como las correspondientes a las preguntas segunda y tercera, en las cuales la demandante señaló que no es cierto que el padre del demandado compró el predio bajo litigio al padre de la demandante y que no existe documento que acredite esta compra-venta. En este sentido, lo concluido por la Sala Superior respecto a la respuesta a la primera pregunta del pliego interrogatorio no se condice con las respuestas brindadas por la demandante a las preguntas segunda y tercera, por lo cual no puede concluirse que el demandado haya desvirtuado su condición de ocupante precario en base a la declaración de parte de la demandante.

**3.9** En torno a la falta de tracto sucesivo, se debe señalar que este principio se encuentra regulado en el artículo 2015 del Código Civil, que señala: *"Ninguna inscripción salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane"*, el cual se aplica para efectos de la inscripción registral. Sin embargo, en este caso, no se discute la inscripción del predio bajo litigio sino si la recurrente tiene la condición de propietaria del mismo, que la legitime a petitionar la restitución del que lo posesiona de forma ilegítima (ocupante precario), siendo





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19527-2019**  
**AYACUCHO**

que la recurrente ha acreditado su calidad de propietaria a través de la minuta de compra-venta de fecha cierta del treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, en la cual se le transfiere a la demandante y a su hermano Efrén Elías Quintanilla Quispe el bien materia de controversia. Además, de las afirmaciones del demandado vertidas en su contestación de demanda y recurso de apelación, se evidencia que no era objeto de discusión que Héctor Quintanilla Falcón, padre de la actora, fue propietario del predio bajo litigio, por lo que al constituir un hecho no controvertido, resultaba innecesario verificar el tracto sucesivo para desvirtuar la condición de propietario del padre de la recurrente, y por ende, que lo haya transferido a favor de la demandante. A mayor abundamiento, debe resaltarse, que en nuestro sistema legal la propiedad se transmite por el solo consenso, de conformidad con el artículo 949<sup>15</sup> del Código Civil, por lo cual la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario, circunstancia que se concretizó en la minuta de compra-venta de fecha cierta del treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, en el caso de la recurrente.

**3.10** Por lo tanto, corresponde declarar fundado el recurso de casación, al advertirse la infracción del artículo 911 del Código Civil, de los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil y del Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, todos ellos referidos al proceso de ocupación precario, así como, del artículo 949 del Código Civil, referente a la transferencia de propiedad inmueble, se case la sentencia de vista y, actuando en sede de instancia, se confirme la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; en consecuencia, que el demandado desocupe y restituya en favor de la actora, el predio rústico denominado "Cabecera", ubicado en el valle de Lampalla Bajios, distrito de Sancos, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho.

## **V. DECISIÓN**

---

<sup>15</sup> **Transferencia de propiedad de bien inmueble**

**Artículo 949.-** La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°19527-2019**  
**AYACUCHO**

Por tales fundamentos; estando a lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Liliana Estela Quintanilla Quispe**, el dieciséis de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento veintidós del expediente principal; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista, contenida en la resolución número catorce de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento tres, emitida por la Sala Mixta Descentralizada Permanente de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho; y **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número cinco de fecha cinco de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y cinco, en el extremo que declaró **FUNDADA** la demanda; en consecuencia, que el demandado desocupe y restituya en favor de la actora, el predio rústico denominado "Cabecera", ubicado en el valle de Lampalla Bajios, distrito de Sancos, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho; en los seguidos por Liliana Estela Quintanilla Quispe contra Raúl Dante Huamaní Araujo, sobre desalojo por ocupante precario; **MANDARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a ley; y los devolvieron. **Interviniendo como ponente el Juez Supremo Linares San Román.**

**S.S.**

**PARIONA PASTRANA**

**TOLEDO TORIBIO**

**YAYA ZUMAETA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

**LINARES SAN ROMÁN**

Slac/jps