

C U R S O

Desalojo por ocupación precaria

Inicio: 12 de abril de 2023



941 665 735



200 HORAS

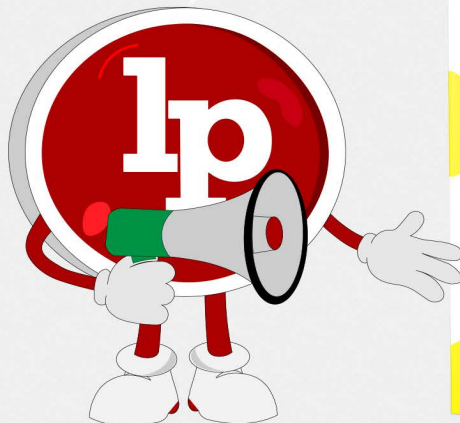


FULL HD



14 SESIONES

Hasta el 5
de abril
libro gratis



JULIO POZO SÁNCHEZ

El proceso
de desalojo por
ocupación precaria



Desalojo por posesión precaria en la jurisprudencia peruana

Dirección y selección

DIEGO ANDRÉ PESANTES ESCOBAR

Colaboradores

DIANA CABADA SÁNCHEZ

JOSÉ OSORIO MATURRANO

VALERY SALAZAR HUIZA

TANIA PEREYRA VILLAR



Desalojo por posesión precaria en la jurisprudencia peruana



Pasión por el
DERECHO

DESALOJO POR POSESIÓN PRECARIA EN LA JURISPRUDENCIA PERUANA

DIRECTOR:

Diego André Pesantes Escobar

Egresado de la Universidad Privada Antenor Orrego (UPAO). Director del Observatorio de Jurisprudencia Civil de LP Pasión por el Derecho. Jefe de Práctica del curso de Derechos reales en la Universidad de Lima (ULIMA). Fundador del Círculo de Investigación Jurídico Civil de Trujillo.

Correo: diegopesantesescobar@gmail.com

COLABORADORES:

Diana Cabada Sánchez

Bachiller en Derecho por la Universidad Nacional de Trujillo. Integrante del Círculo de Investigación Jurídico Civil de Trujillo. Integrante del Observatorio de Jurisprudencia Civil de LP Pasión por el Derecho.

José Osorio Maturrano

Egresado en Derecho por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y Ayudante de Cátedra en los Cursos de Derecho de las Personas y Acto Jurídico. Miembro principal del Taller José León Barandiarán. Pasante en la Facultad de Derecho en la Università di Bologna.

Valery Salazar Huiza

Estudiante de Derecho en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Miembro principal del Taller José León Barandiarán de la misma casa de estudios.

Tania Pereyra Villar

Egresada por la Universidad de San Martín de Porres, con especialización en Derecho Civil.

Índice general

1. Generalidades referidas al título posesorio y a la legitimación para obrar activa y pasiva en el desalojo	6
1.1 Generalidades sobre la legitimación para obrar activa y pasiva.....	7
1.2. Título posesorio.....	8
1.3. Desalojo entre familiares.....	10
1.4 Desalojo y unión de hecho	11
2. Resolución extrajudicial de los contratos.....	12
3. Devolución del bien por conclusión del contrato de arrendamiento	13
4. Nulidad manifiesta del título posesorio.....	14
5. Enajenación del bien arrendado	15
6. Edificaciones o modificaciones sobre el bien	16
7. Prescripción adquisitiva de dominio.....	17
8. Prohibición de expedir sentencia inhibitoria	18
9. Plazo de prescripción de la pretensión de desalojo.....	18
10. Plenos jurisdiccionales sobre desalojo	19

Generalidades referidas al título posesorio y a la legitimación para obrar activa y pasiva en el desalojo

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
2. 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.
3. Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.
4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

[IV Pleno Casatorio Civil, pp. 30 y 31]

