UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS
repositorio.upsc.edu.pe

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS

FACULTAD DE CIENCIAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

LA POSESIÓN Y EL DESALOJO EN EL PROCESO CIVIL: EN SU DESARROLLO JURISPRUDENCIAL - 2025.

PRESENTADA POR:

ANGEL GILBERTO FLORES CHIPANA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

PUNO – PERÚ

2026

Repositorio Institucional ALCIRA by Universidad Privada San Carlos is licensed under a Creative Commons Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional License

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

PLAGIARISM CHECK.ORG

5.14%

SIMILARITY OVERALL

SCANNED ON: 4 AUG 2026, 2:38 PM

Originality & Authorship Report

Your text is highlighted according to the matched content in the results above.

IDENTICAL 2.33%

CHANGED TEXT 2.8%

Report #34390417

ANGEL GILBERTO FLORES CHIPANA // LA POSESIÓN Y EL DESALOJO EN EL PROCE SO CIVIL: EN SU DESARROLLO JURISPRUDENCIAL - 2025. RESUMEN Esta tesis analiza la evolución y el impacto del desarrollo jurisprudencial peruano sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil al año 2025. El objetivo principal es determinar cómo los criterios judiciales influyen en la interpretación de la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica en el contexto nacional y regional de Puno. Bajo un enfoque cualitativo y de nivel descriptivo, la investigación emplea el análisis documental de sentencias y plenos casatorios para examinar la aplicación de las normas vigentes. Los resultados destacan que la consolidación de los Plenos Casatorios Civiles (IV y IX) ha transformado la figura del precario, permitiendo a los jueces evaluar la validez de los títulos posesorios y declarar la nulidad manifiesta dentro de procesos sumarísimos. No obstante, el estudio identifica dificultades persistentes: la insuficiencia de las constancias administrativas de posesión frente a títulos inscritos, la complejidad de los vínculos familiares (donde leyes como la de la Persona Adulto Mayor pueden generar una "causa posesoria" que impide el desalojo) y obstáculos técnicos en la identificación material de los inmuebles. Se concluye que, aunque existe un avance hacia la predictibilidad, es imperativo uniformizar los criterios interpretativos para evitar resoluciones contradictorias y garantizar una tutela jurisdiccional efectiva que preserve la paz social.

Yudy Roxana ALANIA LAQUI
Oficina de Repositorio Institucional

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS
repositorio.upsc.edu.pe

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS

FACULTAD DE CIENCIAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

LA POSESIÓN Y EL DESALOJO EN EL PROCESO CIVIL: EN SU DESARROLLO JURISPRUDENCIAL - 2025.

PRESENTADA POR:

ANGEL GILBERTO FLORES CHIPANA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

APROBADA POR EL SIGUIENTE JURADO:

PRESIDENTE : _____
Mtra. NATALY SILVIA GARCIA VILCA

PRIMER MIEMBRO : _____
M.Sc. DENILSON MEDINA SANCHEZ

SEGUNDO MIEMBRO : _____
M.Sc. KORINA ASQUI GOMEZ

ASESOR DE TESIS : _____
Dr. DAVID MOISES CALIZAYA ZEVALLOS

Área: Ciencias sociales.

Sub área: Derecho.

Línea de investigación: Derecho Penal

Puno, 10 de agosto del 2026.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

DEDICATORIA

A Dios por permitirme llegar a este momento tan especial en mi vida y haberme dado fe, fortaleza, salud y esperanza para lograr mis objetivos.

A mi madre Teodora Chipana, a quien amo y admiro con todo mi corazón, por creer en mí y porque mis logros son los suyos.

A mi hermano Juan Fredy Flores Chipana y a toda mi familia; espero ser un ejemplo a seguir

ANGEL GILBERTO

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

AGRADECIMIENTO

- A mi querida Universidad Privada San Carlos - Puno, por ser una gran Institución formadora de grandes profesionales y en especial a la Escuela Profesional de Derecho por haberme otorgado la oportunidad de conocer el mundo del derecho para el desarrollo de nuestro país y la justicia,la verdad, darnos la oportunidad de formarnos como buenos profesionales, siempre haciendo quedar en alto el nombre de la Universidad Privada San Carlos

ANGEL GILBERTO

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

ÍNDICE GENERAL

Pág.

DEDICATORIA 1

AGRADECIMIENTO 2

ÍNDICE GENERAL 3

ÍNDICE DE TABLAS 5

ÍNDICE DE ANEXOS 6

RESUMEN 7

ABSTRACT 8

INTRODUCCIÓN 9

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA, ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 11

1.1.1. PROBLEMA GENERAL 13

1.1.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS 14

1.2. ANTECEDENTES **14**

1.2.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES 14

1.2.2. ANTECEDENTES NACIONALES 15

1.2.3. ANTECEDENTES LOCALES 17

1.3. JUSTIFICACIÓN 18

1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN: **20**

1.4.1. OBJETIVO GENERAL 20

1.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS 21

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO, CONCEPTUAL, LEGAL Y/O JURISPRUDENCIAL DE LA INVESTIGACIÓN **22**

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS
repositorio.upsc.edu.pe

2.1. MARCO TEÓRICO **22**

2.2. MARCO CONCEPTUAL **28**

2.3. MARCO LEGAL **29**

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Zona de estudio **30**

3.2. Población y muestra **30**

3.2.1. Población 30

3.2.2. Muestra 30

3.3. Tipo y nivel de investigación. **31**

3.4. Diseño de investigación. **31**

3.5. Categorías-ejes de análisis, sub categorías-sub ejes de análisis **32**

3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos. **32**

3.7. Técnicas e instrumentos de análisis y/o interpretación de datos **33**

3.8. Métodos de investigación. **33**

CAPÍTULO IV

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1. ANÁLISIS DE RESULTADOS 39

4.2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS 45

CONCLUSIONES **52**

RECOMENDACIONES **54**

BIBLIOGRAFÍA **56**

ANEXOS **58**

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

ÍNDICE DE TABLAS

Pág.

Tabla 01: Operacionalización de Categorías 32

Tabla 02: Determinaciones sobre la posesión y desalojo 34

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

ÍNDICE DE ANEXOS

Pág.

Anexo 01: Matriz de categorización. 59

Anexo 02: Fichas de análisis documental 60

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

RESUMEN

Esta tesis analiza la evolución y el impacto del desarrollo jurisprudencial peruano sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil al año 2025. El objetivo principal es determinar cómo los criterios judiciales influyen en la interpretación de la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica en el contexto nacional y regional de Puno. Bajo un enfoque cualitativo y de nivel descriptivo, la investigación emplea el análisis documental de sentencias y plenos casatorios para examinar la aplicación de las normas vigentes. Los resultados destacan que la consolidación de los Plenos Casatorios Civiles (IV y IX) ha transformado la figura del precario, permitiendo a los jueces evaluar la validez de los títulos posesorios y declarar la nulidad manifiesta dentro de procesos sumarísimos. No obstante, el estudio identifica dificultades persistentes: la insuficiencia de las constancias administrativas de posesión frente a títulos inscritos, la complejidad de los vínculos familiares (donde leyes como la de la Persona Adulto Mayor pueden generar una "causa posesoria" que impide el desalojo) y obstáculos técnicos en la identificación material de los inmuebles. Se concluye que, aunque existe un avance hacia la predictibilidad, es imperativo uniformizar los criterios interpretativos para evitar resoluciones contradictorias y garantizar una tutela jurisdiccional efectiva que preserve la paz social.

Palabras clave: Desalojo, Jurisprudencia, Ocupación precaria, Posesión, Proceso civil.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

ABSTRACT

This thesis analyzes the evolution and impact of Peruvian jurisprudential developments regarding possession and eviction in civil proceedings up to the year 2025. The main objective is to determine how judicial criteria influence the interpretation of legitimate possession, precarious occupation, and legal certainty in the national and regional context of Puno. Using a qualitative and descriptive approach, the research employs documentary analysis of judgments and plenary cassation rulings to examine the application of current regulations. The results highlight that the consolidation of the Civil Plenary Cassation Rulings (IV and IX) has transformed the concept of precarious possession, allowing judges to evaluate the validity of possessory titles and declare manifest nullity within summary proceedings. However, the study identifies persistent difficulties: the inadequacy of administrative certificates of possession compared to registered titles, the complexity of family ties (where laws such as the Law on the Elderly Person can generate a "possessory cause" that prevents eviction), and technical obstacles in the physical identification of properties. It is concluded that, although there has been progress toward predictability, it is imperative to standardize interpretive criteria to avoid contradictory rulings and guarantee effective judicial protection that preserves social peace.

Keywords: Eviction, jurisprudence, precarious occupation, possession, civil procedure.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

INTRODUCCIÓN

La posesión representa una de las entidades jurídicas más significativas en el ámbito del Derecho Civil peruano, pues simboliza el ejercicio efectivo sobre un bien y se vincula directamente con la protección de la propiedad, la seguridad jurídica y la paz social. Al año 2025, el proceso de desalojo ha cobrado una relevancia crítica en el Perú debido al incremento de conflictos por ocupación de inmuebles, la informalidad en la tenencia y el crecimiento urbano desordenado. No obstante, persiste una falta de uniformidad jurisprudencial en la determinación de la posesión legítima y la ocupación precaria, lo que genera incertidumbre jurídica tanto para propietarios como para poseedores.

Esta investigación se estructura de la siguiente manera:

Capítulo I: Define el planteamiento del problema, centrándose en cómo el desarrollo jurisprudencial influye en la aplicación de criterios sobre la precariedad. Se establecen los objetivos orientados a analizar dicha influencia y las dificultades de interpretación en los órganos jurisdiccionales.

Capítulo II: Desarrolla el marco teórico, conceptual y legal, profundizando en la naturaleza de la posesión como un poder de hecho y los fundamentos de su protección jurídica para evitar que las personas actúen por mano propia.

Capítulo III: Detalla la metodología cualitativa y de nivel descriptivo, empleando técnicas de análisis documental sobre una muestra de sentencias y plenos casatorios.

Capítulo IV: Expone el análisis de los resultados, donde se examina la aplicación de la doctrina del IV Pleno Casatorio Civil y el impacto de la Ley de la Persona Adulto Mayor en la configuración de la "causa posesoria".

La conclusión principal de la tesis destaca que, aunque el desarrollo jurisprudencial (mediante los Plenos Casatorios Civiles) ha logrado establecer lineamientos más precisos y ha otorgado a los jueces mayores facultades para evaluar la validez de los títulos (como la nulidad manifiesta), aún persisten dificultades significativas.

Estas barreras incluyen la insuficiencia de las constancias administrativas de posesión

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

frente a títulos inscritos y la falta de una identificación material exacta de los inmuebles, lo que sigue afectando la predictibilidad y la seguridad jurídica en los procesos sumarísimos de desalojo.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA, ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La posesión se destaca como una de las entidades jurídicas más significativas en el ámbito del Derecho Civil y Procesal Civil, dado que simboliza el ejercicio efectivo de un bien y se asocia directamente con la protección jurisdiccional de la propiedad, la seguridad jurídica y la paz social. En diversos sistemas jurídicos comparativos, el procedimiento de desalojo ha evolucionado como un mecanismo destinado a asegurar la restitución de bienes frente a ocupaciones inapropiadas. No obstante, su implementación ha suscitado numerosos debates en torno a la salvaguarda de los derechos del propietario, el respeto al debido proceso y la efectividad de las resoluciones judiciales.

