

CÓDIGO CIVIL

*Jurisprudencia
relevante y actual*

- CÓDIGO PROCESAL CIVIL
—*Jurisprudencia relevante y actual*—
- CÓDIGO DE LOS NIÑOS Y ADOLESCENTES
- LEY DE CONCILIACIÓN
- LEY DE ARBITRAJE
- LEY QUE REGULA EL PROCESO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO
- LEY DE COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS
NO CONTENCIOSOS
- LEY DE GARANTÍA MOBILIARIA
- LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL



Art. 911 Posesión precaria

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Concordancias

CC: arts. 909, 910; CPC: art. 585.

JURISPRUDENCIA

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

Corte Suprema

- Madre puede desalojar a hija del kiosco que conducía su padre si actualmente la municipalidad le autoriza tal conducción
[Casación 709-2020, Cusco]. Link: [lpd.pe/2ozdj](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/709-2020)
- Sala Civil debe aclarar si Scotiabank puede accionar desalojo sobre inmueble del Banco Wiese
[Casación 3847-2016, Tacna]. Link: [lpd.pe/kdoAP](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/3847-2016)
- Propietario tiene legitimación de desalojar a ocupante, aunque tercero también demuestre titularidad sobre el bien
[Casación 2619-2019, Madre de Dios]. Link: [lpd.pe/p09XR](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/2619-2019)
- Desalojo: Ausencia de sentencia firme en proceso sobre nulidad del título libera al demandante de cuestionamientos a su legitimidad
[Casación 4303-2018, Huánuco]. Link: [lpd.pe/0ZzQr](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/4303-2018)
- Adjudicatario que adquirió bien por remate puede desalojar al poseedor que alega haber comprado antes al deudor tributario
[Casación 1695-2017, Lima Este]. Link: [lpd.pe/kdMgL](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/1695-2017)
- Falta de legitimidad para obrar: Municipalidad no debe asimilar la facultad de ejercer mecanismos de reubicación con iniciar proceso de desalojo
[Casación 2260-2019, San Martín]. Link: [lpd.pe/kOowk](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/2260-2019)
- Demandante no puede exigir desalojo en representación de asociación disuelta
[Casación 1368-2016, Junín]. Link: [lpd.pe/pK5X8](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/1368-2016)
- Mandatario puede exigir desalojo, aunque adquirió inmueble a favor de tercero, pero nunca se lo entregó
[Casación 2973-2018, Lambayeque]. Link: [lpd.pe/pR7RZ](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/2973-2018)
- Cuando la comunidad campesina tiene titularidad sobre el inmueble, no se puede desalojar a alguno de sus miembros
[Casación 5594-2019, Ayacucho]. Link: [lpd.pe/krgXv](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/5594-2019)
- Quienes construyen portón en predio sirviente serán considerados precarios por limitar el acceso a vecinos de condominio
[Casación 3632-2018, Lima Este]. Link: [lpd.pe/k8NM2](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/3632-2018)
- Desalojo: Municipalidad no puede exigir restitución de inmueble si titularidad le corresponde a Cofopri
[Casación 1444-2014, Huánuco]. Link: [lpd.pe/kD5rB](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/1444-2014)
- Contratos privados legitiman a demandante de pretender desalojo, aunque acrediten la posesión y no la propiedad del inmueble
[Casación 5955-2018, San Martín]. Link: [lpd.pe/0EP43](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/5955-2018)

- Acreedor de mutuo con anticresis e hipoteca puede interponer demanda de desalojo contra tercero poseedor
[Casación 1732-2015, Lima Este]. Link: [lpd.pe/kP7oL](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/1732-2015)
- Desalojo: Comerciante es ocupante precaria en puesto de mercado si cooperativa propietaria no la incorporó como socia
[Casación 3599-2018, Lima Norte]. Link: [lpd.pe/2GqGk](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/3599-2018)
- Asociado es ocupante precario de puesto comercial si es retirado de asociación y su título feneció
[Casación 5256-2017, Ventanilla]. Link: [lpd.pe/29zmv](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/5256-2017)
- Sobrinos son ocupantes precarios si donación de inmueble efectuada por su tía fue revertida
[Casación 4749-2016, Lima]. Link: [lpd.pe/pqErP](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/4749-2016)
- Arrendataria también debe desalojar inmueble si su arrendadora es considerada precaria
[Casación 4176-2014, Del Santa]. Link: [lpd.pe/03rj9](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/4176-2014)
- Arrendatarios no son precarios si la calidad de propietario de su arrendador no se ha desvirtuado
[Casación 3030-2015, Lima Norte]. Link: [lpd.pe/k47mL](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/3030-2015)
- Ocupante es precario si el predio que consta en su título es diferente al que posee
[Casación 3488-2015, La Libertad]. Link: [lpd.pe/0Ymnz](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/3488-2015)
- Disposición de bien social no enerva la decisión de desalojar a cónyuge de anterior propietaria
[Casación 3704-2014, La Libertad]. Link: [lpd.pe/2ye8n](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/3704-2014)
- Aunque nuera haya cuidado a su suegra, no deja de ser precaria si los herederos de esta no autorizan su posesión
[Casación 3737-2014, Huánuco]. Link: [lpd.pe/0bowm](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/3737-2014)

