

DIPLOMADO

Derecho inmobiliario

(a partir de la jurisprudencia)

Inicio: 2 de agosto de 2023



941 665 735



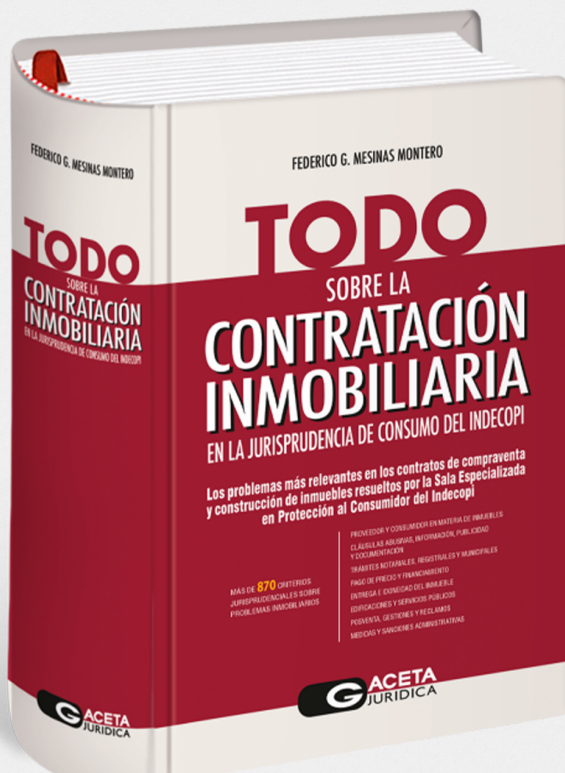
384 HORAS



FULL HD



27 SESIONES



Matricúlate
hasta el 25
de julio llévate
un libro gratis
y paga en dos
cuotas

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 apercebimiento 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/3zvzOV2 |
| 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/3zqA1pQ |
| 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/3nBK12t |
| 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/40A18z1 |
| 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 |