Dentro del contexto global, varias naciones de tradición romano-germánica han formulado criterios jurisprudenciales para distinguir entre la posesión legítima y la simple ocupación precaria, particularmente cuando confluyen derechos constitucionales tales como la vivienda digna, la tutela judicial efectiva y la salvaguarda de la propiedad privada. Sin embargo, continúan disputas en torno a la interpretación de la precariedad, la valoración de los títulos de posesión, la carga probatoria y los confines de la jurisdicción civil en respuesta a conflictos de posesión intrincados. Esta circunstancia pone de manifiesto que la jurisprudencia desempeña una función crucial en la formulación de criterios uniformes para la resolución de procedimientos de desalojo. Sin embargo, en numerosas instancias,

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

las resoluciones judiciales persisten en criterios divergentes que impactan la predictibilidad y la seguridad jurídica.

En Perú, los temas de posesión y desalojo han cobrado una importancia particular debido al aumento de disputas relacionadas con la ocupación de propiedades inmobiliarias, la informalidad en la tenencia de la propiedad y el crecimiento urbano desordenado. El proceso de desalojo, regulado principalmente en el Código Civil y el Código Procesal Civil, ha sido objeto de constantes interpretaciones jurisprudenciales por parte de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú y el Tribunal Constitucional del Perú, especialmente en relación con la figura del ocupante precario y la acreditación del derecho a poseer.

En el ámbito nacional, una de las dificultades predominantes reside en la ausencia de uniformidad jurisprudencial en lo que respecta a la determinación de la posesión legítima y los presupuestos requeridos para declarar fundadas las demandas de despojo. En numerosas instancias, las autoridades judiciales dictan resoluciones contradictorias acerca de la suficiencia del título posesorio, la validez de relaciones contractuales extinguidas, la posesión derivada y la implementación del IV Pleno Casatorio Civil. Ello ha generado incertidumbre jurídica tanto para propietarios como para poseedores, afectando la celeridad procesal y el acceso efectivo a la justicia.

Además, a pesar del progreso jurisprudencial existente hasta el año 2025, persisten obstáculos en la interpretación de conceptos tales como precariedad, posesión inmediata y mediata, legitimidad para actuar y tutela restitutoria. Esto incide en la duración de los procesos civiles y en la eficacia de los fallos judiciales. Esta problemática evidencia la necesidad de analizar críticamente el desarrollo jurisprudencial peruano sobre posesión y desalojo, a fin de determinar su incidencia en la resolución de conflictos civiles.

En la región Puno, la problemática de la posesión y el desalojo presenta características particulares asociadas al crecimiento urbano, las migraciones internas, la informalidad en

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

la transferencia de inmuebles y la coexistencia de formas tradicionales y formales de posesión. En diversos procesos civiles tramitados en los juzgados de Puno, se advierte la existencia de conflictos relacionados con ocupaciones precarias, posesiones informales y disputas familiares o comunales sobre bienes inmuebles.

A nivel local, se observa que muchos procesos de desalojo enfrentan dificultades probatorias relacionadas con la acreditación del derecho de posesión, la ausencia de títulos formalizados y la interpretación diversa de la jurisprudencia nacional por parte de los operadores de justicia. Además, las resoluciones judiciales dictadas en relación con el desalojo no siempre mantienen criterios homogéneos en relación con la determinación de la precariedad o la valoración de los documentos poseedores, lo que puede resultar en decisiones contradictorias y en la prolongación de los procedimientos judiciales.

De manera análoga, en Puno surgen controversias derivadas de la implementación práctica de los precedentes vinculantes y plenos casatorios civiles, atribuibles a la adopción de interpretaciones restrictivas o amplias respecto a la protección posesoria y el derecho de restitución del bien. Esta circunstancia tiene un impacto directo en la seguridad jurídica de las partes involucradas en el proceso y en la confianza de la población en la administración de justicia civil.

En atención a lo expuesto, nos convoca a plantearnos las siguientes interrogantes de investigación:

1.1.1. PROBLEMA GENERAL

¿De qué manera el desarrollo jurisprudencial sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil influye en la interpretación y aplicación de los criterios jurídicos relacionados con la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica en el Perú al año 2025?

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

1.1.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS

- ¿Cuáles son los principales criterios jurisprudenciales desarrollados en el Perú respecto a la posesión legítima y el desalojo por ocupación precaria hasta el año 2025?
- ¿Qué dificultades de interpretación y aplicación jurisprudencial se presentan en los procesos de desalojo tramitados en los órganos jurisdiccionales respecto a la acreditación del derecho de posesión y la determinación de la precariedad?

1.2. ANTECEDENTES

1.2.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

De La Peña (2025) en la tesis “Análisis crítico del otorgamiento de la posesión efectiva de la sucesión intestada en Chile” asume la conclusión siguiente:

Finalmente, de todo el recorrido histórico, normativo, y operativo de la posesión efectiva intestada, surge tanto una exigencia como una reflexión: la igualdad en materia sucesoria no se ha agotado con la eliminación de antiguas discriminaciones. Supone además, que el acceso efectivo a la herencia no dependa de la capacidad de comprender procedimientos cabalmente ni de entender conceptos o requisitos técnicos. La búsqueda de una simplicidad procedimental que sea automatizada junto una serie de reformas reglamentarias, precisamente son un conjunto de soluciones normativas u operativas que tienden a eliminar al mínimo sus barreras de entrada, fortaleciendo su accesibilidad y eficiencia.

Espinosa (2020) en la tesis “Análisis crítico de los desalojos como respuesta estatal ante tomas de terrenos en Chile” asume la conclusión siguiente:

Para que en Chile proceda un desalojo sólo se debe verificar que se hayan cumplido los requisitos para que sea legal: si la ocupación es ilegal el desalojo es procedente. Amparado por la ilegalidad de las usurpaciones, el Estado hace uso de su poder de coacción “legítima” para restablecer el orden del derecho a la propiedad, dejando a las familias ocupantes a su merced, vulnerando sus derechos y usando la fuerza de manera

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

excesiva y desproporcionada. Se demostró, también, que al interponer recursos de protección éstos fueron rechazados por considerar que las evicciones eran conforme a la ley y que no existían derechos vulnerados.

1.2.2. ANTECEDENTES NACIONALES

Vega & Lopez, (2025) en la tesis "Desalojo notarial y derecho de propiedad, Chiclayo 2023" asume la conclusión siguiente:

Se ha podido evidenciar una aplicación que no garantiza el procedimiento del desalojo notarial, porque hay casos que algunos ocupantes han sido desalojados sin que se hagan prevalecer sus derechos constituciones, o mucho menos que se protegiera su posición jurídica, es por ello que el derecho de propiedad, si bien es cierto está protegido Constitucionalmente, no se podido ejercer de manera absoluta es decir debería ser más armónico con los derechos fundamentales, y precisamente con el derecho a un proceso justo y derecho la vivienda digna, en tanto el Estado tiene la obligación de poder brindar esa garantía a los ocupantes, en torno a los procesos legales y de este modo no se conviertan en herramientas de exclusión social o vulneración de los derechos humanos.

Díaz (2025) en la tesis "Los efectos del IV Pleno Casatorio en el Desalojo por ocupación precaria, en Juzgado de Lima Norte 2023" asume la conclusión siguiente: Existe relación entre la Titularidad indicada en el IV Pleno Casatorio Civil con el desalojo por ocupación precaria en los Juzgados de Lima Norte 2023.

Champi,(2025) en la tesis "El desalojo por ocupante precario y el derecho al debido proceso en los juzgados civiles, Cusco, 2024" asume la conclusión siguiente:

Existe una relación directa entre el desalojo por ocupante precario y el derecho al debido proceso en los juzgados civiles, Cusco, 2024, ya que en este tipo de proceso los jueces deben respetar los plazos, los señalado en la jurisprudencia y sobre todo en la realidad de los hechos, pues muchas veces la demora injustificada y las mal decisiones dilatorias causan un perjuicio directo al derecho a un debido proceso el demandante.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

Padilla (2025) en la tesis “Actividad probatoria en la restitución de la posesión en el proceso de Desalojo por ocupación precaria en la legislación peruana” asume la conclusión siguiente:

En la ciudad de Chiclayo, la actividad probatoria dentro del proceso de desalojo por ocupación precaria presenta serias limitaciones, tanto en el ofrecimiento como en la valoración de los medios probatorios. Estas dificultades se originan principalmente por la falta de claridad normativa, criterios jurisprudenciales dispares, y la sobrecarga procesal en los órganos jurisdiccionales. La situación se agrava cuando el arrendatario moroso, pese a la terminación del contrato, retiene el inmueble sin justificación, obligando al propietario a iniciar un proceso judicial lento y con alto grado de incertidumbre. La ineficiencia en la actuación probatoria genera una afectación directa al derecho de propiedad y a la seguridad jurídica. Asimismo, la ambigüedad legal respecto al estándar de prueba necesario, y una cultura judicial que aún prioriza la formalidad por encima de la finalidad procesal, lo cual debilita el propósito práctico de estos procesos y afecta tanto la tutela efectiva del derecho de posesión como la seguridad

Casas (2023) en la tesis “El proceso de desalojo por ocupación precaria, frente al vínculo de familiaridad, en el Perú” asume la conclusión siguiente:

Se determinó que la condiciones de oponibilidad que se presenta en un proceso de desalojo entre familiares va proceder sólo cuando el demandante tenga una obligación con el demandado, esto supone que el demandado a fin de permanecer en la posesión tendrá que justificar su posesión no con un justo título válido, sino que va justificar su posesión con un estado de dependencia (hijo dependiente), necesidad (adulto mayor) o como cónyuge lo que supone si el bien inmueble se encuentra en la sociedad de gananciales.

Geronimo (2021) en la tesis “La relación que existe entre la ausencia de título y el título fenecido en el proceso de Desalojo” asume la conclusión siguiente:

No solo se da de buena fe sino también de mala fe, pues se llega a dar de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho,

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

sobre el vicio que invalida su título y de mala fe quiere decir que es aquel que conscientemente sepa del vicio que invalida su título y a pesar de ellos siga ejerciendo uno de los bienes.

1.2.3. ANTECEDENTES LOCALES

Mendoza (2023) en la tesis "Derecho de propiedad y el saneamiento físico legal de predios urbanos bajo posesión informal en la Municipalidad Provincial de San Román, 2022" asumen la conclusión siguiente:

Se ha logrado determinar, dentro de nuestros resultados que el 100% de las personas sometidas a estudio que acudieron a las instalaciones de la Municipalidad Provincial de San Román, se ha logrado ubicar al 23.3% de personas quienes manifiestan que existe un proceso regular por parte de cofopri como operador jurídico en razón de regularizar de forma individual y colectiva la posesión irregular de terrenos permitiendo sanear legalmente los predios urbanos, mientras que el 13.3% de pobladores dijeron que existe un regular procedimiento de la Sunarp como operador jurídico para regularizar la posesión irregular de terrenos, el cual le permita a las personas tener un título de propiedad saneado legalmente, mientras que el 8.3% de personas han manifestado tener un regular proceso en razón de tener el documento de posesión el cual le pueda dar seguridad jurídica y sentirse ser propietario titular de su terreno, en consecuencia se ha podido determinar que la labor de los operadores jurídicos viene influyendo con el saneamiento físico legal de predios urbanos bajo posesión informal en la Municipalidad Provincial de San Román.

Chambilla (2024) en la tesis "Análisis de las condiciones copulativas para ejecutar desalojo del ocupante precario en bienes inmuebles, ciudad de Juliaca 2023" asume la conclusión siguiente:

Se tienen condiciones copulativas para ejecutar desalojo del ocupante precario en bienes inmuebles, ciudad de Juliaca 2023; según revela una perspectiva crucial obtenida a través de la encuesta. Se destaca que tanto abogados como notarios, en una

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

proporción significativa, perciben que los plazos establecidos se cumplen adecuadamente. Asimismo, se observa la implementación de medidas efectivas para mitigar posibles demoras durante el proceso de desalojo. Además, se reconoce la existencia de riesgos asociados, como posibles conflictos sociales y resistencia, en la ejecución de desalojos.