Corte Superior

- Cambio de denominación de la persona jurídica propietaria no deslegitima su titularidad para desalojar por resolución contractual
[Exp. 536-2013-0]. Link: [lpd.pe/pN49P](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/expedientes/view/full/536-2013-0)
- Propietaria que no posee inmueble y pretende recuperarlo debe demandar reivindicación, mas no desalojo
[Exp. 111-2021-0]. Link: [lpd.pe/pB77J](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/expedientes/view/full/111-2021-0)
- Desalojo resulta improcedente al advertirse falta de identificación material del bien objeto de restitución
[Exp. 195-2021-0]. Link: [lpd.pe/k6XXX](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/expedientes/view/full/195-2021-0)

Título posesorio**Corte Suprema**

- Desalojo: Permanencia de extrabajador en residencia de empleados mineros no puede justificarse en proceso de indemnización contra su empleador
[Casación 368-2019, Pasco]. Link: [lpd.pe/2GqBk](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/368-2019)
- Ejército del Perú no puede desalojar a exmilitar discapacitado al asistirle un derecho de uso de vivienda por el Estado
[Casación 3932- 2017, Lima]. Link: [lpd.pe/2VrD3](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/3932-2017)
- Demanda de desalojo por ocupación precaria no procede si ambas partes cuentan con título válido
[Casación 1602-2017, Puno]. Link: [lpd.pe/0J9JP](https://www.corteconstitucional.gob.pe/index.php/casaciones/view/full/1602-2017)

- Adoptada excluida de la herencia puede ser desalojada por el comprador del bien si su adopción no fue inscrita [**Casación 1886-2016, Lima Este**]. Link: lpd.pe/krw80
- No procede desalojo por ocupación precaria si demandada justifica su posesión con testamento ológrafo no cuestionado [**Casación 2194-2017, Lima**]. Link: lpd.pe/03VrR
- Desalojo: Compraventa verbal no puede ser considerada título si demandado no acredita los elementos esenciales del acto jurídico [**Casación 4341-2018, Arequipa**]. Link: lpd.pe/2477L
- Relación de parentesco no es título que justifique posesión de hija en el inmueble que vendió su madre [**Casación 4453-2013, Sullana**]. Link: lpd.pe/20dde
- Desalojo: Tiene título fenecido el copropietario que retiene la posesión del bien aunque este fue vendido con acuerdo unánime [**Casación 1904-2021, Cajamarca**]. Link: lpd.pe/pNNZr
- Desalojo: Resolución de alcaldía no justifica posesión si fue otorgada después de culminada la gestión [**Casación 6169-2019, Ucayali**]. Link: lpd.pe/kjrwV
- Desalojo: Posesión está justificada si no se puso fin notarialmente al contrato verbal de uso [**Casación 5146-2017, La Libertad**]. Link: lpd.pe/2P77L
- Ley que ordena expropiación será título que justifique posesión siempre que coincida con el área ocupada [**Casación 4965-2019, Lima**]. Link: lpd.pe/29bbp
- Desalojo: Contrato de anticresis no justifica posesión si deudores cumplieron con consignar judicialmente el pago [**Casación 3682-2018, Madre de Dios**]. Link: lpd.pe/pe66E
- Hijos no son precarios si su padre autorizó su posesión, aunque solo uno sea propietario [**Casación 23731-2018, Tacna**]. Link: lpd.pe/216Vp
- Acuerdo familiar sobre posesión de inmueble no evita desalojo si fue suscrito por quienes ya no eran propietarios [**Casación 1950-2015, Apurímac**]. Link: lpd.pe/Oe6OE
- Venta de tierras de comunidad campesina debe seguir formalidad para considerarse título que justifica posesión [**Casación 4932-2014, Ayacucho**]. Link: lpd.pe/26X1Y
- Fiadores solidarios deben restituir posesión a banco que se adjudicó inmueble, pues su título ha fenecido [**Casación 10094-2014, Huaura**]. Link: lpd.pe/pJBRy
- Promesa de venta no justifica posesión si el plazo del compromiso ha transcurrido en exceso [**Casación 2107-2015, Lima**]. Link: lpd.pe/kjz3v
- Desalojo: Posesión no puede justificarse con anticresis si su inscripción ha sido cancelada por caducidad [**Casación 3316-2014, Lima**]. Link: lpd.pe/2dMvX
- Suprema estima ocupación precaria de asociación de comerciantes al acreditarse que certificado de uso otorgado por municipalidad es nulo [**Casación 4366-2019, Del Santa**]. Link: lpd.pe/0zrvR
- Asociación religiosa no es considerada como ocupante precaria al acreditar pago de impuestos y certificado de adjudicación [**Casación 1257-2019, Lima Norte**]. Link: lpd.pe/0EEqN