Generalidades sobre la legitimación para obrar activa y pasiva

Titular	Sentencia	Link
Madre puede desalojar a hija del kiosco que conducía su padre si actualmente la Municipalidad le autoriza tal conducción	Casación 709-2020, Cusco	http://bit.ly/40A6U2f
Sala civil debe aclarar si Scotiabank puede accionar desalojo sobre inmueble del Banco Wiese	Casación 3847-2016, Tacna	https://bit.ly/3m3zQR6
Cambio de denominación de la persona jurídica propietaria no deslegitima su titularidad para desalojar por resolución contractual	Exp. 536-2013	https://bit.ly/40YBh1N
Propietario tiene legitimación de desalojar a ocupante, aunque tercero también demuestre titularidad sobre el bien	Casación 2619-2019, Madre de Dios	https://bit.ly/40XZVzW
Desalojo: Ausencia de sentencia firme en proceso sobre nulidad del título, libera al demandante de cuestionamientos a su legitimidad	Casación 4303-2018, Huánuco	https://bit.ly/3zqRMYK
Adjudicatario que adquirió bien por remate, puede desalojar al poseedor que alega haber comprado antes al deudor tributario	Casación 1695-2017, Lima Este	https://bit.ly/3ztHFmc
Falta de legitimidad para obrar: Municipalidad no debe asimilar la facultad de ejercer mecanismos de reubicación y la posibilidad de iniciar proceso de desalojo	Casación 2260-2019, San Martín	https://bit.ly/3M9rySb
Demandante no puede exigir desalojo en representación de asociación disuelta	Casación 1368-2016, Junín	https://bit.ly/433OHf2
Mandatario puede exigir desalojo, aunque adquirió inmueble a favor de tercero, pero nunca se lo entregó	Casación 2973-2018, Lambayeque	https://bit.ly/3U2Kxjn
Cuando la comunidad campesina tiene titularidad sobre el inmueble, no se puede desalojar a alguno de sus miembros	Casación 5594-2019, Ayacucho	https://bit.ly/3ZBi8lt
Quienes construyen portón en predio sirviente serán considerados precarios por limitar el acceso a vecinos de condominio	Casación 3632-2018, Lima Este	https://bit.ly/3M8UBp6
Desalojo: Municipalidad no puede exigir restitución de inmueble si titularidad le corresponde a Cofopri	Casación 1444-2014, Huánuco	https://bit.ly/3m3AHRH
Contratos privados legitiman a demandante de pretender desalojo, aunque acrediten la posesión y no la propiedad del inmueble	Casación 5955-2018, San Martín	https://bit.ly/3K8YZBF
Acreeedor de mutuo con anticresis e hipoteca puede interponer demanda de desalojo contra tercero poseedor	Casación 1732-2015, Lima Este	https://bit.ly/3m3vvOi

Titular	Sentencia	Link
Desalojo: Comerciante es ocupante precaria en puesto de mercado si cooperativa propietaria no la incorporó como socia	Casación 3599-2018, Lima Norte	https://bit.ly/3U4UvRe
Asociado es ocupante precario de puesto comercial si es retirado de asociación y su título fenece	Casación 5256-2017, Ventanilla	https://bit.ly/40Jrygs
Sobrinos son ocupantes precarios si donación de inmueble efectuada por su tía fue revertida	Casación 4749-2016, Lima	https://bit.ly/3K59JB5
Arrendataria también debe retirarse del inmueble si su arrendadora es considerada precaria	Casación 4176-2014, Del Santa	https://bit.ly/3K6pibY
Arrendatarios no son precarios si la calidad de propietario de su arrendador no se ha desvirtuado	Casación 3030-2015, Lima Norte	https://bit.ly/3zr0m9U
Ocupante es precario si el predio que consta en su título es diferente al que posee	Casación 3488-2015, La Libertad	https://bit.ly/433SKbi
Disposición de bien social no enerva la decisión de desalojar a cónyuge de anterior propietaria	Casación 3704-2014, La Libertad	https://bit.ly/3U3wHxg
Aunque nuera haya cuidado a su suegra no deja de ser precaria si los herederos de ésta no autorizan su posesión	Casación 3737-2014, Huánuco	https://bit.ly/40YKnvt