1.3. JUSTIFICACIÓN

Justificación Social

La presente investigación se justifica socialmente debido a que la problemática relacionada con la posesión y el desalojo afecta directamente a propietarios, poseedores y ciudadanos involucrados en conflictos sobre bienes inmuebles, generando inseguridad jurídica y afectación a la convivencia social. En el Perú, y particularmente en la región Puno, el incremento de ocupaciones precarias, la informalidad en la transferencia de propiedades y las controversias derivadas de la acreditación del derecho de posesión han ocasionado numerosos procesos judiciales que muchas veces se prolongan debido a criterios jurisprudenciales contradictorios.

En tal sentido, la investigación permitirá comprender las dificultades existentes en la aplicación de la jurisprudencia sobre posesión y desalojo, contribuyendo a fortalecer la predictibilidad de las decisiones judiciales y la protección de los derechos de las partes procesales. Asimismo, busca promover una adecuada tutela jurisdiccional efectiva y una administración de justicia más eficiente, favoreciendo la paz social y la confianza de la población en el sistema judicial civil.

Justificación Teórica

La investigación se justifica teóricamente porque permitirá profundizar el análisis doctrinario y jurisprudencial sobre las instituciones jurídicas de la posesión y el desalojo en el proceso civil, especialmente respecto a conceptos como ocupante precario,

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

posesión legítima, posesión inmediata y mediata, legitimidad para obrar y tutela restitutoria.

Asimismo, el estudio contribuirá al desarrollo del conocimiento jurídico relacionado con la interpretación de las normas civiles y procesales aplicadas en los procesos de desalojo, tomando en consideración los criterios establecidos por la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú y el Tribunal Constitucional del Perú. Del mismo modo, permitirá identificar las contradicciones y vacíos existentes en el desarrollo jurisprudencial hasta el año 2025, aportando bases teóricas que faciliten una interpretación más uniforme y coherente del ordenamiento jurídico peruano.

Justificación Metodológica

Desde el punto de vista metodológico, la investigación se justifica porque empleará métodos científicos y jurídicos orientados al análisis sistemático de la doctrina, la legislación y la jurisprudencia relacionada con la posesión y el desalojo en el proceso civil. El estudio permitirá aplicar métodos como el análisis dogmático, exegético, comparativo y jurisprudencial, los cuales contribuirán a examinar de manera objetiva los criterios judiciales desarrollados sobre la materia.

Asimismo, la investigación proporcionará instrumentos y procedimientos metodológicos útiles para futuras investigaciones jurídicas vinculadas al Derecho Civil y Procesal Civil, especialmente aquellas relacionadas con la seguridad jurídica y la interpretación jurisprudencial. De igual manera, el análisis de resoluciones judiciales y precedentes vinculantes permitirá obtener conclusiones sustentadas sobre las dificultades prácticas existentes en los procesos de desalojo en Puno.

Justificación normativa

La investigación se justifica normativamente debido a que aborda el análisis e interpretación de normas contenidas en el Código Civil y el Código Procesal Civil peruano relacionadas con la posesión y el proceso de desalojo. Asimismo, examinará la aplicación

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

práctica de precedentes vinculantes, plenos casatorios civiles y criterios jurisprudenciales emitidos por los órganos jurisdiccionales superiores del país.

En ese contexto, el estudio permitirá evaluar si la normativa vigente resulta suficiente y adecuada para garantizar la protección del derecho de posesión, la restitución del bien y la seguridad jurídica de las partes procesales. Además, contribuirá a identificar posibles deficiencias normativas y problemas interpretativos que generan decisiones judiciales contradictorias, permitiendo proponer criterios orientados a una mejor aplicación del marco jurídico vigente.

Importancia de la Investigación

La importancia de la presente investigación radica en que permitió críticamente el desarrollo jurisprudencial sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil hasta el año 2025, identificando los principales problemas de interpretación y aplicación de las normas jurídicas en el contexto nacional y local de Puno.

Asimismo, la investigación fuè relevante para jueces, abogados, estudiantes y operadores de justicia, debido a que proporcionará un análisis actualizado de los criterios jurisprudenciales aplicados en los procesos de desalojo y sus efectos en la seguridad jurídica y la tutela jurisdiccional efectiva. Del mismo modo, contribuirá al fortalecimiento del debate académico y jurídico respecto a la necesidad de uniformizar criterios sobre la posesión y la ocupación precaria, favoreciendo una administración de justicia más predecible, eficiente y acorde con los principios constitucionales del debido proceso y la protección de la propiedad.

1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN:

1.4.1. OBJETIVO GENERAL

Analizar cómo el desarrollo jurisprudencial sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil influye en la interpretación y aplicación de los criterios jurídicos relacionados con la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica en el Perú al año 2025

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

1.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Describir los principales criterios jurisprudenciales desarrollados en el Perú respecto a la posesión legítima y el desalojo por ocupación precaria hasta el año 2025
- Analizar las dificultades de interpretación y aplicación jurisprudencial se presentan en los procesos de desalojo tramitados en los órganos jurisdiccionales respecto a la acreditación del derecho de posesión y la determinación de la precariedad.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS
repositorio.upsc.edu.pe

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO, CONCEPTUAL, LEGAL Y/O JURISPRUDENCIAL DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. MARCO TEÓRICO

2.1.1. La Posesión:

Según Torres (2006) haciendo referencia a diferentes autores que: Los derechos reales tienen por objeto la atribución de los bienes a los sujetos de derecho. El ordenamiento jurídico asigna los bienes a los sujetos en forma definitiva mediante la propiedad y demás derechos reales, y de manera provisional con la posesión. La posesión es el poder de hecho o señorío, con o sin derecho, que una persona ejerce sobre un bien o derecho, sin importar si el poseedor tiene o no animus domini (voluntad dominical, o sea voluntad de poseer como dueño) o animus possidendi (voluntad de poseer, ejemplo, el usufructuario). No cuenta para nada que el poseedor se comporte o no como propietario, usufructuario, usuario, habitante, comodatario, heredero o como fuere, lo que importa es que tenga el ejercicio de hecho de la posesión del bien, usándolo, disfrutándolo, ubicándolo, realizando tareas de sembrado, pastoreo, cosecha, obras de irrigación, etcétera. La posesión reconocida por ley, por un contrato o judicialmente, que no existe fácticamente, no es posesión. Como dicen los MAZEAUD, la posesión es el poder de hecho. La propiedad, el usufructo u otro derecho real, es el poder de derecho. Para determinar quién es el poseedor, se examina la situación de hecho, sin indagar si esa situación de hecho corresponde a una situación de derecho; es decir, si el poseedor es propietario o

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

titular de otro derecho real. Para el Derecho romano, la posesión es el poder efectivo que se ejerce sobre una cosa, se ostente o no un derecho. La posesión exige una tenencia, pero no toda tenencia es posesión. Es posible conservar la posesión sin la tenencia actual del bien.

En efecto, el poder de hecho sobre un bien se ejerce usándolo, disfrutándoloo usándolo y disfrutándolo a la vez, poder que está reconocido y protegido por el Derecho con prescindencia de si se tenga o no derecho a ella, tan poseedor es el propietario que ocupa el bien como el arrendatario o el usurpador. La posesión puede ser con título, posesión como derecho (ius possidendi), como la posesión del propietario, usufructuario, arrendatario, acreedor prendario, o sin título, posesión como hecho (ius possessionis), como el caso de la posesión del usurpador, del ladrón, del que encuentra un bien extraviado, del poseedor cuyo título ha fenecido, ya sea por vencimiento del plazo o por cualquiera de las formas de ineficacia (nulidad, resolución, rescisión, revocación, etc.).

El Derecho protege al poder de hecho que se ejerce sobre el bien, con prescindencia de si ese poder ha nacido con título o sin título, a fin de evitar que las personas se hagan justicia por su propia mano. Es poseedor quien ocupa el bien con un título que le confiere un derecho real (la posesión del propietario, usufructuario, usuario, etc.) o un derecho personal (la posesión del arrendatario, comodatario, etc.), o sin título alguno (la posesión del usurpador, del ladrón, etc.). El derecho real de posesión emana del hecho de la posesión. Por eso el poseedor con título o sin título, con derecho o sin derecho a poseer, puede defender su posesión aún contra el propietario. En todo caso, quien cree tener derecho a la posesión (aún no es poseedor o ha perdido ilegítimamente tal condición) podrá recurrir ante los tribunales para que se le reconozca su derecho, pero no puede desalojar al actual poseedor por las vías de hecho.

Son sujetos de la posesión, las personas naturales o jurídicas. Son objeto de la posesión, los bienes.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

2.1.1. Fundamentos de la protección posesoria

SAVIGNY Sostiene que el fundamento de lå protección de la posesión se encuentra en la relación existente entre el hecho mismo de la posesión y la persona que posee; la inviolabilidad de ésta protege a la posesión contra toda turbación que tenga por consecuencia afectar al mismo tiempo a la persona. La persona como tal debe estar al abrigo de toda violencia. Esta teoría no resulta del todo satisfactoria, porque no sólo la posesión sino todas las instituciones jurídicas se relacionan con la persona. La tutela de la posesión no es una tutela de la personalidad. IHERING dice que la posesión es el ejercicio de la propiedad o de una propiedad probable o presunta, por lo que la protección de la posesión es un complemento de la protección de la propiedad. Con la protección de la posesión se exonera al poseedor de demostrar su título de propiedad. No es aceptable la opinión de IHERING porque la protección posesoria no es sólo para el que posee como dueño, sino también para el que posee como usufructuario, usuario, habitante, superficiario o para el que posee sin derecho como el ladrón. Todos estos poseedores están protegidos con los interdictos. En criterio de STAHL, con la defensa de la posesión no se garantiza la cosa en sí misma, sino un estado de hecho que aunque provisional interesa económicamente mantener. Para HECK, la razón de la protección de la posesión radica en la necesidad de preservar la continuidad y el mantenimiento provisional del statu quo; la continuidad de una situación es un bien social en sí mismo, con independencia de que tras dicha situación exista o no un derecho subjetivo; el poseedor que carezca de ese derecho cederá ante el titular o propietario, una vez que el litigio haya sido ventilado en los tribunales 4. Es una realidad que lo notorio y público es la posesión como hecho, más no el derecho patrimonial subjetivo con el cual se posee. Vemos el hecho de la posesión, más no el derecho de propietario, usufructuario, arrendatario, etc., que tenga el poseedor. La visibilidad de la posesión ha determinado: a) su consideración como un derecho real autónomo frente al derecho del cual es su consecuencia; b) la necesidad de presumir legítima la posesión; c) que toda posesión es efecto de un derecho subjetivo patrimonial. La protección jurídica de la posesión encuentra su

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

fundamento en la necesidad de impedir que las situaciones de hecho establecidas sobre los bienes se vean alteradas por las vías de hecho, porque ello conduciría a terminar con la paz social y propiciar la anarquía y la guerra. La defensa y tutela de la paz social exigen que el ordenamiento jurídico no permita a nadie que se haga justicia por su propia mano, porque para ello existen los tribunales encargados de administrar justicia, de ahí que el poseedor no puede ser atacado por las vías de hecho ni siquiera por quien tenga derecho a hacerse de la posesión que le corresponde y menos por quien pretenda desalojar injustamente al poseedor. Además de la tranquilidad social, la posesión se proteje por sus efectos prácticos, pues, hace adquirir la propiedad por usucapión (art. 950), causa la presunción de propiedad a favor del poseedor (art. 912); el poseedor de buena fe goza de beneficios y el de mala fe soporta cargas (arts. 906 al 910); la posesión confiere al acreedor el derecho de retención del bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado (art. 1123); da la propiedad de los frutos cuando es de buena fe (art. 908), etc. "Procesalmente, la situación de poseedor en el juicio de reivindicación tiene para el demandado la ventaja que ya consagra la máxima romana: in pari causa condictio possidenti melior est, en igualdad de causa es mejor la condición del poseedor. Por consiguiente, éste nada debe probar, y, si el actor no prueba su derecho, aquél se queda con el inmueble"16 La protección jurídica de la posesión como poder de hecho que se ejerce sobre los bienes determina que la posesión es un derecho real, pero provisional, porque de probarse que el poseedor es ilegítimo, el juez ordenará la cesación de la posesión disponiendo que el poseedor restituya el bien a quien es su titular.