- Vocación hereditaria no justifica posesión si se acredita que anticipo de legítima efectuada a transferente del propietario no es nula [**Casación 3004-2019, Arequipa**]. Link: lpd.pe/kozmx
- Constancia de posesión otorgada por municipalidad a integrantes de asentamiento humano no enerva su precariedad si inmueble es propiedad privada [**Casación 1140-2019, Lima**]. Link: lpd.pe/2dcox9

Corte Superior

- Desalojo: Contrato verbal de arrendamiento no justifica posesión si no se acredita su existencia [**Exp. 751-2021-0**]. Link: lpd.pe/2gzQK
- Constancia de posesión no enerva precariedad, pues solo acredita ocupación de inmueble [**Exp. 2787-2018-0**]. Link: lpd.pe/2vzZ6
- Posesión autorizada por quienes no son propietarios resulta precaria (caso Iglesia Evangélica Presbiteriana del Perú) [**Exp. 2462-2016-0**]. Link: lpd.pe/pA7RV
- Desalojo: Pago de servicios acreditan posesión, mas no existencia de título posesorio [**Exp. 01298-2021-0**]. Link: lpd.pe/0N4xE
- Colegio privado que utilizaba espacio perteneciente a municipalidad como su patio es declarado ocupante precario al no tener autorización [**Exp. 55-2021-0**]. Link: lpd.pe/0K55A
- Desalojo: Contrato de arras de compraventa no justifica posesión si fue suscrito con quien ya no era propietaria del inmueble [**Exp. 208-2018-0**]. Link: lpd.pe/2rggQ
- Desalojo: Proceso de reversión en trámite no enerva precariedad ni desvirtúa calidad de propietario del accionante [**Exp. 688-2021-0**]. Link: lpd.pe/k7XXz
- Copropietario tiene legitimidad para demandar desalojo del bien común aunque no cuente con poder de demás copropietarios [**Exp. 00019-2022-0**]. Link: lpd.pe/2D55y
- Constancias de posesión no enervan precariedad; solo certifican posesión sobre determinada área [**Exp. 00094-2021-0**]. Link: lpd.pe/k9zzz
- Título justificativo de poseedor feneció al haber otorgado dación en pago, debiendo restituir posesión a adquirente de buena fe [**Exp. 00289-2020-0**]. Link: lpd.pe/p3rrY
- Ocupante de inmueble no cuenta con título que justifique su posesión si no efectuó pago y operó cláusula resolutoria [**Exp. 438-2022-0**]. Link: lpd.pe/21nnG
- Poseedor no puede ser desalojado por supuesta heredera del predio si acredita mediante compraventa título justificativo de posesión [**Exp. 02400-2022-0**]. Link: lpd.pe/24nnx
- Previo consentimiento por parte de propietario fallecido a tercero para que posea inmueble no impide que sea desalojado por herederos [**Exp. 00325-2020-0**]. Link: lpd.pe/pWooG
- Cargas y gravámenes no obstruyen requerimiento de desalojo de ocupante precario, siendo que debe ser revocado en otro proceso [**Exp. 00267-2019-0**]. Link: lpd.pe/28XXr