Título posesorio

Titular	Sentencia	Link
Desalojo: Permanencia de extrabajador en residencia de empleados mineros no puede justificarse en proceso de indemnización contra su empleador	Casación 368-2019, Pasco	https://bit.ly/3nJ8QXx
Ejército del Perú no puede desalojar a exmilitar discapacitado al asistirle un derecho de uso de vivienda por el Estado	Casación 3932-2017, Lima	https://bit.ly/3Gf1aTk
Demanda de desalojo por ocupación precaria no procede si ambas partes cuentan con título válido	Casación 1602-2017, Puno	https://bit.ly/40yglz0
Adoptada excluida de la herencia puede ser desalojada por el comprador del bien si su adopción no fue inscrita conforme lo requería el Código Civil peruano de 1936	Casación 1886-2016, Lima Este	https://bit.ly/3MdVI78

Titular	Sentencia	Link
No procede desalojo por ocupación precaria si demandada justifica su posesión con testamento ológrafo no cuestionado	Casación 2194-2017, Lima	https://bit.ly/40AWKOB
Desalojo: Compraventa verbal no puede ser considerada título si demandado no acredita los elementos esenciales del acto jurídico	Casación 4341-2018, Arequipa	https://bit.ly/3UcYAmE
Es prioridad determinar el derecho a poseer del demandado, antes que delimitar el bien materia de desalojo	Casación 4393-2017, Lambayeque	https://bit.ly/3zr2crF
Relación de parentesco no es título que justifique posesión de hija en el inmueble que vendió su madre	Casación 4453-2013, Sullana	https://bit.ly/3GfTi42
Desalojo: Tiene título fenecido el copropietario que retiene la posesión del bien, aunque este fue vendido con acuerdo unánime	Casación 1904-2021, Cajamarca	https://bit.ly/3m4jAil
Desalojo: Contrato verbal de arrendamiento no justifica posesión si no se acredita su existencia	Exp. 751-2021	https://bit.ly/3ZIJw0V
Constancia de posesión no enerva precariedad, pues solo acredita ocupación de inmueble	Exp. 2787-2018	https://bit.ly/3K7dnL1
¿Se puede ordenar el desalojo de un colegio sin evaluar el impacto en los alumnos?	STC 03508-2019-PA	https://bit.ly/3Mc8yCE
Desalojo: Resolución de alcaldía no justifica posesión si fue otorgada después de culminada la gestión	Casación 6169-2019, Ucayali	https://bit.ly/3ZBMRPE
Desalojo: Posesión está justificada si no se puso fin notarialmente al contrato verbal de uso	Casación 5146-2017, La Libertad	https://bit.ly/3nGLqSy
Ley que ordena expropiación será título que justifique posesión siempre que coincida con el área ocupada	Casación 4965-2019, Lima	https://bit.ly/3MbXipM
Desalojo: Contrato de anticresis no justifica posesión si deudores cumplieron con consignar judicialmente el pago	Casación 3682-2018, Madre de Dios	https://bit.ly/3U2Hms1
Hijos no son precarios si su padre autorizó su posesión, aunque solo uno sea propietario	Casación 23731-2018, Tacna	https://bit.ly/411E22F
Acuerdo familiar sobre posesión de inmueble no evita desalojo si fue suscrita por quienes ya no eran propietarios	Casación 1950-2015, Apurímac	http://bit.ly/3GeJabw
Venta de tierras de comunidad campesina debe seguir formalidad para considerarse título que justifica posesión	Casación 4932-2014, Ayacucho	http://bit.ly/40UPyN1

Titular	Sentencia	Link
Fiadores solidarios deben restituir posesión a banco que se adjudicó inmueble pues su título ha fenecido	Casación 10094-2014, Huaura	http://bit.ly/433UnWo
Promesa de venta no justifica posesión si el plazo del compromiso ha transcurrido en exceso	Casación 2107-2015, Lima	https://bit.ly/432Wl9f
Desalojo: Posesión no puede justificarse con anticresis si su inscripción ha sido cancelada por caducidad	Casación 3316-2014, Lima	https://bit.ly/3MfDCSc
Posesión autorizada por quienes no son propietarios resulta precaria (Caso Iglesia Evangélica Presbiteriana del Perú)	Exp. 2462-2016	https://bit.ly/40NLQ82