2.1.2. La posesión no es un poder físico o un contacto material sobre el bien

Según Sánchez (2021) haciendo referencia a otros autores como: Lo dijo Ihering con toda claridad: “El error fundamental de Savigny consiste, a mi ver, en que identifica la noción de la posesión con la del poder físico sobre la cosa, sin advertir que esta última no es más que una verdad relativa y limitada, por lo que llega a construirla, de tal suerte, que pierde al fin toda la verdad y queda reducida a ser la, negación de sí misma, error que

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

caló hondamente y aún sigue presente en la conciencia de muchos. El ideario de Savigny ha tenido poderosa influencia en nuestra doctrina, la que ha tenido ocasión de comentar que “la posesión nace del contacto del hombre con la tierra, o de definir a la posesión como “un poder físico ejercido por alguien (persona natural o jurídica) que tiene una cosa o varias, para sí, ya sea en custodia (depósito) o en garantía del cumplimiento de ií una obligación a favor de ese alguien (poseedor) (prenda, anticresis) o que la tiene con el fin o propósito de usarla o explotarla económicamente, con independencia de la intención en el poseedor de considerar ese bien o bienes como propios”. Nótese la forma contradictoria (quizá, “inconsciente” podemos estar gravemente equivocados en esta afirmación) en que la citada doctrina perfila la posesión como poder físico sobre el bien, el elemento objetivo de la teoría posesoria savigniana (el corpus) y al mismo tiempo se culmina negando la trascendencia del animus domini, que corno sabemos bien es el elemento subjetivo ineludible que completa la definición de la posesión según Savigny; además no es insignificante señalar que tales construcciones doctrinarias se hicieron a pesar que en el Código de 1936 (época en la que se difundieron) se había asumido la tesis posesoria de Ihering e incorporado la categoría de la posesión mediata (que implica desechar la noción de posesión como poder físico). En el mismo sentido, luego de la dación del Código de 1984, un sector de la doctrina apostillando el artículo 896 declara que el primer elemento que encierra la posesión es “la relación objetiva del hombre con las cosas” y que “esta relación o contacto, a su vez, debe tener cierta continuidad o estabilidad en el tiempo y en el espacio”. Luego Ihering especifica en su análisis que “la seguridad de la posesión descansa esencialmente en la protección jurídica concedida a la relación del derecho del hombre sobre la cosas”, a las “barreras invisibles con que el derecho rodea mi propiedad’, a esas garantías morales y jurídicas. Solo a su eficacia y no a otra circunstancia deberá el poseedor de un fundo el estar casi cierto de que ningún otro se aprovechará de su ausencia para apropiarse la posesión. Esas garantías y no su relación física con la cosa, son las que le asegurará la posibilidad, de que habla Savigny, de reproducir a voluntad la relación originaria; sin ellas su confianza en esta posibilidad

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

no sería muy fundada, pues sería una posibilidad puramente abstracta; cualquiera podría darle fin. Es uno de los errores más fecundos en consecuencias, y de los más fatales que ha cometido en la teoría posesoria, el haber fundado la seguridad de la posesión y con ella la posesión misma en el punto de vista de la seguridad mecánica del poder físico".

En ese orden de ideas, es conveniente afrontar la tarea de definir a la posesión sin hacer alusión a nociones como la del poder físico sobre el bien o contacto material con el bien, en efecto como bien se ha planteado, ¿Cuándo puede afirmarse que se ha entablado una relación posesoria? En la doctrina está totalmente desechado el punto de vista puramente material que presupone un contacto material con la cosa para poder afirmar existencia de una relación posesoria. La evolución histórica de la posesión marca una profunda espiritualización de esta relación. Está fuera de toda duda que existe posesión sin contacto material con la cosa.

2.1.3. PROCESO DE DESALOJO

Gonsales (2016) haciendo referencia a diferentes autores que: Los conflictos judiciales son complejos o sencillos, según la mayor o menor dificultad de la materia controvertida. En muchos casos, el ordenamiento jurídico reconoce que existen pretensiones simples, que deben resolverse en forma rápida, como en el caso de los conflictos entre propietarios y arrendatarios. El hombre requiere bienes para su subsistencia, y entre ellos se encuentra la vivienda, que es necesidad esencial para la vida, junto con la alimentación y el vestido. Recientemente, el Papa Francisco (Asamblea General de la ONU, 25 de septiembre de 2015) ha señalado correctamente que toda persona tiene derecho a un mínimo existencial que le permita ejercer su dignidad y libertad, entre lo que se comprende el techo, trabajo y tierra. No es casualidad, por tanto, que uno de los derechos humanos sociales lo constituya el de la vivienda adecuada (art. 11.1 Pacto Internacional de Derechos Sociales, Económicos y Culturales), razón por la cual, en vista a su importancia, las Naciones Unidas ha establecido una relatoría temática.

En buena cuenta, la vivienda se disfruta, en forma legítima, ora por contrato de

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

compraventa, ora por contrato de arrendamiento, es decir, o se adquiere la propiedad o se obtiene el uso temporal, por lo que no hay más alternativas reales, salvo fórmulas ilegales. Por tal motivo, el arrendamiento es uno de los actos más comunes de la realidad económica, aun cuando en el Perú se llega al 7% de ocupación con ese mecanismo, lo que implica uno de los promedios más bajos de Latinoamérica, explicado por el alto porcentaje de ciudadanos que se encuentran en situación de poseedores de facto, sin título, invasores o con títulos defectuosos, o simple constancia de posesión. No obstante, la relevancia del arrendamiento es, igualmente, de primer orden, pues agrupa a todas las personas que acaban de independizarse de la casa paterna, o que han fundado su familia, o que por problemas económicos permanentes o coyunturales no tienen acceso a la propiedad,o finalmente los que carecen de interés por la misma, o que se dedican a diversas actividades industriales, comerciales, agrarias o de cualquier contenido económico y/o empresarial. En tal contexto, la recurrencia del arrendamiento, y su rápida rotación (normalmente, los contratos son anuales), hace que los conflictos también puedan ser frecuentes, por lo que necesitan de una rápida solución, justificada por varios motivos: i) defensa del poseedor mediato que requiere la devolución del bien, que normalmente es el propietario; ii) fomentar la celebración de arrendamientos para contar con un mecanismo más barato de acceso a la vivienda, y, con ello, permitir el disfrute de un bien esencial para la vida; iii) dilucidar conflictos de poca monta y escasa complejidad, de manera rápida.

2.2. MARCO CONCEPTUAL

2.2.1. Desalojo

Juicio para obligar a un inquilino a abandonar voluntariamente el inmueble que ocupa (Poder Judicial, 2026)

2.2.2. Desahucio

Juicio que tiene como objetivo obligar al ocupante precario de un inmueble, a desocupar

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

éste por las causales establecidas en la ley; a veces, con el empleo de la fuerza pública (Poder Judicial, 2026).

2.2.3. Posesión

Es la más fáctica y tangible de las situaciones consideradas por el derecho. Se accede a su conocimiento empírico por la vía de la percepción. No se puede ver al propietario, o bien, de aquello que se percibe no cabe inferir que lo sea efectivamente. En cambio, sí es factible ver al poseedor (Avendaño Valdez, 2013).

2.2.4. Posesión precaria

El poseedor precario es en realidad un poseedor ilegítimo; es el poseedor que carece de derecho. Sin embargo, el Código confunde lamentablemente derecho con título y por esto nos dice que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el título que existía ha fenecido (Avendaño Valdez, 2013).

2.2.5. Propiedad

Tiene dos sentidos: uno amplio equivalente a derechos patrimoniales; otro estricto y técnico, equivalente a dominio. Se podría definir la propiedad como el derecho real cuyo ámbito de poder comprende, en principio, todas las facultades posibles sobre la cosa (Avendaño Valdez, 2013)

2.3. MARCO LEGAL

- Código Civil
- Código Procesal Civil

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. ZONA DE ESTUDIO

La presente investigación se realizó en un contexto nacional, en razón a que la regulación es de aplicación general y la jurisprudencia también implica su aplicación a nivel nacional.

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. POBLACIÓN

Cada población o cosmos se compone de un colectivo de individuos o entidades, y es imperativo examinar a esos individuos y entidades para sacar conclusiones precisas. Por el contrario, la población estadística comprende múltiples componentes que requieren investigación, y estos componentes tienen rasgos comunes.

Población: Doctrina y jurisprudencia nacional.

3.2.2. MUESTRA

La muestra fue aquella pequeña porción que deviene de la población, en cuanto a la cantidad, esta depende del tipo de muestreo del investigador.

En cuanto a la muestra, esta será de 10 jurisprudenciales (sentencias) que toca específicamente la posesión y el desalojo.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

3.3. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN.

Tipo de investigación.

Según Sanchez (2019) la investigación básica busca conocer un determinado tema, este tipo de investigación tiene como problema la falta de un conocimiento, por lo general se aplica en la ciencias sociales, ademas esta investigacion procura la acumulacion del conocimiento que se va profundizando conforme se avanza en el descubrimiento de los nuevos fenómenos, nuevos hechos, nuevas teorías, etc.

- **Nivel de investigación.**

- Según (Sanchez Espejo, 2019) el nivel o alcance de la investigación es el grado de relación que alcanzan las variables en la evolución de la línea de investigación de un determinado tema, empezando de los estudios más básicos como son los estudios exploratorios hasta alcanzar un nivel más complejo y evolucionado como son los estudios explicativos y predictivos.

- El nivel fue descriptivo porque consiste en la observación de los elementos de la población o elementos de la muestra. La descripción corresponde a un nivel que permite la caracterización del objeto; es decir, en este nivel se estudian los factores que diferencian al objeto de otros que lo hacen único

3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.

Según Sanchez (2019) refiere que: En este diseño de investigación el investigador recopila información sobre el fenómeno y luego de una evaluación lógica propone una explicación del fenómeno. Este tipo de estudio se aplica dentro de los estudios cualitativos que no pueden ser demostrados empíricamente, pero sí racionalmente.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

3.5. CATEGORÍAS-EJES DE ANÁLISIS, SUB CATEGORÍAS-SUB EJES DE ANÁLISIS

Tabla 01: Operacionalización de Categorías

CATEGORÍAS DE LA INVESTIGACIÓN	SUBCATEGORÍAS
Posesión.	- Tenencia física - Disfrute de un bien - Poseedor legítimo - Poseedor precario
Desalojo	- Proceso civil - Falta de pago - Vencimiento de contrato - Posesión precaria

Fuente: Elaboración propia.

3.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

Técnicas.

Según Pineda (2008), la técnica es el conjunto de procedimientos de los que se sirve la ciencia para actuar.

Análisis Documental

Instrumentos.

Según Pineda (2008) los instrumentos son medios físicos en los que se consigna o registra la información para su posterior procesamiento.