- Poseedora es precaria si exesposo usufructuario ya no posee el bien y propietarios solicitan restitución
[Exp. 00026-2019-0]. Link: lpd.pe/ky77W
- Poseedor que dejó de pagar cuotas de venta al crear que vendedores no eran propietarios no justifica su posesión si no acredita ello
[Exp. 226-2022-0]. Link: lpd.pe/pbooa
- Poseedor no es precario si acreditó haber cancelado monto total de compraventa al titular registral mediante ofrecimiento judicial de pago
[Exp. 517-2022-0]. Link: lpd.pe/kMPPV
- Sobrino es desalojado de terreno que poseyó, construyó y alegó tener derecho posesorio ancestral al no acreditar título justificativo
[Exp. 01145-2018-0]. Link: lpd.pe/2rgvG
- Procede desalojo contra pobladores de caserío que tenían constancia de posesión si propietario cuenta con título vigente y válido
[Exp. 00024-2020-0]. Link: lpd.pe/0xzzk
- Carta notarial enviada por usufructuario solicitando restitución de inmueble convierte a arrendataria de *stand commercial* en precaria
[Exp. 2911-2021-0]. Link: lpd.pe/plNnb
- Vocación hereditaria enerva precariedad de hijo respecto a inmueble de sus causantes, aunque solo su hermana se haya declarado heredera
[Exp. 469-2022-0]. Link: lpd.pe/kGeeB
- No es poseedor precario quien suscribió contrato de traspaso de terreno pese a que dimensiones del área difieren con registro
[Exp. 01274-2021-0]. Link: lpd.pe/0JBBX
- Declaración de rebeldía de poseedora permite presumir la precariedad de su posesión al no presentar título justificativo
[Exp. 1681-2022-0]. Link: lpd.pe/kOJJO
- No es posible determinar precariedad de poseedor si bien inmueble sigue indiviso y sin establecerse su titularidad del dominio
[Exp. 00140-2023-0]. Link: lpd.pe/kvxx4
- Desalojo: Entrega de inmueble para uso temporal mediante carta notarial no constituye título válido que justifique posesión
[Exp. 00010-2017-0]. Link: lpd.pe/2wooz
- Será desalojado el actual poseedor que mediante conciliación ante compraventa fallida aceptó reembolso y devolución del bien
[Exp. 00549-2014-0]. Link: lpd.pe/pzrrR
- Copropietaria puede solicitar a arrendatario desocupar inmueble si contrato de arrendamiento ha fenecido por deuda
[Exp. 00279-2021-0]. Link: lpd.pe/pEEEN
- Poseedoras no resultan precarias de inmueble al advertirse duplicidad de partidas registrales y diferencia con predio reclamado
[Exp. 466-2008-0]. Link: lpd.pe/2ozzz

Tribunal Constitucional

- ¿Se puede ordenar el desalojo de un colegio sin evaluar el impacto en los alumnos?
[Exp. 03508-2019-PA/TC]. Link: lpd.pe/2MPDE

Desalojo entre familiares

Corte Suprema

- 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]. Link: lpd.pe/0W593
- Desalojo: Cesión de uso del bien a un familiar no equivale a contrato de uso y habitación
[Casación 104-2021, Lima]. Link: lpd.pe/kVn79
- Desalojo: Relación de parentesco entre las partes no legitima la ocupación del precario
[Casación 2078-2020, Lima]. Link: lpd.pe/2vxQ1
- Sobrinas no pueden ser desalojadas por su tía si copropietario les autorizó el uso del inmueble
[Casación 2169-2017, Lima Sur]. Link: lpd.pe/kwoAD
- Hijos no serán desalojados si se determinó que su madre es propietaria y autorizó su posesión
[Casación 2530-2019, Lima Este]. Link: lpd.pe/kgJGbp
- Hermano no puede ser desalojado si testamento sirve como título para justificar su posesión
[Casación 5723-2019, Apurímac]. Link: lpd.pe/2Xjge
- Padre no será desalojado de inmueble que otorgó como anticipo de legítima si estableció cláusula de uso indefinido
[Casación 785-2016, La Libertad]. Link: lpd.pe/0zrz8
- Desalojo: Vocación hereditaria justifica posesión aunque aún exista proceso pendiente de sucesión intestada
[Casación 4219-2017, Piura]. Link: lpd.pe/0EERK
- Exconviviente e hijo de poseedor fallecido justifican su posesión en derecho de uso y habitación
[Casación 3149-2017, Lima]. Link: lpd.pe/2Pe5n
- Hijo no puede justificar posesión alegando ser heredero de su padre cuando este aún no ha fallecido
[Casación 3406-2017, Lima Este]. Link: lpd.pe/pA7Pv
- Relación de parentesco y deberes del matrimonio no justifican la posesión de ocupante precaria
[Casación 748-2019, Lima]. Link: lpd.pe/kwoRz
- Transferencia de porción de inmueble realizada por hijos de causante no enerva precariedad del ocupante si no se declararon herederos
[Casación 3208-2019, Del Santa]. Link: lpd.pe/2Xj45