Desalojo entre familiares

Titular	Sentencia	Link
Si inmueble es vendido al hijo y luego al nieto, ¿el segundo puede desalojar al primero si inscribió su derecho?	Exp. 494-2018	http://bit.ly/4365Ogm
Copropietaria no puede desalojar a la exconviviente e hijos del copropietario puesto que el derecho de uso de este se extiende a sus familiares	Casación 1984-2017, Lima Sur	http://bit.ly/3M9HWSH
Desalojo: Cesión de uso del bien a un familiar no equivale a contrato de uso y habitación	Casación 104-2021, Lima	http://bit.ly/3ZDIrYc
Desalojo: Relación de parentesco entre las partes no legitima la ocupación del precario	Casación 2078-2020, Lima	https://bit.ly/3nLHhwz
Sobrinas no pueden ser desalojadas por su tía si copropietario les autorizó el uso del inmueble	Casación 2169-2017, Lima Sur	http://bit.ly/3ZFXEYZ
Hijos no serán desalojados si se determinó que su madre es propietaria y autorizó su posesión	Casación 2530-2019, Lima Este	http://bit.ly/3KvPZlz
Hermano no puede ser desalojado si testamento sirve como título para justificar su posesión	Casación 5723-2019, Apurímac	http://bit.ly/40Xv8TO
Padre no será desalojado de inmueble que otorgó como anticipo de legítima si estableció cláusula de uso indefinido	Casación 785-2016, La Libertad	http://bit.ly/3mb210l
Desalojo: Vocación hereditaria justifica posesión, aunque aún exista proceso pendiente de sucesión intestada	Casación 4219-2017, Piura	https://bit.ly/40WvdqF

Titular	Sentencia	Link
Exconviviente e hijo de poseedor fallecido justifican su posesión en derecho de uso y habitación	Casación 3149-2017, Lima	http://bit.ly/3U4jwMi
Desalojo: Hijo no puede justificar posesión alegando ser heredero de su padre cuando este aún no ha fallecido	Casación 3406-2017, Lima Este	http://bit.ly/40FUmGC

Desalojo y unión de hecho

Titular	Sentencia	Link
Conviviente no puede justificar posesión con construcciones si no existe declaración judicial de unión de hecho	Casación 1830-2014, Arequipa	http://bit.ly/3m1VrJw
Pruebas de unión de hecho pueden actuarse en proceso de desalojo a fin de acreditar título del conviviente	Casación 1643-2017, Lima	http://bit.ly/3KtS87i
Desalojo: Unión de hecho debe ser probada fehacientemente para que justifique posesión del demandado	Casación 1015-2019, Lima	https://bit.ly/3lZctlu
Exconviviente no será precario si en proceso de desalojo se indica que inmueble fue adquirido durante convivencia	Casación 305-2020, Lima	http://bit.ly/3ZBC4oC
Declaración judicial de unión de hecho no justifica posesión si inmueble no es bien social	Casación 3305-2018, San Martín	http://bit.ly/3m6wJlc
Unión de hecho no declarada judicialmente no justifica posesión en inmueble adjudicado a exconviviente	Casación 2799-2015, Del Santa	http://bit.ly/3lWmu4t
Exconviviente impropia no puede justificar posesión con testamento que aún no surte efecto	Casación 8-2017, Lima	http://bit.ly/3Gd3NVv

Resolución extrajudicial de los contratos

5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:
- 5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

[IV Pleno Casatorio Civil, pp. 31 y 32]

Titular	Sentencia	Link
Caso «Ñol» Solano: Dudas sobre la validez de la resolución de contrato por incertidumbre en su comunicación	Casación 1725-2016, Lima Este	https://bit.ly/40Ytg8j
Inmobiliaria no puede desalojar a poseedora si al activar cláusula resolutoria, omite comunicar que no aceptará pagos tardíos	Casación 335-2018, Lima Norte	http://bit.ly/40U2TFt
Vendedor que no instaló los servicios de agua y desagüe no puede desalojar a comprador que adeuda parte del precio	Casación 1698-2018, Lima Norte	http://bit.ly/3nJvKOA
No procede desalojo por resolución de compraventa, si en contrato posterior se señala que precio fue cancelado íntegramente	Casación 1358-2019, Lima	http://bit.ly/3U7TnMA
Váuchers de depósitos bancarios no acreditan contrato verbal de compraventa, y por lo tanto, no es título que justifique posesión	Casación 4899-2017, Junín	http://bit.ly/3Zxx44l
Desalojo: Cartas notariales deben contener nombre y dirección del ocupante, y ser recepcionadas por este para acreditar resolución extrajudicial	Casación 11859-2018, Madre de Dios	http://bit.ly/3zttYDG
Desalojo: No existe resolución extrajudicial si requerimiento de pago fue impreciso respecto del número de cuotas adeudadas	Casación 2627-2019, Lima Norte	http://bit.ly/3M9aZG8