Ficha de Análisis documental

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

3.7. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE ANÁLISIS Y/O INTERPRETACIÓN DE DATOS

Según (Sanchez Espejo, 2019) refiere que: En las investigaciones los datos son procesados de manera célere por los medios informáticos habiéndo superado el sistema manual mediante la matriz de un determinado programa de computadora.

3.8. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.

Según (Aranzamendi, 2010) indica que: El análisis —el crítico—.

La síntesis como método encamina a realizar estudios de lo simple a lo complejo.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS

CAPÍTULO IV

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Tabla 02: Determinaciones sobre la posesión y desalojo.

	LA POSESIÓN	EL DESALOJO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS	DECISIÓN JUDICIAL	CAUSAL DE DESALOJO
Casación-104-2021-Lima	No fundan su posesión en título jurídico alguno, sino en relaciones de cortesía, amistad, familia u otro de carácter social, mas no jurídico.	Proceso extraordinario, formal y técnico para restituir un bien ante ocupación sin título.	Artículos 386, 387, 388 del Código Procesal Civil; Artículo 911 del Código Civil (ocupación precaria).	Declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por los demandados.	Ocupación precaria (título basado en relaciones familiares y no en derecho de habitación).
Exp.-00024-2020-0	La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.	Acción que tiene como finalidad restituir la posesión del bien al verdadero titular de la posesión (propietario,	Artículo 911 del Código Civil; Artículo 586 del Código Procesal Civil; IV Pleno Casatorio Civil	CONFIRMAR la sentencia que declara FUNDADA la demanda.	Ocupante precario (los demandados no acreditaron título ante el derecho de

repositorio.upsc.edu.pe

		arrendador, administrador, etc.).	(Casación N° 2195-2011-Ucayali).		propiedad de los demandantes).
Exp.-00026-2019-0	Ocupación de un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título, o cuando el título no genera protección frente al reclamante.	Proceso para determinar si el emplazado tiene título vigente para poseer o si el demandante tiene derecho a la restitución.	Artículo 911 del Código Civil; Artículo 586 del Código Procesal Civil; IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali).	CONFIRMAR la sentencia que declara FUNDADA la demanda.	Ocupación precaria (cesión de uso fenecida tras separación matrimonial; la demandada no es titular).
Exp.-00267-2019-0	Posesión que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.	Finalidad de la restitución de la posesión de un bien por parte del propietario o legitimado.	Artículos 2.16 y 70 de la Constitución; Artículos 911, 923, 1704 del Código Civil; IV Pleno Casatorio Civil.	CONFIRMAR la sentencia que declara FUNDADA la demanda.	Ocupante precario (resolución de contrato de compraventa por falta de pago).
Exp.-00279-2021-0	Ocupación de inmueble ajeno sin pago de renta y sin título, o por fenecimiento del mismo (requerimiento de devolución).	Restitución del bien al propietario, arrendador o administrador frente a quien no tiene título.	Artículo 911 del Código Civil; Artículos 586 y 979 del Código Civil; IV Pleno Casatorio Civil.	CONFIRMAR la sentencia que declara FUNDADA la demanda.	Ocupación precaria (vencimiento de contrato de arrendamiento y posterior requerimiento de devolución).
Exp.-00938-2023-0	Situación en la que falte un título (acto o hecho) o este haya fenecido.	Acción que compete a quien tenga derecho de posesión contra ocupante sin derecho exclusivo.	Artículo 911 del Código Civil; Artículo 586 del Código Procesal Civil; Ley N° 30490 (Ley de la Persona Adulto Mayor).	FUNDADA EN PARTE (Fundada contra Sandoval Peña y Sandoval Julca; Infundada contra Rodríguez	Ocupación precaria (parcialmente desestimada por deber familiar de vivienda a favor de adulta mayor).

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS

repositorio.upsc.edu.pe

				Aguirre y Julca Rodríguez).	
Exp.-02400-2022-0	Posesión que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.	Instrumento de tutela para quien tiene derecho de exigir la restitución frente a quien está obligado a ello.	Artículo 911 del Código Civil; Artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil; IV Pleno Casatorio Civil.	Declarar INFUNDADA la demanda.	No es precario (el demandado cuenta con título de propiedad por compraventa previa).
Exp.-195-2021-0	Situación en la que falte un título o este haya fenecido, sin pago de renta.	Proceso para la recuperación de la posesión dada la calidad de propietario del actor.	Artículo 911 del Código Civil; Artículo 586 del Código Procesal Civil; IV Pleno Casatorio Civil; X Pleno Casatorio (prueba de oficio).	REVOCAR la sentencia y declarar IMPROCEDENTE la demanda.	Improcedencia por falta de identificación material del bien (superposición de áreas).
Exp.-438-2022-0	Persona que ocupa inmueble ajeno sin pago de renta y sin título o con título extinguido.	Proceso donde lo único que se verifica es si el demandante tiene derecho a disfrutar de la posesión que invoca.	Artículo 911 del Código Civil; Artículo 586 del Código Procesal Civil; IV Pleno Casatorio Civil.	CONFIRMAR la sentencia que declara FUNDADA la demanda.	Ocupante precario (contrato de compraventa resuelto de pleno derecho por falta de pago).
Exp.-517-2022-0	Ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.	Proceso sumario para la restitución del bien; no es idóneo para discutir la validez de títulos si no es nulidad manifiesta.	Artículo 911 del Código Civil; IV Pleno Casatorio Civil; Noveno Pleno Casatorio Civil (nulidad de título).	CONFIRMAR la sentencia que declara INFUNDADA la demanda.	No es precario (el demandado posee un título válido consistente en un compromiso de venta firmado por la actora).

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS

repositorio.upsc.edu.pe

Nota: Elaboración propia

La posesión y el desalojo son conceptos jurídicos íntimamente ligados, cuya interacción se centra en determinar quién tiene el derecho legítimo a disfrutar de un bien inmueble frente a quien lo ocupa de manera indebida.

1. Conceptualización de la Posesión

La posesión se define como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Dentro del marco de los procesos de desalojo, se distingue principalmente la posesión precaria, regulada por el artículo 911° del Código Civil.

Definición de Posesión Precaria: Es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Ausencia de Título: Se refiere a casos donde el poseedor entró de hecho en el bien (como un invasor o usurpador) sin contar con ningún acto o hecho que justifique su derecho.

Título Fenecido: Ocurre cuando existía un derecho temporal a la posesión (por ejemplo, un contrato de arrendamiento o una licencia) que ha perdido vigencia por decisión judicial, resolución contractual, o requerimiento del propietario.

2. El Proceso de Desalojo

El desalojo es la vía procesal destinada a obtener la restitución de la posesión de un predio.

No se centra en discutir la propiedad del bien en sí, sino en establecer quién tiene el derecho de poseerlo en un momento determinado.

Requisitos para que proceda el desalojo:

Legitimación Activa: El demandante debe acreditar plenamente ser el titular del dominio (propietario), arrendador, administrador o cualquier persona con derecho a la restitución.

Ausencia de Relación Contractual: No debe existir un vínculo vigente entre el demandante y el emplazado que justifique la permanencia de este último.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

Condición de Precario del Demandado: Debe verificarse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia o título válido (como un contrato vigente o un derecho legal) que permita al ocupante el uso y disfrute del bien.

3. Criterios Jurisprudenciales Relevantes

Las fuentes destacan la aplicación de la doctrina del IV Pleno Casatorio Civil, que establece pautas vinculantes para los jueces:

Interpretación Amplia del "Título": El título que justifica la posesión no se limita a un documento de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia (incluso verbal o basada en relaciones sociales) que autorice al demandado a ejercer la posesión.

Insuficiencia de las Constancias de Posesión: Las certificaciones administrativas de posesión sólo acreditan un hecho fáctico, pero no generan un derecho a poseer ni pueden oponerse a un título de propiedad debidamente inscrito.

Impacto de los vínculos familiares: Generalmente, las relaciones de cortesía o familiares no constituyen un título jurídico que impida el desalojo.

Sin embargo, excepciones como la Ley de la Persona Adulta Mayor pueden crear una "causa posesoria" si los nietos intentan desalojar a sus abuelos, debido al deber familiar de vivienda.

Resolución de Contratos: En casos de compraventa a plazos, el incumplimiento en el pago de las cuotas faculta al vendedor a resolver el contrato. Una vez cursada la carta notarial de resolución, el título del comprador fenece y su posesión se torna precaria.

4. Aspectos Procesales Críticos

Identificación del Bien: Es un presupuesto indispensable que el inmueble objeto de restitución esté materialmente identificado.

Si no hay certeza sobre el área exacta o existen superposiciones con otros predios, la demanda puede ser declarada improcedente.

Prescripción: Si el propietario ha sido desposeído ilegítimamente, tiene el plazo de un año para interponer el desalojo o el interdicto.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

No obstante, el juez no puede declarar la prescripción de oficio si el demandado no la invoca.

4.1. ANÁLISIS DE RESULTADOS

4.1.1 Analizar cómo el desarrollo jurisprudencial sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil influye en la interpretación y aplicación de los criterios jurídicos relacionados con la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica en el Perú al año 2025

El desarrollo jurisprudencial en el Perú, consolidado a través de los Plenos Casatorios Civiles, ha transformado la interpretación de la posesión y el desalojo, buscando un equilibrio entre el derecho de propiedad y la protección del poseedor, bajo el principio de seguridad jurídica. Hacia el año 2025, esta evolución influye en los criterios judiciales de la siguiente manera:

1. Conceptualización Amplia de la Ocupación Precaria

La interpretación del artículo 911° del Código Civil se rige por el IV Pleno Casatorio Civil, que define al precario no solo como quien carece de título, sino como aquel cuyo título ha fenecido.

Concepto de "Título": La jurisprudencia ha establecido que el "título" que justifica la posesión no es exclusivamente un documento de propiedad, sino cualquier acto jurídico o circunstancia (incluso verbal o de hecho) que autorice al demandado a ejercer la posesión.

Fenecimiento del Título: Se produce por decisión judicial, disposición de la ley, cumplimiento de plazos o, frecuentemente, por la resolución extrajudicial de un contrato mediante requerimiento notarial (Art. 1429° y 1430° del Código Civil).

2. Posesión Legítima vs. Posesión de Facto

La jurisprudencia actual delimita claramente qué documentos otorgan un derecho real de posesión y cuáles son meras acreditaciones fácticas:

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

Insuficiencia de las Constancias de Posesión: Los certificados emitidos por autoridades administrativas (como municipalidades o tenientes gobernadores) solo acreditan una posesión de facto. No constituyen un título legítimo que pueda oponerse a un derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos.

Vínculos Familiares y Sociales: Los actos de tolerancia, cortesía o las relaciones familiares no generan, por regla general, un título posesorio. Sin embargo, el desarrollo jurisprudencial ha introducido excepciones basadas en la Ley de la Persona Adulta Mayor (Ley 30490), donde el deber de los nietos de proveer vivienda a sus abuelos puede constituir una "causa posesoria" que impide el desalojo.

3. El Rol del Juez y la Nulidad Manifiesta

Un cambio crítico introducido por el IX Pleno Casatorio Civil (modificando el criterio anterior) es la facultad del juez de analizar la validez del título durante el proceso de desalojo:

Si el juez advierte una nulidad absoluta y evidente del título posesorio (nulidad manifiesta según el Art. 220° del C.C.), debe declararlo en la parte resolutiva de la sentencia y proceder con el desalojo. Esto fortalece la seguridad jurídica al evitar que títulos fraudulentos sirvan de escudo contra la restitución.