Corte Superior

- Si inmueble es vendido al hijo y luego al nieto, ¿el segundo puede desalojar al primero si inscribió su derecho?
[Exp. 494-2018-0]. Link: lpd.pe/20JDG
- Promesa de madre de transferir inmueble por herencia a hijo no justifica su posesión si posteriormente lo vendió a otra hija
[Exp. 142-2020-0]. Link: lpd.pe/pZzL6
- Nietos que adquirieron inmueble por sucesión intestada no pueden desalojar a su abuela adulta mayor por requerir cuidados especiales
[Exp. 00938-2023-0]. Link: lpd.pe/kPAAM
- Invocación de familiaridad no puede ser un título que justifique la posesión en procesos de desalojo
[Exp. 00158-2017-0]. Link: lpd.pe/kdoo9

Desalojo y unión de hecho

Corte Suprema

- Conviviente no puede justificar posesión con construcciones si no existe declaración judicial de unión de hecho **[Casación 1830-2014, Arequipa]**. Link: lpd.pe/247v9
- Pruebas de unión de hecho pueden actuarse en proceso de desalojo a fin de acreditar título del conviviente **[Casación 1643-2017, Lima]**. Link: lpd.pe/0mrgj
- Desalojo: Unión de hecho debe ser probada fehacientemente para que justifique posesión del demandado **[Casación 1015-2019, Lima]**. Link: lpd.pe/pZYM3
- Exconviviente no será precario si en proceso de desalojo se indica que inmueble fue adquirido durante convivencia **[Casación 305-2020, Lima]**. Link: lpd.pe/2rOOy
- Declaración judicial de unión de hecho no justifica posesión si inmueble no es bien social **[Casación 3305-2018, San Martín]**. Link: lpd.pe/0Yn7G
- Unión de hecho no declarada judicialmente no justifica posesión en inmueble adjudicado a exconviviente **[Casación 2799-2015, Del Santa]**. Link: lpd.pe/25LLr
- Exconviviente impropia no puede justificar posesión con testamento que aún no surte efecto **[Casación 8-2017, Lima]**. Link: lpd.pe/pn5dD

Corte Superior

- Autorización de coheredero es título que justifica posesión de la última conviviente de su padre en inmueble heredado **[Exp. 02522-2022-0]**. Link: lpd.pe/pR7By

Resolución extrajudicial de los contratos

Corte Suprema

- Caso Ñol Solano: Dudas sobre la validez de la resolución de contrato por incertidumbre en su comunicación **[Casación 1725-2016, Lima Este]**. Link: lpd.pe/25X1Z
- Inmobiliaria no puede desalojar a poseedora si al activar cláusula resolutoria omite comunicar que no aceptará pagos tardíos **[Casación 335-2018, Lima Norte]**. Link: lpd.pe/kvRnk
- 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]**. Link: lpd.pe/28XAL
- No procede desalojo por resolución de compraventa si en contrato posterior se señala que precio fue cancelado íntegramente **[Casación 1358-2019, Lima]**. Link: lpd.pe/ky760
- Vouchers de depósitos bancarios no acreditan contrato verbal de compraventa y, por lo tanto, no es título que justifique posesión **[Casación 4899-2017, Junín]**. Link: lpd.pe/0q5YQ
- 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]**. Link: lpd.pe/pboPm

- Desalojo: No existe resolución extrajudicial si requerimiento de pago fue impreciso respecto del número de cuotas adeudadas **[Casación 2627-2019, Lima Norte]**. Link: lpd.pe/0EPDB
- 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]**. Link: lpd.pe/2dMAZ
- Desalojo: Demandado que contesta carta notarial de resolución extrajudicial sin adjuntar recibos pagados puede ser desalojado **[Casación 4594-2016, Lima Norte]**. Link: lpd.pe/kVRv3
- Desalojo: Falta de cláusula resolutoria en el contrato no significa que el propietario esté impedido de resolverlo extrajudicialmente **[Casación 15353-2016, Lima Este]**. Link: lpd.pe/kMPvE
- No procede desalojo si requerimiento de pago se notificó a un domicilio, pero se conocía que compradora residía en otro **[Casación 741-2019, Lima]**. Link: lpd.pe/0J959
- No surten efecto cartas notariales de resolución extrajudicial si quien las envió no tenía derechos sobre el bien materia de desalojo **[Casación 780-2017, Lima Norte]**. Link: lpd.pe/kgrLr
- Nueva propietaria puede desalojar a poseedor que no pagó las cuotas de la compraventa a plazos celebrada con antiguo propietario **[Casación 111-2016, Ventanilla]**. Link: lpd.pe/2M85X
- Desalojo: Resolución extrajudicial se verifica con carta notarial que requiere el pago bajo apercibimiento de dejar sin efecto el contrato **[Casación 2979-2019, Junín]**. Link: lpd.pe/0WoQM