Titular	Sentencia	Link
Desalojo: Comprador que confió en registros puede desalojar a poseedor a pesar de antiguo cuestionamiento a la resolución de su título	Casación 661-2019, Lima	http://bit.ly/3KEbdUJ
Desalojo: Demandado que contesta carta notarial de resolución extrajudicial sin adjuntar recibos pagados puede ser desalojado	Casación 4594-2016, Lima Norte	http://bit.ly/3ZBCLOK
Desalojo: Falta de cláusula resolutoria en el contrato no significa que el propietario esté impedido de resolverlo extrajudicialmente	Casación 15353-2016, Lima Este	http://bit.ly/3ZHJG8W
No procede desalojo si requerimiento de pago se notificó a un domicilio, pero se conocía que compradora residía en otro	Casación 741-2019, Lima	http://bit.ly/3U9niEu
No surten efecto cartas notariales de resolución extrajudicial si quien las envió no tenía derechos sobre el bien materia de desalojo	Casación 708-2017, Lima Norte	http://bit.ly/3KrOuLm
Nueva propietaria puede desalojar a poseedor que no pagó las cuotas de la compraventa a plazos celebrada con antiguo propietario	Casación 111-2016, Ventanilla	http://bit.ly/3Gf2JR0
Desalojo: Resolución extrajudicial se verifica con carta notarial que requiere el pago bajo apercibimiento de dejar sin efecto el contrato	Casación 2979-2019, Junín	https://bit.ly/3GhNWol

Devolución del bien por conclusión del contrato de arrendamiento

- 5.2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

Titular	Sentencia	Link
Suprema rechaza que desalojo por falta de pago deba ser conducido como desalojo por ocupación precaria	Casación 2896-2017, Lima Este	http://bit.ly/3m1r3Pt
La invitación a conciliar constituye vía idónea para requerir la devolución del bien arrendado	Casación 2408-2016, Lima Norte	http://bit.ly/3K4KGyk
Si el arrendatario del primer piso es propietario de los aires no puede ser desalojado por no pagar la renta	Casación 1498-2020, Lima Norte	http://bit.ly/3GdjKev
Pago de una prestación igual a la renta tras el requerimiento de entrega del bien, no implica continuación del arrendamiento	Casación 1673-2021, Cusco	http://bit.ly/40RCyl2

Nulidad manifiesta del título posesorio

- 5.3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé en el Código Civil, sólo analizará en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

[IV Pleno Casatorio Civil, p. 32]

Nota: Esta regla ha sido modificada por el IX Pleno Casatorio Civil, por cuanto en su regla vinculante 8 indica lo siguiente:

8. Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

Titular	Sentencia	Link
Juez debe activar el contradictorio cuando se encuentra frente a nulidad manifiesta en un proceso de desalojo	Casación 4537-2017, La Libertad	https://bit.ly/3IZjN6W
Desalojo: No hay nulidad manifiesta del título del poseedor si sobre este hay dictámenes periciales grafotécnicos contradictorios	Casación 4819-2018, Junín	https://bit.ly/3ZLieY8
Desalojo: Alegar nulidad del matrimonio de la demandante es insuficiente para advertir nulidad manifiesta	Casación 2834-2019, Lima	http://bit.ly/3nMRtow
Nulidad manifiesta en proceso de desalojo debe referirse al título del propietario y no de su antecesor	Casación 4454-2019, Lima	http://bit.ly/3ZFmc4a
Desalojo: No hay nulidad manifiesta si el título del poseedor proviene de contrato sobre bien con duplicidad registral	Casación 8848-2019, Junín	http://bit.ly/3K3kmEJ
Deuda ínfima no justifica que acreedor retenga el inmueble del deudor	Casación 4198-2012, Junín	http://bit.ly/3m3RZOB
Derecho hereditario del demandado le evita ser desalojado por nulidad manifiesta de su título	Casación 2158-2016, Lima Sur	https://bit.ly/40Z0mJZ
Desalojo: No hay nulidad manifiesta si el título cuestionado deriva de un vicio en el tracto sucesivo de transferencia	Casación 3219-2017, Tacna	http://bit.ly/3MdEoyN

Enajenación del bien arrendado

- 5.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.