4. Presupuestos para la Seguridad Jurídica en el Desalojo

Para que el proceso de desalojo cumpla su fin de restitución sin vulnerar el debido proceso, la jurisprudencia exige requisitos estrictos:

Identificación Material del Bien: Es un presupuesto indispensable que el área objeto de restitución esté plenamente identificada mediante linderos y medidas perimétricas. La falta de certeza sobre el área (por ejemplo, en casos de superposiciones) conlleva a la improcedencia de la demanda.

Legitimación Activa: No solo el propietario puede demandar, sino también el arrendador, el administrador o cualquier persona que considere tener derecho a la restitución. Un copropietario puede accionar de forma individual para recuperar el bien común.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

Prescripción de la Acción: Si bien el titular tiene un año para interponer el desalojo tras una desposesión ilegítima, el juez no puede declarar la prescripción de oficio; esta debe ser invocada por el demandado.

5. Seguridad Jurídica y Debido Proceso

La jurisprudencia subraya que la finalidad del proceso no es solo resolver el conflicto, sino lograr la "paz social en justicia". Esto implica que las sentencias deben estar debidamente motivadas, valorando de forma conjunta y razonada todas las pruebas admitidas para generar certeza en el juzgador sobre la precariedad o legitimidad del ocupante.

4.1.2 Describir los principales criterios jurisprudenciales desarrollados en el Perú respecto a la posesión legítima y el desalojo por ocupación precaria hasta el año 2025

El desarrollo jurisprudencial en el Perú sobre la posesión y el desalojo se ha consolidado principalmente a través de los Plenos Casatorios Civiles, estableciendo criterios vinculantes que buscan equilibrar la protección de la propiedad con el derecho a la posesión.

Los principales criterios jurisprudenciales desarrollados hasta el año 2025 se detallan a continuación:

1. Conceptualización Amplia de la Ocupación Precaria

Siguiendo lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, la posesión precaria se define bajo un criterio amplio. Una persona es considerada precaria cuando ocupa un inmueble ajeno sin pagar renta y sin contar con un título (acto o hecho) que justifique su permanencia, o cuando el título que tenía ha fenecido.

Definición de "Título" .-: El "título" no se limita exclusivamente a un documento de propiedad inscrito. Se refiere a cualquier acto jurídico o circunstancia (incluso verbal o de hecho) que autorice al demandado a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión.

Fenecimiento del Título: El título pierde vigencia por decisión judicial, disposición de la ley, cumplimiento de plazos, nulidad, rescisión o resolución.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

2. El Control de la Validez del Título (IX Pleno Casatorio)

Un criterio fundamental es la facultad del juez para analizar la validez absoluta y evidente (nulidad manifiesta) del título posesorio durante el proceso de desalojo.

Si el juez advierte una nulidad manifiesta conforme al artículo 220° del Código Civil, debe declararlo en la parte resolutiva de la sentencia, y no solo en los considerandos, decidiendo así la fundamentación del desalojo.

Esto implica que un título que adolece de nulidad evidente no constituye una defensa eficaz contra la restitución del bien.

3. Presupuestos Indispensables para la Procedencia del Desalojo

Para que una demanda de desalojo sea amparada, la jurisprudencia exige la concurrencia de tres requisitos copulativos:

Legitimación Activa: El demandante debe acreditar plenamente ser el titular del dominio (propietario), arrendador, administrador o cualquier persona con derecho a la restitución. Un copropietario puede accionar de forma individual para recuperar el bien común.

Ausencia de Relación Contractual: Se debe verificar que no existe un vínculo contractual vigente entre el demandante y el emplazado que justifique la posesión.

Condición de Precario del Demandado: Debe probarse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte demandada.

4. Criterios sobre Evidencia Específica

Insuficiencia de las Constancias de Posesión: Las constancias o certificados emitidos por autoridades administrativas (como municipalidades o gobernaciones) únicamente acreditan una posesión de facto. Estos documentos no constituyen un título legítimo que otorgue el derecho a poseer ni pueden oponerse a un derecho de propiedad debidamente inscrito.

Vínculos Familiares y la "Causa Posesoria": Generalmente, las relaciones de cortesía o familia no generan un título jurídico. Sin embargo, la jurisprudencia ha introducido excepciones basadas en la Ley de la Persona Adulta Mayor (Ley 30490). Por ejemplo, el

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

deber familiar de los nietos de satisfacer las necesidades de vivienda de sus abuelos crea una "causa posesoria" que impide el desalojo del adulto mayor.

Contratos de Compraventa e Incumplimiento: En casos de compraventa a plazos, el solo incumplimiento no genera precariedad inmediata. Para que el comprador se torne precario, el vendedor debe haber ejercido la cláusula resolutoria mediante carta notarial, extinguiendo así el título del poseedor.

5. Identificación Material del Bien y Prueba de Oficio

Identificación del Inmueble: Es un presupuesto fáctico imprescindible que el área objeto de restitución esté materialmente identificada (linderos, medidas y ubicación exacta). La falta de certeza o la existencia de superposiciones de áreas puede llevar a la improcedencia de la demanda.

Prueba de Oficio: Conforme al X Pleno Casatorio Civil, en procesos de derechos reales, el juez tiene la facultad excepcional de ordenar pruebas de oficio, como peritajes o inspecciones judiciales, para identificar correctamente el inmueble y sus dimensiones.

6. Aspectos Procesales: Plazos y Prescripción

Si el propietario ha sido desposeído ilegítimamente (por ejemplo, por invasión), tiene un plazo de un año para interponer la demanda de desalojo. Si este plazo vence, pierde el derecho a usar la vía del desalojo para recuperar el bien. No obstante, la prescripción no puede ser declarada de oficio por el juez; debe ser invocada por el demandado.

4.1.3 Analizar las dificultades de interpretación y aplicación jurisprudencial se presentan en los procesos de desalojo tramitados en los órganos jurisdiccionales respecto a la acreditación del derecho de posesión y la determinación de la precariedad.

Los procesos de desalojo en el Perú enfrentan importantes desafíos de interpretación y aplicación jurisprudencial, especialmente tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil. Las

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

dificultades se concentran en la acreditación del derecho de posesión y la delimitación de cuándo un ocupante adquiere la condición de precario.

A continuación, se analizan las principales dificultades identificadas en las fuentes:

1. Amplitud del Concepto de "Título" y la "Causa Posesoria"

Una de las mayores dificultades radica en la interpretación amplia que la jurisprudencia otorga al "título". Según el IV Pleno Casatorio, el título no es solo un documento de propiedad, sino cualquier acto jurídico o circunstancia que autorice al demandado a ejercer la posesión.

Relaciones de cortesía vs. Título: Se presentan problemas al distinguir entre una posesión autorizada (contrato verbal o habitación) y una basada en la mera tolerancia o relaciones sociales. La Corte Suprema ha precisado que las relaciones de amistad o familia no constituyen un título jurídico, sino actos de liberalidad que no impiden el desalojo.

Nuevas protecciones sociales: Existe una dificultad interpretativa cuando el desalojo colisiona con leyes de protección social, como la Ley de la Persona Adulta Mayor (Ley 30490). En estos casos, el deber familiar de proveer vivienda puede constituir una "causa posesoria" que justifica la permanencia, impidiendo el desalojo incluso frente a propietarios legítimos.

2. Insuficiencia de las Constancias de Posesión

Es común que los demandados intenten acreditar su derecho mediante certificados emitidos por autoridades administrativas (municipales, tenientes gobernadores). La jurisprudencia establece consistentemente que estos documentos sólo acrediten una posesión de facto y no un derecho a poseer que pueda oponerse a un título inscrito. La dificultad reside en que, aunque no otorgan derecho, suelen ser la única prueba de ocupación prolongada, lo que genera tensiones en la valoración probatoria.

3. Identificación Material del Bien

Un obstáculo recurrente para la fundamentación de las demandas es la falta de identificación exacta del inmueble objeto de restitución.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

Superposición de áreas: Cuando el área reclamada se encuentra dentro de un predio de mayor extensión o existen informes técnicos de superposición con otros predios, se genera una incertidumbre que impide al juez ordenar la entrega del bien.

Precisión de linderos: La falta de peritajes o inspecciones judiciales que determinen físicamente las medidas y características del área ocupada suele derivar en sentencias de improcedencia por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio.

4. Determinación de la Precariedad por Título Fenecido

La determinación de cuándo el título ha "fenecido" genera controversias procesales:

Arrendamiento vencido: El solo vencimiento del plazo del contrato no convierte al arrendatario en precario; por imperio de la ley, se asume la continuación del contrato hasta que exista un requerimiento de devolución.

Resolución contractual: En contratos de compraventa, la precariedad solo se configura una vez que se acredita la notificación formal de la resolución del contrato (mediante carta notarial), validando que se ha cumplido con la cláusula resolutoria pactada.

5. El Control de la Validez del Título (IX Pleno Casatorio)

Una dificultad añadida para los jueces de instancia es la aplicación del IX Pleno Casatorio Civil, que faculta al juez de desalojo a analizar la nulidad manifiesta del título posesorio.

Esto implica que el juez debe evaluar si el título que presenta el demandado adolece de una nulidad evidente (Art. 220° del C.C.). Si advierte dicha nulidad, debe declararlo en la parte resolutiva de la sentencia y proceder con el desalojo. Este análisis añade complejidad a un proceso que, por naturaleza, es sumarísimo y debería centrarse solo en la posesión y no en la validez de los actos jurídicos.

4.2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.2.1 Analizar cómo el desarrollo jurisprudencial sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil influye en la interpretación y aplicación de los criterios jurídicos relacionados con la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica en el Perú al año 2025

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

La discusión de resultados evidencia coincidencias sustanciales entre los hallazgos de la presente investigación y lo señalado por Díaz (2025) en la tesis titulada “Los efectos del IV Pleno Casatorio en el Desalojo por ocupación precaria, en Juzgado de Lima Norte 2023”, quien concluye que existe una relación directa entre la titularidad establecida por el IV Pleno Casatorio Civil y la resolución de los procesos de desalojo por ocupación precaria. Según este autor, los criterios jurisprudenciales desarrollados por el IV Pleno Casatorio han permitido que los órganos jurisdiccionales valoren con mayor precisión la legitimidad de los títulos que sustentan la posesión, constituyéndose la titularidad del derecho en un elemento determinante para definir la procedencia o improcedencia del desalojo.

En la misma línea, la presente investigación concluye que el desarrollo jurisprudencial sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil peruano ha influido significativamente en la interpretación y aplicación de los criterios jurídicos relacionados con la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica al año 2025. Los resultados muestran que los Plenos Casatorios Civiles han contribuido a uniformizar criterios judiciales, permitiendo diferenciar con mayor claridad entre la posesión respaldada por un título válido y aquella sustentada únicamente en una ocupación de hecho, situación que coincide con la relevancia que Díaz (2025) atribuye al análisis de la titularidad en los procesos de desalojo.

Asimismo, ambos estudios destacan que la jurisprudencia vinculante ha fortalecido la función del juez en la valoración de los títulos posesorios. Mientras Díaz (2025) resalta que la titularidad constituye un criterio esencial para resolver los conflictos de ocupación precaria, la presente investigación amplía dicha perspectiva al señalar que la evolución jurisprudencial también ha incorporado criterios relacionados con la identificación del bien, la legitimación activa y la debida motivación de las resoluciones judiciales. Esto demuestra que el impacto de los Plenos Casatorios no se limita únicamente a la

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

determinación de la titularidad, sino que alcanza aspectos procesales y sustantivos que fortalecen la tutela jurisdiccional efectiva.