Corte Superior

- Desalojo: Deudor adquiere condición de poseedor precario por resolución de contrato de arrendamiento al incumplir pago de cuotas **[Exp. 00602-2020-0]**. Link: lpd.pe/kXj5

Devolución del bien por conclusión del contrato de arrendamiento

Corte Suprema

- Suprema rechaza que desalojo por falta de pago deba ser conducido como desalojo por ocupación precaria **[Casación 2896-2017, Lima Este]**. Link: lpd.pe/k5XJZ
- La invitación a conciliar constituye vía idónea para requerir la devolución del bien arrendado **[Casación 2408-2016, Lima Norte]**. Link: lpd.pe/k8XgL
- 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]**. Link: lpd.pe/pe6jB
- Pago de una prestación igual a la renta tras el requerimiento de entrega del bien no implica continuación del arrendamiento **[Casación 1673-2021, Cusco]**. Link: lpd.pe/2dMMN

Corte Superior

- Invitación a conciliar cursada por nuevo propietario a arrendatario lo convierte en precario al contener implícitamente requerimiento de restitución
[Exp. 301-2020-0]. Link: [lpd.pe/0095m](https://www.gob.pe/impresos/301-2020-0)
- Que poseedor solicite reiteradamente renovación del contrato de arrendamiento no desaparece su condición de precario
[Exp. 518-2020-0]. Link: [lpd.pe/2grrv](https://www.gob.pe/impresos/518-2020-0)
- Arrendatario que incumplió pagos y cuyo contrato finalizó es ocupante precario desde que arrendador solicitó devolución del inmueble
[Exp. 00582-2019-0]. Link: [lpd.pe/krqjP](https://www.gob.pe/impresos/00582-2019-0)
- Sucesora del arrendador cuenta con legitimidad para concluir arrendamiento y solicitar la restitución de inmueble
[Exp. 734-2022-0]. Link: [lpd.pe/0eDDe](https://www.gob.pe/impresos/734-2022-0)
- Sucesor de arrendador puede solicitar a arrendatario desocupar inmueble si contrato de arrendamiento ha fenecido
[Exp. 00241-2018-0]. Link: [lpd.pe/0A77w](https://www.gob.pe/impresos/00241-2018-0)

Nulidad manifiesta del título posesorio

Corte Suprema

- Juez debe activar el contradictorio cuando se encuentra frente a nulidad manifiesta en un proceso de desalojo
[Casación 4537-201, La Libertad]. Link: [lpd.pe/2yeVd](https://www.gob.pe/impresos/4537-201)
- Desalojo: No hay nulidad manifiesta del título del poseedor si sobre este hay dictámenes periciales grafotécnicos contradictorios
[Casación 4819-2018, Junín]. Link: [lpd.pe/2y7LO](https://www.gob.pe/impresos/4819-2018)
- Desalojo: Alegar nulidad del matrimonio de la demandante es insuficiente para advertir nulidad manifiesta
[Casación 2834-2019, Lima]. Link: [lpd.pe/0nDep](https://www.gob.pe/impresos/2834-2019)
- Nulidad manifiesta en proceso de desalojo debe referirse al título del propietario y no de su antecesor
[Casación 4454-2019, Lima]. Link: [lpd.pe/24XQ2](https://www.gob.pe/impresos/4454-2019)
- Desalojo: No hay nulidad manifiesta si el título del poseedor proviene de contrato sobre bien con duplicidad registral
[Casación 8848-2019, Junín]. Link: [lpd.pe/kjzvO](https://www.gob.pe/impresos/8848-2019)
- Deuda ínfima no justifica que acreedor retenga el inmueble del deudor
[Casación 4198-2012, Junín]. Link: [lpd.pe/0boYm](https://www.gob.pe/impresos/4198-2012)
- Derecho hereditario del demandado le evita ser desalojado por nulidad manifiesta de su título
[Casación 2158-2016, Lima Sur]. Link: [lpd.pe/p3VVB](https://www.gob.pe/impresos/2158-2016)
- Desalojo: No hay nulidad manifiesta si el título cuestionado deriva de un vicio en el tracto sucesivo de transferencia
[Casación 3219-2017, Tacna]. Link: [lpd.pe/2VRQ3](https://www.gob.pe/impresos/3219-2017)