[IV Pleno Casatorio Civil, p. 32]

Titular	Sentencia	Link
Arrendamiento no inscrito: Nuevo propietario podrá desalojar al arrendatario si antes le ha requerido la posesión del bien	Casación 504-2018, Lima	https://bit.ly/3ZEQ3tN
Cinco requisitos para que un poseedor sea precario en casos de enajenación de bien arrendado	Casación 4489-2017, Ica	http://bit.ly/3zzIs4R
IV Pleno Casatorio Civil es aplicable a proceso iniciado antes de su publicación	Casación 1410-2015, Lima	http://bit.ly/3ZxCVqg
Si la persona jurídica no está inscrita, lo correcto es dirigir demanda de desalojo contra sus representantes	Casación 2306-2015, Lima Sur	http://bit.ly/40UFJ1Q
El requerimiento de la devolución del inmueble objeto de desalojo se realiza mediante documento de fecha cierta	Casación 2625-2015, Cusco	http://bit.ly/3zvOV2
Arrendador puede desalojar a quien posee el bien por autorización del arrendatario que no tenía facultades para ello	Casación 4116-2021, Lima	http://bit.ly/3zv9qL0

Edificaciones o modificaciones sobre el bien

5.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

[IV Pleno Casatorio Civil, pp. 32 y 33]

Titular	Sentencia	Link
Exesposa que construyó sobre casa de sus suegros debe ser desalojada y discutir su derecho en otro proceso	Casación 562-2017, Lima Este	https://bit.ly/3zyrP9G
No es poseedora precaria quien ha edificado sobre el terreno de su conviviente	Casación 4516-2017, Del Santa	https://bit.ly/3U9vPqL
La edificación e instalación de materiales que se hacen en predio ajeno no detienen proceso de desalojo	Casación 3309-2019, Huánuco	http://bit.ly/3nGjwX1

Titular	Sentencia	Link
¿Poseedores que solicitaron préstamo bancario para edificar, deben ser desalojados a pesar de la tolerancia de los propietarios?	Casación 2307-2014, Ayacucho	http://bit.ly/3UdtjQn
¿Procede desalojo contra quien levantó edificaciones de buena fe en el inmueble?	Casación 4692-2017, Tacna	http://bit.ly/3Ge50vW
Propiedad de la edificación no debe ser discutida en el proceso por ocupación precaria	Casación 4069-2016, Ventanilla	https://bit.ly/3K8pDKZ

Prescripción adquisitiva de dominio

- 5.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

[IV Pleno Casatorio Civil, p. 33]

Titular	Sentencia	Link
Desalojo: Recibos de Sedapal y autovalúo a nombre del poseedor pueden generar convicción de haber adquirido el bien por prescripción	Exp. 2284-2016	http://bit.ly/3MdwW03
Desalojo: Poseedor debe acreditar la posesión continua, pacífica y pública para generar convicción de la usucapión	Casación 1166-2021, Lima Norte	http://bit.ly/3ZDJMOP
¿Trámite de usucapión ante Cofopri es prueba suficiente para evitar desalojo?	Casación 1043-2016, Lima	https://bit.ly/40AFQ2T
Procede desalojo si demandante prueba que su transferente poseyó durante el plazo que el demandado pretende utilizar para alegar usucapión	Exp. 1470-2017	https://bit.ly/3U4waLg
Comprador que conocía de anotación preventiva de prescripción adquisitiva no puede desalojar a poseedor	Exp. 895-2016	https://bit.ly/3U3dXxV
Desalojo: Demandada no puede defenderse con posesión antigua de sus padres, ni usucapir pues era dependiente de estos	Exp. 1992-2014	https://bit.ly/3K9AZyz

Prohibición de expedir sentencia inhibitoria

6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

[IV Pleno Casatorio Civil, p. 33]

Titular	Sentencia	Link
Juez de desalojo puede expedir sentencia inhibitoria cuando existan cuestionamientos sobre validez del título del propietario y el derecho sucesorio del poseedor	Casación 5233-2018, Ayacucho	https://bit.ly/3Ka4qAo

Plazo de prescripción de la pretensión de desalojo

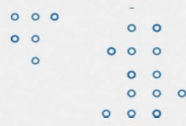
7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.

[IV Pleno Casatorio Civil, p. 33]

Titular	Sentencia	Link
Inaplican IV Pleno Casatorio Civil: se puede recurrir a un proceso de desalojo, aunque se haya superado el plazo para interponer interdicto	Casación 61-2015, Lima	https://bit.ly/3K70Xmb
Imposibilidad de recurrir al desalojo tras vencer el plazo para interponer interdicto, es solo cuando hubo despojo	Casación 4924-2017, Huánuco	https://bit.ly/3zt3Hp7
Desalojo: nunca transcurrió el plazo del demandante para interponer interdicto, si cuando lo despojaron poseía a través de un guardián	Casación 10344-2019, Huaura	https://bit.ly/3ZETVej

Plenos jurisdiccionales sobre desalojo

Titular	Sentencia	Link
Sentencia que ordena desalojo es inejecutable si en otro proceso se declaró propietario por usucapión al demandado	Pleno Jurisdiccional Regional Civil 2012	https://bit.ly/3zqAJPQ
Parentesco no constituye título que justifique la posesión, salvo en los casos de alimentos o unión de hecho	Pleno Jurisdiccional Distrital Civil 2012	https://bit.ly/3nBKl2t
Hijos menores de edad de ocupante precario no constituyen litisconsortes necesarios en proceso de desalojo	Pleno Jurisdiccional Distrital Civil y Familia 2013	https://bit.ly/3nCDcuF
Si el contrato de arrendamiento ha vencido y el juez de paz letrado advierte presupuestos de precariedad, deberá remitir el caso al juzgado especializado	Pleno Jurisdiccional Distrital de Jueces de Paz Letrado 2015	https://bit.ly/3Gd0H3Y
Sí resulta factible analizar validez del título del accionante en proceso de desalojo por ocupación precaria	Pleno Jurisdiccional Distrital Civil 2017	https://bit.ly/3Kuxvbe
Acta de conciliación extrajudicial no es exigible en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento	Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017	https://bit.ly/4102p0H
Excepciones y defensas previas son improcedentes en procesos de desalojo express	Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017	https://bit.ly/40uskh3
Si arrendador requirió notarialmente la restitución del bien, corresponde demandar desalojo por ocupación precaria	Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017	https://bit.ly/3KeAX8K
Esposa e hijo menor de edad no pueden ser desalojados por ocupación precaria	Pleno Jurisdiccional Civil de Ventanilla 2019	https://bit.ly/430g1ux
Desalojo: si el demandado alega usucapión no declarada, sus pruebas deben ser evaluadas	Pleno Jurisdiccional Civil de Ventanilla 2019	https://bit.ly/3ZDYHIM
Desalojo: Ocupante no es precario si mantiene vínculo familiar con algún poseedor legítimo	Pleno Jurisdiccional Distrital Civil y Procesal Civil 2019	https://bit.ly/40Al8z1
No existe plazo de prescripción en la pretensión de desalojo por ocupante precario	Pleno Jurisdiccional Distrital Civil y Procesal Civil 2019	https://bit.ly/4300riD
El Cuarto Pleno Casatorio Civil no ha eliminado la causal de desalojo por vencimiento de contrato	Encuentro Jurisdiccional Regional de Jueces de Paz Letrado 2019	https://bit.ly/40DFKaE
Desalojo por ocupación precaria es de exclusivo conocimiento de jueces civiles ya que no tiene cuantía	Encuentro Jurisdiccional Regional de Jueces de Paz Letrado 2019	https://bit.ly/3nCEpSJ
Proceso de desalojo: Parte demandada sí puede oponer su defensa en la unión de hecho sostenida con la parte demandante	Pleno Nacional Civil, 2022	https://bit.ly/3zsZ7qR



C U R S O

Desalojo por ocupación precaria

Inicio: 12 de abril de 2023



941 665 735



200 HORAS



FULL HD



14 SESIONES

Hasta el **5 de abril**
libro gratis