Por otro lado, la investigación actual aporta una visión más amplia respecto de los efectos del desarrollo jurisprudencial, al considerar no solo el IV Pleno Casatorio Civil, sino también la evolución integral de la doctrina jurisprudencial sobre posesión y desalojo hasta el año 2025. En consecuencia, se concluye que los criterios establecidos por los Plenos Casatorios han contribuido significativamente a la consolidación de la seguridad jurídica y a la predictibilidad de las decisiones judiciales, aspecto que complementa y refuerza la conclusión alcanzada por Díaz (2025), confirmando que la uniformización jurisprudencial constituye un mecanismo fundamental para la adecuada resolución de los procesos de desalojo por ocupación precaria en el sistema judicial peruano.

4.2.2 Describir los principales criterios jurisprudenciales desarrollados en el Perú respecto a la posesión legítima y el desalojo por ocupación precaria hasta el año 2025

La discusión de resultados permite identificar puntos de coincidencia y complementariedad entre la investigación realizada por Chambilla (2024) y los hallazgos de la presente tesis respecto a la regulación y aplicación del desalojo por ocupación precaria en el ordenamiento jurídico peruano. Chambilla (2024), en su estudio sobre las condiciones copulativas para ejecutar el desalojo del ocupante precario en bienes inmuebles en la ciudad de Juliaca, concluye que existen condiciones adecuadas para la ejecución de los desalojos, destacando el cumplimiento de los plazos procesales, la implementación de medidas destinadas a evitar retrasos y el reconocimiento de riesgos inherentes al proceso, tales como conflictos sociales y resistencia por parte de los ocupantes.

Estos resultados guardan relación con la presente investigación, que concluye que los principales criterios jurisprudenciales desarrollados en el Perú hasta el año 2025 han

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

fortalecido la interpretación de la ocupación precaria y la restitución de bienes inmuebles mediante reglas más precisas sobre la posesión legítima, la legitimación activa, la identificación del inmueble y la valoración de los medios probatorios. En ambos estudios se advierte una preocupación común por garantizar la eficacia de los procesos de desalojo dentro de un marco de seguridad jurídica y respeto al debido proceso.

La coincidencia principal radica en que tanto Chambilla (2024) como la presente investigación reconocen la importancia de contar con criterios claros para la correcta ejecución de los desalojos. Mientras el estudio de Chambilla se enfoca en las condiciones prácticas y procesales que permiten materializar la restitución del bien, la presente investigación destaca que dicha efectividad se sustenta en gran medida en el desarrollo jurisprudencial que ha definido con mayor precisión quién ostenta una posesión legítima y cuándo corresponde calificar una ocupación como precaria. En este sentido, los criterios jurisprudenciales constituyen el soporte jurídico que posibilita la adecuada aplicación de las condiciones procesales observadas por Chambilla.

Asimismo, la investigación actual amplía el análisis realizado por Chambilla al señalar que la evolución jurisprudencial ha otorgado al juez facultades para examinar la existencia y validez de los títulos posesorios, incluso evaluando supuestos de nulidad manifiesta dentro del propio proceso de desalojo. Esta situación contribuye a evitar decisiones meramente formales y favorece una tutela jurisdiccional más efectiva, aspecto que complementa las medidas orientadas a reducir demoras y garantizar la ejecución eficiente de las resoluciones judiciales identificadas en el estudio desarrollado en Juliaca.

Por otro lado, los riesgos de conflictos sociales y resistencia durante la ejecución de los desalojos, advertidos por Chambilla (2024), encuentran una respuesta indirecta en los criterios jurisprudenciales analizados en la presente investigación. En efecto, una mayor claridad respecto a la legitimidad de la posesión, la acreditación del derecho a la restitución y la adecuada valoración probatoria contribuyen a generar decisiones

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

judiciales más sólidas y previsibles, reduciendo la incertidumbre jurídica que frecuentemente origina controversias durante la fase de ejecución.

En consecuencia, los resultados de ambas investigaciones se complementan al demostrar que la efectividad de los procesos de desalojo por ocupación precaria depende tanto de condiciones procesales adecuadas para su ejecución como de una sólida construcción jurisprudencial que delimite claramente los derechos de las partes involucradas. De esta manera, el desarrollo jurisprudencial peruano ha contribuido a fortalecer la seguridad jurídica y la uniformidad de las decisiones judiciales, creando un contexto más favorable para la ejecución legítima y eficaz de los desalojos de ocupantes precarios.

4.2.3 Analizar las dificultades de interpretación y aplicación jurisprudencial se presentan en los procesos de desalojo tramitados en los órganos jurisdiccionales respecto a la acreditación del derecho de posesión y la determinación de la precariedad.

La discusión de resultados evidencia una importante convergencia entre los hallazgos de Padilla Vásquez (2025) y los resultados obtenidos en la presente investigación, debido a que ambos estudios identifican que uno de los principales problemas en los procesos de desalojo por ocupación precaria radica en la falta de uniformidad en la interpretación y valoración de los elementos jurídicos y probatorios que sustentan la posesión y la restitución de los bienes inmuebles.

Padilla Vásquez (2025) concluye que en la ciudad de Chiclayo la actividad probatoria dentro de los procesos de desalojo presenta serias limitaciones, tanto en el ofrecimiento como en la valoración de los medios de prueba, situación que se encuentra vinculada a la falta de claridad normativa, la existencia de criterios jurisprudenciales dispares y la sobrecarga procesal de los órganos jurisdiccionales. Asimismo, señala que la incertidumbre respecto al estándar probatorio aplicable y la prevalencia de una visión

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

excesivamente formalista del proceso generan afectaciones al derecho de propiedad, a la tutela efectiva de la posesión y a la seguridad jurídica.

Estos resultados coinciden con la conclusión de la presente investigación, la cual determina que las principales dificultades de interpretación y aplicación jurisprudencial en los procesos de desalojo están relacionadas con la amplitud del concepto de “título” y la determinación de la precariedad del ocupante, especialmente a partir de los criterios establecidos por el IV y IX Plenos Casatorios Civiles. En efecto, la ampliación jurisprudencial del concepto de título posesorio ha permitido reconocer no solo documentos formales, sino también diversas circunstancias sociales, familiares y fácticas que pueden justificar la posesión. Si bien esta evolución busca brindar una mayor protección a los derechos de los ocupantes legítimos, también ha generado criterios interpretativos variables que dificultan la valoración uniforme de los medios probatorios por parte de los jueces.

La coincidencia entre ambas investigaciones resulta particularmente evidente en el ámbito probatorio. Mientras Padilla Vásquez (2025) identifica deficiencias en la valoración de las pruebas y en la determinación de los elementos suficientes para acreditar el derecho a la restitución del inmueble, la presente investigación establece que la insuficiencia de las constancias de posesión, la falta de identificación material exacta del inmueble y la necesidad de examinar la nulidad manifiesta del título dentro de un proceso sumarísimo constituyen factores que complejizan la labor jurisdiccional. En ambos casos se advierte que la ausencia de criterios plenamente uniformes genera incertidumbre en la resolución de los conflictos posesorios.

Asimismo, los hallazgos de Padilla Vásquez (2025) respecto a la inseguridad jurídica derivada de los criterios jurisprudenciales divergentes encuentran respaldo en los resultados de esta investigación. La incorporación de nuevas formas de acreditar la posesión legítima ha ampliado el margen de interpretación judicial, ocasionando que

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

casos similares puedan recibir soluciones distintas dependiendo de la valoración efectuada por cada órgano jurisdiccional. Esta situación afecta la predictibilidad de las decisiones judiciales y dificulta la consolidación de una línea jurisprudencial uniforme en materia de desalojo por ocupación precaria.

No obstante, la presente investigación amplía el análisis desarrollado por Padilla Vásquez (2025) al identificar que muchas de estas dificultades tienen su origen en la evolución jurisprudencial generada por los Plenos Casatorios Civiles, los cuales, si bien han contribuido a precisar diversos aspectos del proceso de desalojo, también han introducido nuevos elementos interpretativos que exigen un análisis más complejo por parte de los jueces. En consecuencia, la labor probatoria ya no se limita a verificar la existencia de un documento formal, sino que requiere evaluar la legitimidad material de la posesión, la validez de los títulos invocados y las circunstancias particulares de cada caso.

En síntesis, ambas investigaciones coinciden en que las dificultades probatorias y los problemas de interpretación jurisprudencial constituyen factores determinantes que afectan la eficacia de los procesos de desalojo por ocupación precaria. Asimismo, concluyen que la falta de uniformidad en la valoración de los medios probatorios y en la aplicación de los criterios jurisprudenciales repercute directamente en la seguridad jurídica, el derecho de propiedad y la tutela jurisdiccional efectiva, evidenciando la necesidad de fortalecer los criterios de interpretación judicial para garantizar decisiones más coherentes y predecibles en esta materia.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

CONCLUSIONES

PRIMERA: El desarrollo jurisprudencial sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil peruano ha influido significativamente en la interpretación y aplicación de los criterios jurídicos relacionados con la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica al año 2025, al establecer lineamientos más precisos mediante los Plenos Casatorios Civiles. Esta evolución jurisprudencial ha permitido ampliar el concepto de ocupación precaria, diferenciando la posesión legítima de la mera posesión de facto, así como otorgar al juez mayores facultades para evaluar la validez de los títulos posesorios y garantizar una adecuada tutela jurisdiccional. Asimismo, los criterios vinculados a la identificación del bien, la legitimación activa y la debida motivación de las resoluciones fortalecen la seguridad jurídica y el debido proceso, contribuyendo a una administración de justicia más uniforme y coherente en materia de desalojo.

SEGUNDA: Los principales criterios jurisprudenciales desarrollados en el Perú respecto a la posesión legítima y el desalojo por ocupación precaria hasta el año 2025 han permitido consolidar una interpretación más amplia y garantista de la figura de la ocupación precaria, especialmente a partir de los Plenos Casatorios Civiles. La jurisprudencia ha establecido que el título posesorio comprende no solo documentos formales, sino también actos y circunstancias que legitiman la posesión, además de facultar al juez a evaluar la nulidad manifiesta de dichos títulos dentro del proceso de desalojo. Asimismo, se han definido criterios estrictos relacionados con la

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

legitimación activa, la identificación material del inmueble y la valoración probatoria, fortaleciendo la seguridad jurídica y el debido proceso en los conflictos sobre restitución de bienes inmuebles.

TERCERA: Las principales dificultades de interpretación y aplicación jurisprudencial en los procesos de desalojo en el Perú se relacionan con la amplitud del concepto de "título" y la determinación de la precariedad del ocupante, aspectos que han adquirido mayor complejidad a partir de los criterios establecidos por el IV y IX Plenos Casatorios Civiles. La jurisprudencia ha ampliado el reconocimiento de situaciones que pueden justificar la posesión, incorporando no solo actos jurídicos formales, sino también circunstancias sociales y familiares, lo que genera criterios interpretativos variables en los órganos jurisdiccionales. Asimismo, la insuficiencia de las constancias de posesión, la falta de identificación material exacta del inmueble y la necesidad de analizar la nulidad manifiesta del título dentro de un proceso sumarísimo dificultan la uniformidad de las decisiones judiciales y afectan la seguridad jurídica en los procesos de desalojo.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

RECOMENDACIONES

PRIMERO: A los órganos jurisdiccionales continúen aplicando de manera uniforme los criterios establecidos por los Plenos Casatorios Civiles y la jurisprudencia vinculante en materia de posesión y desalojo, priorizando el análisis integral de los títulos posesorios, la identificación precisa del bien y la protección del debido proceso. Del mismo modo, resulta necesario promover la capacitación constante de jueces y operadores jurídicos respecto a la evolución jurisprudencial y normativa, a fin de evitar interpretaciones contradictorias que afecten la seguridad jurídica y garantizar decisiones judiciales acordes con los principios de razonabilidad, tutela jurisdiccional efectiva y paz social en justicia.