Enajenación del bien arrendado

Corte Suprema

- Arrendamiento no inscrito: Nuevo propietario podrá desalojar al arrendatario si antes le ha requerido la posesión del bien
[Casación 504-2018, Lima]. Link: [lpd.pe/2MPQE](https://www.gob.pe/impresos/504-2018)
- Cinco requisitos para que un poseedor sea precario en casos de enajenación de bien arrendado
[Casación 4489-2017, Ica]. Link: [lpd.pe/k5XYz](https://www.gob.pe/impresos/4489-2017)
- IV Pleno Casatorio Civil es aplicable a proceso iniciado antes de su publicación
[Casación 1410-2015, Lima]. Link: [lpd.pe/k8Xx3](https://www.gob.pe/impresos/1410-2015)
- Si la persona jurídica no está inscrita, lo correcto es dirigir demanda de desalojo contra sus representantes
[Casación 2306-2015, Lima Sur]. Link: [lpd.pe/0N742](https://www.gob.pe/impresos/2306-2015)
- El requerimiento de la devolución del inmueble objeto de desalojo se realiza mediante documento de fecha cierta
[Casación 2625-2015, Cusco]. Link: [lpd.pe/0KZZM](https://www.gob.pe/impresos/2625-2015)
- Arrendador puede desalojar a quien posee el bien por autorización del arrendatario que no tenía facultades para ello
[Casación 4116-2021, Lima]. Link: [lpd.pe/2VRNw](https://www.gob.pe/impresos/4116-2021)

Edificaciones o modificaciones sobre el bien

Corte Suprema

- Exesposa que construyó sobre casa de sus suegros debe ser desalojada y discutir su derecho en otro proceso
[Casación 562-2017, Lima Este]. Link: [lpd.pe/kdqP0](https://www.gob.pe/impresos/562-2017)
- No es poseedora precaria quien ha edificado sobre el terreno de su conviviente
[Casación 4516-2017, Del Santa]. Link: [lpd.pe/2PLmx](https://www.gob.pe/impresos/4516-2017)
- Edificación e instalación de materiales que se hacen en predio ajeno no detienen proceso de desalojo
[Casación 3309-2019, Huánuco]. Link: [lpd.pe/kjrJ1](https://www.gob.pe/impresos/3309-2019)
- ¿Poseedores que solicitaron préstamo bancario para edificar deben ser desalojados a pesar de la tolerancia de los propietarios?
[Casación 2307-2014, Ayacucho]. Link: [lpd.pe/0B7wn](https://www.gob.pe/impresos/2307-2014)
- ¿Procede desalojo contra quien levantó edificaciones de buena fe en el inmueble?
[Casación 4692-2017, Tacna]. Link: [lpd.pe/0qoeq](https://www.gob.pe/impresos/4692-2017)
- Propiedad de la edificación no debe ser discutida en el proceso por ocupación precaria
[Casación 4069-2016, Ventanilla]. Link: [lpd.pe/0YNDV](https://www.gob.pe/impresos/4069-2016)

Corte Superior

- Nuera que afirma haber construido en terreno de su suegro debe ser desalojada y discutir su derecho en otro proceso
[Exp. 00102-2019-0]. Link: [lpd.pe/0mPJj](https://www.gob.pe/impresos/00102-2019-0)
- Desalojo: Realizar modificaciones sobre predio y alegar vínculo familiar no son razones para justificar posesión
[Exp. 120-2019-0]. Link: [lpd.pe/0R77o](https://www.gob.pe/impresos/120-2019-0)
- Construcción efectuada en terreno ajeno no es título que justifique posesión, por lo que poseedor deviene en precario
[Exp. 00086-2021-0]. Link: [lpd.pe/pmooG](https://www.gob.pe/impresos/00086-2021-0)

Prescripción adquisitiva de dominio

Corte Suprema

- Desalojo: Poseedor debe acreditar la posesión continua, pacífica y pública para generar convicción de la usucapión [**Casación 1166-2021, Lima Norte**]. Link: lpd.pe/2PADo
- ¿Trámite de usucapión ante Cofopri es prueba suficiente para evitar desalojo? [**Casación 1043-2016, Lima**]. Link: lpd.pe/0xbQz