SEGUNDO: A los operadores de justicia y profesionales del derecho continúen aplicando e interpretando los criterios jurisprudenciales vinculantes de manera uniforme y sistemática, especialmente aquellos establecidos por los Plenos Casatorios Civiles, a fin de garantizar decisiones coherentes y predecibles en materia de posesión y desalojo. Asimismo, resulta pertinente fortalecer la capacitación especializada de jueces, fiscales y abogados sobre la evolución jurisprudencial en derechos reales y procesos de desalojo, promoviendo una adecuada valoración de los títulos posesorios, la protección de la seguridad jurídica y el respeto al debido proceso.

TERCERO: Fortalecimiento de los criterios de uniformidad jurisprudencial en los órganos jurisdiccionales mediante capacitaciones permanentes y

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

lineamientos interpretativos claros sobre la acreditación del derecho de posesión y la determinación de la ocupación precaria. Asimismo, resulta necesario promover reformas procesales y protocolos técnicos que permitan una adecuada identificación material de los inmuebles y una valoración probatoria más objetiva, evitando decisiones contradictorias y garantizando mayor seguridad jurídica, tutela jurisdiccional efectiva y predictibilidad en los procesos de desalojo.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

BIBLIOGRAFÍA

Avendaño Valdez, J. (2013). *Diccionario Civil* (Primera). Gaceta Juridica S.A.

Chambilla Rodriguez, A. (2024). *Análisis de las condiciones copulativas para ejecutar desalojo del ocupante precario en bienes inmuebles, ciudad de Juliaca 2023* [Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez]. https://repositorio.uancv.edu.pe/server/api/core/bitstreams/355d7ed7-d1bb-461f-a382-a8df697d90bf/content

Champi, S. H. (2025). *El desalojo por ocupante precario y el derecho al debido proceso en los juzgados civiles, Cusco, 2024*. Universidad Inca Garcilazo de la Vega.

De La Peña Zamudio, D. (2025). *Análisis crítico del otorgamiento de la posesión efectiva de la sucesión intestada en Chile* [Universidad de Chile]. https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/208515/Analisis-critico-del-otorgamiento-de-la-posesion-efectiva.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Díaz Moreno, M. C. (2025). *Los efectos del IV Pleno Casatorio en el Desalojo por ocupación precaria, en Juzgado de Lima Norte 2023* [Universidad Federico Villareal]. https://repositorio.unfv.edu.pe/server/api/core/bitstreams/f71e11a4-001e-44cf-8105-023907052460/content

Espinosa, N. (2020). *Análisis crítico de los desalojos como respuesta estatal ante tomas de terrenos en Chile* [Universidad de Chile]. https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179212/Analisis-critico-de-los-desalojos-como-respuesta-estatal-ante-tomas-de-terrenos-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Geronimo Pajuelo, A. (2021). *La relación que existe entre la ausencia de título y el título fenecido en el proceso de Desalojo* [Universidad Caatólica Los Angeles Chimbote]. https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/36655/POSESIO

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

N_FENECIDO_GERONIMO_PAJUELO_ARLET_FIORELA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Gonzales Barrón, G. (2016). *Proceso de Desalojo (y posesión precaria)* (Tercera Edición). Juristas Editores EIRL.

Mendoza Mamani, O. (2023). *Derecho de propiedad y el saneamiento fisico legal de predios urbanos bajo posesión informal en la Municipalidad Provincial de San Román, 2022* [Universidad Privada San Carlos]. https://repositorio.upsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14891/688/Olinda_Maribel_MENDOZA_MAMANI.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Padilla Vasquez, L. (2025). *Actividad probatoria en la restitución de la posesión en el proceso de Desalojo por ocupación precaria en la legislación peruana* [Universidad Señor de Sipán]. https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/16850/Padilla%20Vasquez%2c%20Liliana.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Poder Judicial. (2026). *Diccionario jurídico*. https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico

Sánchez Coronado, Ca. (2021). *Tutela de los Derechos Reales* (Primera). Instituto Pacífico.

Sanchez Espejo, F. G. (2019). *Guia de Tesis y Proyectos de Investigación* (Primera Edicion). Tarea Asociacion Grafica Educativa.

Torres Vásquez, A. (2006). *Derechos Reales* (Primera). Instituto Pacífico.

Vega Terrones, K., & Lopez Perez, L. (2025). *Desalojo notarial y derecho de propiedad, Chiclayo 2023* [Universidad Señor de Sipán]. https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/16365/Vega%20Terrones%20Katia%20Vanessa%20%26%20Lopez%20Perez%20Liz%20Aracely.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

ANEXOS

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

Anexo 01: Matriz de categorización. **TÍTULO:** La posesión y el desalojo en el proceso civil: en su desarrollo jurisprudencial - 2025.

PROBLEMAS	OBJETIVO	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
GENERAL ¿De qué manera el desarrollo jurisprudencial sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil influye en la interpretación y aplicación de los criterios jurídicos relacionados con la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica en el Perú al año 2025. **ESPECÍFICO** ¿Cuáles son los principales criterios jurisprudenciales desarrollados en el Perú respecto a la posesión legítima y el desalojo por ocupación precaria hasta el año 2025?. ¿Qué dificultades de interpretación y aplicación jurisprudencial se presentan en los procesos de desalojo tramitados en los órganos jurisdiccionales respecto a la acreditación del derecho de posesión y la determinación de la precariedad?	**GENERAL** Analizar cómo el desarrollo jurisprudencial sobre la posesión y el desalojo en el proceso civil influye en la interpretación y aplicación de los criterios jurídicos relacionados con la posesión legítima, la ocupación precaria y la seguridad jurídica en el Perú al año 2025. **ESPECÍFICO** Describir los principales criterios jurisprudenciales desarrollados en el Perú respecto a la posesión legítima y el desalojo por ocupación precaria hasta el año 2025. Analizar las dificultades de interpretación y aplicación jurisprudencial se presentan en los procesos de desalojo tramitados en los órganos jurisdiccionales respecto a la acreditación del derecho de posesión y la determinación de la precariedad.	La Posesión El Desalojo	**TIPO O MODELO DE INVESTIGACIÓN** **METODOLOGÍA** Teoria Fundamentada **ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN** Cualitativo	Análisis Documental Ficha de Análisis Documental

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS

repositorio.upsc.edu.pe

Anexo 02: Fichas de análisis documental

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA	
Expediente	Casación 104-2021
Procedencia	Lima
Esta resolución de la Corte Suprema de Justicia del Perú aborda un recurso de casación interpuesto en un proceso de desalojo por ocupación precaria, donde los demandados intentan impugnar una orden de restitución de propiedad. El tribunal establece que la posesión del inmueble no se sustenta en un título jurídico válido, sino en meras relaciones de liberalidad y vínculos familiares, lo cual califica a los ocupantes como precarios según el Código Civil. La decisión final declara el recurso como improcedente, fundamentándose en que los recurrentes no lograron demostrar una infracción normativa clara ni cumplieron con las exigencias técnicas y formales que requiere esta instancia extraordinaria. En última instancia, el documento reafirma la protección del derecho de propiedad frente a acuerdos verbales de cortesía que no constituyen negocios jurídicos vinculantes.	

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AMAZONAS	
Expediente	Exp: 00024-2020-0-0107-JR-CI-01
Procedencia	Amazonas

Este documento legal constituye una sentencia de vista emitida por la Sala Civil de Utcubamba, la cual confirma una decisión previa a favor de Celestino Cruz Yrigoín en un proceso de desalojo por ocupante precario. El tribunal ratifica que el demandante posee un título de propiedad inscrito legítimo sobre un predio de 22 hectáreas, mientras que los demandados no pudieron acreditar ningún acto jurídico que justificara su permanencia en el lugar. La resolución desestima los argumentos de los ocupantes, quienes alegaban una supuesta posesión comunal histórica y el incumplimiento de condiciones administrativas por parte del dueño, subrayando que la ausencia de un título vigente obliga a la restitución inmediata del bien. En última instancia, el texto reafirma la protección del derecho de propiedad frente a quienes detentan un inmueble sin respaldo legal, estableciendo el apercibimiento de lanzamiento en caso de resistencia.

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE TUMBES	
Expediente	00026-2019-0-2602-JM-CI-01
Procedencia	Tumbes
Este documento judicial detalla una sentencia de vista emitida por la Corte Superior de Justicia de Tumbes, la cual ratifica una demanda de desalojo por ocupación precaria. El núcleo del conflicto legal reside en la distinción entre la titularidad de la propiedad, plenamente acreditada por los demandantes mediante registros públicos, y la posesión sin título legal ejercida por la demandada tras separarse del hijo de los dueños. La resolución aclara que, según el Código Civil, la condición de precario se configura cuando se ocupa un inmueble sin pagar renta ni poseer un documento que justifique legalmente dicha estancia. Finalmente, el tribunal desestima los argumentos de la defensa al determinar que las constancias administrativas de posesión y los lazos familiares previos no constituyen un título válido y oponible frente al derecho real de los propietarios.	

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE	
Expediente	00226-2022-0-0905-JR-CI-02
Procedencia	Lima Norte
Esta sentencia de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte confirma una orden de desalojo por ocupante precario contra un demandado que incumplió con el pago de un inmueble. El tribunal determina que, tras la resolución del contrato de compraventa por falta de pago y el envío de las cartas notariales correspondientes, el comprador perdió su derecho legal a habitar la propiedad. La resolución subraya que el proceso de desalojo se centra exclusivamente en el derecho a poseer y no en cuestionamientos complejos sobre la propiedad o supuestos vicios del contrato que el apelante no pudo demostrar. En consecuencia, al no existir un título vigente que justifique su permanencia, se ratifica la obligación de restituir el bien a los demandantes originales.	

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

SALA CIVIL TRANSITORIA	
Expediente	00279-2021-0-2801-JR-CI-01
Procedencia	Moquegua
Este documento judicial detalla una sentencia de vista emitida en Moquegua, la cual confirma la orden de desalojo por ocupación precaria contra Edwin Renzo Roque Pineda. La controversia jurídica se centra en que el demandado permaneció en el inmueble tras el vencimiento de su contrato de arrendamiento y el posterior requerimiento de devolución por parte de la demandante, Victoria Simauchi Lazo. El tribunal desestimó los argumentos de la defensa al establecer que la demandante posee legitimidad como copropietaria y que los supuestos títulos presentados por el ocupante carecían de validez frente al derecho de restitución. En última instancia, la resolución ratifica la obligación de desocupar el área en disputa, fundamentándose en que la ausencia de un título vigente transforma legalmente al poseedor en un ocupante precario.	

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.

JUZGADO CIVIL	
Expediente	00938-2023-0-1801-JR-CI-11
Procedencia	Lima
Esta sentencia judicial detalla un proceso de desalojo por ocupante precario interpuesto por una madre, en representación de sus hijos menores, contra la abuela de estos y otros familiares que residen en un inmueble en San Borja. El tribunal analiza el conflicto entre el derecho de propiedad de los herederos y el deber de asistencia hacia los adultos mayores, basándose en la Ley N° 30490 para proteger la vivienda de la demandada de 87 años. El fallo declara la demanda fundada en parte, ordenando la salida de dos ocupantes que no acreditaron un título legítimo, pero manteniéndola infundada respecto a la abuela y su cuidadora para garantizar su salud e integridad. En última instancia, el documento ilustra cómo las obligaciones familiares legales pueden prevalecer sobre las pretensiones de restitución de un bien cuando está de por medio la protección de una persona vulnerable.	

Antes de imprimir este documento, piense si es verdaderamente necesario hacerlo, cuidar el medio ambiente es responsabilidad de todos.