Corte Superior

- Desalojo: Recibos de Sedapal y autovalúo a nombre del poseedor pueden generar convicción de haber adquirido el bien por prescripción [**Exp. 2284-2016-0**]. Link: lpd.pe/0Le4A
- Procede desalojo si demandante prueba que su transferente poseyó durante el plazo que el demandado pretende utilizar para alegar usucapión [**Exp. 1470-2017-0**]. Link: lpd.pe/pZz4r
- Comprador que conocía de anotación preventiva de prescripción adquisitiva no puede desalojar a poseedor [**Exp. 895-2016-0**]. Link: lpd.pe/pxzAw
- Desalojo: Demandada no puede defenderse con posesión antigua de sus padres ni usucapir, pues era dependiente de estos [**Exp. 1992-2014-0**]. Link: lpd.pe/pqEje
- Procede desalojo contra ocupantes precarios que alegaron existencia de un proceso de usucapión al no acreditar su derecho de posesión [**Exp. 00302-2019-0**]. Link: lpd.pe/25XX9

Prohibición de expedir sentencia inhibitoria

Corte Suprema

- 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**]. Link: lpd.pe/OZY9D

Plazo de prescripción de la pretensión de desalojo

Corte Suprema

- 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**]. Link: lpd.pe/0LN3N
- Imposibilidad de recurrir al desalojo tras vencer el plazo para interponer interdicto es solo cuando hubo despojo [**Casación 4924-2017, Huánuco**]. Link: lpd.pe/kwNwP
- Desalojo: Nunca transcurrió el plazo del demandante para interponer interdicto si cuando lo despojaron poseía a través de un guardián [**Casación 10344-2019, Huaura**]. Link: lpd.pe/k47n9

Plenos casatorios

- IV Pleno Casatorio Civil: Establecen supuestos de posesión precaria como doctrina jurisprudencial vinculante [**Casación 2195-2011, Ucayali**]. Link: lpd.pe/krqR8

Plenos jurisdiccionales

- Sentencia que ordena desalojo es inejecutable si en otro proceso se declaró propietario por usucapión al demandado [**Pleno Jurisdiccional Regional Civil, 2012**]. Link: lpd.pe/pBmQ2
- Parentesco no constituye título que justifique la posesión, salvo en los casos de alimentos o unión de hecho [**Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, 2012**]. Link: lpd.pe/2GeRn
- Hijos menores de edad de ocupante precario no constituyen litisconsortes necesarios en proceso de desalojo [**Pleno Jurisdiccional Distrital Civil y Familia, 2013**]. Link: lpd.pe/pY93p
- 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**]. Link: lpd.pe/2wr5J
- Si resulta factible analizar validez del título del accionante en proceso de desalojo por ocupación precaria [**Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, 2017**]. Link: lpd.pe/2y7r0
- Acta de conciliación extrajudicial no es exigible en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento [**Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2017**]. Link: lpd.pe/pq5AQ
- Excepciones y defensas previas son improcedentes en procesos de desalojo exprés [**Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2017**]. Link: lpd.pe/pmrz0
- Si arrendador requirió notarialmente la restitución del bien, corresponde demandar desalojo por ocupación precaria [**Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, 2017**]. Link: lpd.pe/pbM02
- Esposa e hijo menor de edad no pueden ser desalojados por ocupación precaria [**Pleno Jurisdiccional Civil de Ventanilla, 2019**]. Link: lpd.pe/0B7Rw
- Desalojo: Si el demandado alega usucapión no declarada, sus pruebas deben ser evaluadas [**Pleno Jurisdiccional Civil de Ventanilla, 2019**]. Link: lpd.pe/0YNDD
- Desalojo: Ocupante no es precario si mantiene vínculo familiar con algún poseedor legítimo [**Pleno Jurisdiccional Distrital Civil y Procesal Civil, 2019**]. Link: lpd.pe/k0d4E
- No existe plazo de prescripción en la pretensión de desalojo por ocupante precario [**Pleno Jurisdiccional Distrital Civil y Procesal Civil, 2019**]. Link: lpd.pe/kvz0q

- El IV Pleno Casatorio Civil no ha eliminado la causal de desalojo por vencimiento de contrato
[Encuentro Jurisdiccional Regional de Jueces de Paz Letrado, 2019]. Link: lpd.pe/2PADZ
- 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]. Link: lpd.pe/pxzAe
- Proceso de desalojo: Parte demandada sí puede oponer su defensa en la unión de hecho sostenida con la parte demandante
[Pleno Nacional Civil y Procesal Civil, 2022].
Link: lpd.pe/0movN

Ver actualizaciones del **art. 911** aquí:

