



Universidad
Norbert Wiener

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA

Trabajo de Suficiencia Profesional

Informe Jurídico sobre Expediente N° 00267-2017-0-1401-JR-CI-02

Para optar el Título Profesional de
Abogada

Presentado por:

Autora: Santamaria Durand, Nicols Alexandra


Código ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-8280-8896>

Asesor: Mg. Guzmán Fiestas, Rudy Santiago

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4131-8667>

Lima – Perú

2026

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 10/03/2026

Lima, 10 de marzo de 2026.

Yo, **Nicols Alexandra SANTAMARIA DURAND**, egresada de la Facultad de Derecho y Ciencia Política y Escuela Académica Profesional de Derecho / Escuela de Posgrado de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo académico **“Informe Jurídico sobre Expediente N° 00267-2017-0-1401-JR-CI-02”** Asesorado por el docente: Rudy Santiago Guzmán Fiestas DNI 42908373, ORCID 0000-0003-4131-8667 tiene un índice de similitud de 12% (doce por ciento) con código **oid: 14912:553895273** verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



.....
 Firma de autor 1
 Nicols Alexandra Santamaria Durand
 DNI: 70091893



.....
 Rudy Santiago Guzmán Fiestas
 ABOGADO
 CAL N° 61130

.....
 Firma
 Rudy Santiago Guzmán Fiestas
 DNI: 42908373

RESUMEN

El presente análisis jurídico tiene como finalidad estudiar el expediente judicial N.º 00267-2017-0-1401-JR-CI-02, tramitado ante el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Ica, originado con la admisión de la demanda por proceso de desalojo por ocupación precaria, incoada por la persona de iniciales **O. S. H.** contra **C. R. O. T.**, por haber tomado posesión de manera sigilosa y de un momento a otro del inmueble objeto de Litis ubicado en la Urb. La Angostura III Etapa, Mz. I, Lt. 18, lugar FONAVI – San Martín, perteneciente al distrito de Subtanjalla en la provincia de Ica.

Hemos advertido dos cuestionamientos relevantes: El primero: ¿Cuáles son los criterios jurisprudenciales desarrollados por la Corte Suprema respecto al desalojo por ocupante precario? y El segundo: ¿Existe legitimidad para que solo uno de los copropietarios de una bien inmueble materia de Litis interponga una demanda por desalojo por ocupación precaria?

Concluimos, entonces que, dentro de los criterios jurisprudenciales para la determinación de la posesión precaria, no es posible interponer demanda de prescripción adquisitiva de dominio, cuándo existe un poseedor que tiene un título de que acredita ser poseedor del bien inmueble; es decir, que el demandante cuenta con justo título y por ello tiene el derecho de propiedad, por cuanto precedente vinculante contenido en el acápite del IV Casatorio Civil (Casación No. 2195-2011-Ucayali) cumpliendo con los presupuestos para que se cumple un proceso de desalojo en modalidad de ocupación precaria. Asimismo, no solo puede ser el propietario, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	6
II.-	RELACIÓN DE LOS RELEVANTES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES.	8
	1. DEMANDANTE, RECURRENTE	8
	2. DEMANDADO, EMPLAZADO	8
	3. DESCRIPCIÓN DE CONFLICTO Y/O INFRACCIÓN PENAL	8
	4. DEMANDA	9
	4.1. MEDIOS PROBATORIOS DEL DEMANDANTE	9
	5. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	10
	5.1. MEDIOS PROBATORIOS DEL DEMANDADO	10
	6. PUNTOS CONTROVERTIDOS	10
	7. PRONUNCIAMIENTO DE PRIMERA INSTANCIA	11
	8. RECURSO DE APELACIÓN	11
	9. PRONUNCIAMIENTO DE SEGUNDA INSTANCIA:	12
	10. RECURSO DE CASACIÓN - FUNDAMENTOS	13
	11. PRONUNCIAMIENTO DE CORTE SUPREMA	13
III.-	IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS	14
	1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS	14
	1.1. PROBLEMA 1: ¿Cuáles son los criterios jurisprudenciales desarrollados por la Corte Suprema en relación al desalojo por ocupante precario?	14
	1.2. PROBLEMA 2: ¿Existe legitimidad para que solo uno de los copropietarios de un bien objeto de Litis interponga una pretensión por desocupación forzosa por ocupación precaria?	14
	2. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS	14
	2.1. RESPECTO DEL PRIMER PROBLEMA	14
	2.2. RESPECTO DEL SEGUNDO PROBLEMA	19
IV.	TOMA DE POSICIÓN SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	22
	2. Existe legitimidad para el desalojo por ocupación precaria no se limita a la titularidad exclusiva del bien, sino también a los derechos establecidos en un régimen de copropiedad.	23
V.	TOMA DE POSICIÓN SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	25
	1. Pronunciamiento del Segundo Juzgado Civil de Ica	25
	1.1. Toma de posición	25
	2. Pronunciamiento de la Segunda Sala Civil	26
	2.1. Toma de posición	26
	3. Pronunciamiento de la Corte Suprema	27
	3.1. Toma de posición	27
VI.	CONCLUSIONES	28

VII. BIBLIOGRAFÍA	29
VIII. ANEXOS	32

GLOSARIO

C.P.P.: CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ

C.C.P: CÓDIGO CIVIL PERUANO

C.P.C: CÓDIGO PROCESAL CIVIL

CSJ: CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA

I. INTRODUCCIÓN

En el análisis y revisión del caso derivado del expediente judicial N.º 00267-2017-0-1401-JR-CI-02, se identifican aspectos relevantes vinculados a la reposición de la posesión de un bien inmueble y a la determinación de al artículo 911 del Código Civil y los criterios contemplados en el IV Pleno Casatorio Civil en condición de poseedor precario. Tal proceso se desarrolla en el año 2017 y corresponde a una controversia de carácter civil a través de la vía sumarísima en la cual se discutió la ocupación de un inmueble urbano sin documento jurídico correspondiente el cual otorgue el amparo respectivo.

La elección del presente expediente se justifica en su relevancia para el análisis de los criterios requeridos para la admisibilidad de la demanda del proceso de restitución del inmueble frente a ocupación precaria, así como el análisis probatorio y de las pretensiones defensivas basados en la alegación de adquisición de la propiedad por prescripción. En ese sentido, el expediente resulta pertinente, toda vez que permite examinar la forma en que los órganos jurisdiccionales evalúan la falta de título posesorio y la falta de una expectativa de usucapión no declarada judicialmente para respaldar la demanda de restitución.

La estructura del trabajo se compone, en primer lugar, de la descripción de los hechos del proceso, en la que se expone de manera ordenada y cronológica el desarrollo del trámite judicial, desde que la demanda fue presentada, hasta el pronunciamiento de la primera instancia, incluyendo la contestación de la referida demanda, puntos controvertidos además el diligenciamiento y actuación probatoria.

En segundo lugar, se identifican dos problemas jurídicos. El primero consiste en determinar si la sola alegación de una posesión tranquila, visible e ininterrumpida por un periodo prolongado resulta suficiente para excluir la situación de poseedor precario en un proceso de desalojo. El segundo problema se orienta a establecer si la invocación de una prescripción adquisitiva de dominio, que no fue declarado mediante sentencia firme, representa un documento jurídico válido que respalde la posesión de dicho inmueble. Ambos problemas son analizados a partir de la normativa civil y procesal civil aplicable, así como de la jurisprudencia pertinente.

En tercer lugar, desarrollamos nuestra posición sobre los problemas planteados. Acto seguido, sintetizamos los sustentos jurídicos del pronunciamiento jurisdiccional de la instancia inicial, la que terminó por declarar fundada la demanda e impone la restitución del predio a petición del demandante, así como los razonamientos jurídicos expuestos en la sentencia de instancia superior, ratificando dicha decisión, destacando la aplicación del artículo 911 del C. C. y de los criterios vinculantes que se encuentran establecidos en Pleno Casatorio antes mencionado.

Finalmente, en la bibliografía se consigna la normativa y la jurisprudencia relevante que sustenta el desarrollo del presente Informe Jurídico.

II.- RELACIÓN DE LOS RELEVANTES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES.

1. DEMANDANTE, RECURRENTE

El demandante es el **Sr. O. S. H. con DNI 05641XXX**, domiciliado en el conjunto habitacional José de la Torre Ugarte, Mz. C, Lt. 101, II Etapa San Joaquín, Ica. Este sufrió en el año 2016 la ocupación de su vivienda, que se ubica en la Mz. I, Lt. 18, Urb. La Angostura III Etapa, distrito de Subtanjalla – Ica.

2. DEMANDADO, EMPLAZADO

El demandado es el **Sr. C. R. O. T., con DNI 21545XXX**, cuyo domicilio real es la Urb. La Angostura III Etapa, Mz. I, Lt. 18, lugar FONAVI - San Martín, Subtanjalla, Ica. Este realizó la ocupación del inmueble de la dirección antes mencionada, indicando que fue el 21 de enero de 2002 de manera libre y pacífica, en tanto la propiedad se encontraba inhabitada.

3. DESCRIPCIÓN DE CONFLICTO Y/O INFRACCIÓN PENAL

El demandante interpuso demanda por proceso de desalojo en la modalidad de poseedor precario en contra del demandado, en el 2do Juzgado Civil de Ica, en virtud de lo siguiente:

Señala que, en el año 2016, realizó un viaje por motivos laborales, y que, durante los años 2016 y 2017, el demandado, de manera muy sigilosa y de manera inesperada, ejerció posesión de forma precaria el inmueble materia de controversia, debido a que no tenía ningún contrato por arrendamiento que respalde su posesión y mucho menos documento que acredite ser su propietario. También señala que se negó a entregar el bien, pese al requerimiento efectuado de acuerdo a la comunicación notarial mediante carta de fecha 26 de octubre del año 2016 y la invitación a conciliar.

En este contexto, el demandado responde rechazando y cuestionando la demanda, requiriendo que se declare infundada, toda vez que alega haber tomado posesión del predio el 21 de enero de 2002, con conocimiento de los vecinos y porque se encontraba inhabitado.

4. DEMANDA

Mediante documento del 20 de febrero de 2017, el demandante presenta demanda de desalojo en la modalidad de ocupante precario, teniendo como pretensión la desocupación de la vivienda materia de litis y que se disponga la recuperación del bien inmueble, con la correspondiente condena de costos y costas.

En cuanto al fundamento de hecho, el demandante refiere que su derecho está registrado en la Partida N° P07013035. Además, señala que la edificación del inmueble fue ejecutada por él mismo, financiándola a través de un préstamo bancario, razón por la cual el bien quedó constituido en garantía hipotecaria desde los años 2011 al 2013, hasta la cancelación de la obligación crediticia. Finalmente, señala que, aprovechando su ausencia de la ciudad por motivos laborales, el demandado ingresó de forma sigilosa y sin autorización al bien inmueble en litis.

En cuando a los fundamentos de derecho, estos están previstos en el articulado 923, 924, 929 y 911 del C.C.

4.1. MEDIOS PROBATORIOS DEL DEMANDANTE

El demandante presentó los siguientes medios de prueba:

1. Título de propiedad del accionante: Inmueble debidamente acreditado en Registros Públicos (RR. PP.) con copia literal que corre en fojas 03 y siguientes, donde se señala que la ubicación en la Urb. La Angostura III Etapa, Mz. I, Lt. 18, lugar FONAVI - San Martín, perteneciente al distrito de Subtanjalla, en la provincia de Ica, es de propiedad de O. S. H. y de M. Z. R.
2. Copia simple de carta notarial de fecha 26 de octubre de 2017, cursada al demandado.
3. Impuestos prediales correspondientes al predio en controversia, expedidos por la Municipalidad de Subtanjalla - Ica.
4. Copia de acta conciliatoria por falta de acuerdo N° 005-2017-GARMEDS CONCILIADORES, de fecha 16 de febrero de 2017.

5. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El emplazado presentó su contestación el 27 de marzo de 2017, peticionando declararla INFUNDADA bajo por los argumentos:

Como argumentos de hecho, el demandante refiere la inexistencia de un título posesorio precario, indicando que tomó posesión de manera pacífica y continua del inmueble; asimismo, invoca la usucapión para justificar su posesión a largo plazo, exponiendo que ha transcurrido el tiempo suficiente para obtener el dominio por medio de prescripción adquisitiva.

En cuanto a los fundamentos de derecho, en los cuales se ampara la contestación, se encuentran los artículos 896° y 906° del CC, 442° y 444° del CPC y el artículo 139° de la CP.

5.1. MEDIOS PROBATORIOS DEL DEMANDADO

El demandado presentó los siguiente:

1. Documento de inspección legalizado, por el Juzgado de Paz distrital de Subtanjalla, de fecha 6 de marzo de 2002 (verificación y constatación por más de diez años).
2. Copia legalizada de la diligencia de inspección del Juez de Paz de Subtanjalla, del 1 de marzo de 2017.
3. Copia de declaración testimonial de la persona de E. E. F. C.
4. Copia de declaración testimonial de la persona de M. A. M.
5. Copia de testimonio de la persona de C. R. R. Ch.
6. Copia de presentación de la demanda a su favor por prescripción adquisitiva.

6. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Se realizó la audiencia única, dándose el saneamiento procesal, determinándose las siguientes cuestiones:

1. Determinar si la parte demandante tiene derecho a la restitución del predio debidamente identificado en la Urb. La Angostura III Etapa, Mz. I, Lt. 18, lugar FONAVI - San Martín, perteneciente al distrito de Subtanjalla, de la provincia de Ica.
2. Resolver si el litigante reviste la calidad de ocupante precario, sea porque no ostenta título o porque el que tuvo feneció.

7. PRONUNCIAMIENTO DE PRIMERA INSTANCIA

De acuerdo con los acontecimientos descritos en líneas anteriores por las partes procesales, el Juzgado dicta sentencia a favor del demandante (contenida en fojas 26 a 29 del expediente), ordenando desocupar el bien inmueble y entregar la posesión de este.

Los fundamentos fueron los siguientes:

1. Que, el petitor demostró su derecho de propiedad en discusión, a través de la copia legalizada de su Partida Registral, donde se comprobó que era copropietario del bien.
2. En cuanto a la demandada no logró demostrar un título legítimo que respalde su posesión; a pesar de haber afirmado tomar posesión de forma continua, pacífica y pública; asimismo, el declarar que obtuvo el bien por usucapión presentando como prueba la demanda de prescripción adquisitiva, esta no resulta suficiente para desvirtuar su calidad de ocupante precario.

8. RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito presentado el 1 de julio de 2017, la parte demandada formuló recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia emitida con Resolución N.º 3, de fecha 17 de julio de 2017. Dicho medio impugnatorio fue concedido con efecto suspensivo en la resolución de fecha 14 de julio de 2017, ordenándose la remisión de los actuados a la Sala Civil de la CSJ de Ica para su correspondiente conocimiento y pronunciamiento:

Los argumentos fueron los siguientes:

1. Que el A quo no ha proporcionado las explicaciones ni los argumentos necesarios para que haya sido aceptada la demanda, ya que la evidencia presentada no configura un título válido, sino una circunstancia relevante que acredita la posesión legítima del demandado.
2. Que mediante la copia literal de dominio registral se demuestra que dicho bien *sub litis* está sujeto al régimen de la copropiedad, de tal forma que las personas que tienen derecho sobre este inmueble solo son titulares de una cuota ideal, no de una porción física de terreno determinable. Por lo tanto, no es posible en vía

de ejecución de sentencia disponer el desalojo si no se tiene con exactitud la parte que le corresponde a cada uno de los copropietarios.

3. Quien se considera dueño, tiene que recurrir a la vía reivindicatoria. Señala que la parte demandante no puede usar un procedimiento sumario para recuperar de manera tan sencilla una posesión que no realizó, lo que supondría que no cuenta con el derecho, y, por tanto, la cuestión debe solucionarse en un proceso que garantice la observancia y relevancia constitucional.

9. PRONUNCIAMIENTO DE SEGUNDA INSTANCIA:

Que, mediante Resolución N.º 09, emitida el 9 de octubre de 2017, la 2da Sala Civil de la CSJ de Ica confirmó la sentencia de primera instancia objeto de apelación, luego de haber evaluado de manera integral los elementos de convicción brindados tanto por la parte demandante como por la parte demandada, justificando su pronunciamiento con los siguientes argumentos:

1. La propiedad está evidenciada por copia literal, de la que se observa que el inmueble en cuestión pertenece a O. S. H. y a M. Z. R. De este modo, es posible determinar que la parte demandante tiene legitimidad para presentar la demanda, especialmente porque el IV Pleno Casatorio Civil determinó que no necesariamente el sujeto activo tiene que ser propietario en sí, también puede ser el que hace las veces de arrendador, un administrador o Toda persona que ostente un derecho legítimo para solicitar la devolución del bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 586 del C.P.C.

2. Sin embargo, a pesar de que el demandado indicó que ingresó a la propiedad para vivir de manera pacífica porque estaba desocupada, ello no le atribuye facultad alguna para ejercer la posesión ni, menos aún, para ostentar derecho de propiedad, en tanto no ha acreditado documentalmente dicho derecho. ninguna prueba que demuestre su posesión en la vivienda. Además, este no fue declarado propietario por prescripción adquisitiva; por lo tanto, su posesión del bien inmueble es precaria porque carece de un título justo.

3. Asimismo, el hecho de que el inmueble esté bajo copropiedad no impide que se ordene su desocupación, ya que esta sentencia solo implica la restitución del predio y no concede el derecho de propiedad.

10. RECURSO DE CASACIÓN - FUNDAMENTOS

Disconforme con el fallo emitido en la sentencia de vista, el litigante interpuso recurso de casación contra la Resolución N.º 09, de fecha 9 de octubre de 2017, emitida por la Segunda Sala Civil de la CSJ de Ica, remitiéndose los actuados ante la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia. No obstante, dicho órgano supremo declaró improcedente el referido medio impugnatorio, al haberse invocado, entre otras, En cuanto a la causal invocada, referida a la presunta vulneración del artículo 197 del Código Procesal Civil, se sostiene que el órgano jurisdiccional de segunda instancia habría omitido una adecuada apreciación de los elementos probatorios ofrecidos, los cuales tenían por finalidad demostrar el ejercicio de una posesión ininterrumpida, pacífica y ostensible respecto del inmueble objeto del litigio por un período superior a quince años, ejercida a título de propietario.

Así también, el derecho a la defensa, garantizado por los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139 de la C.P.P., se ha visto limitada debido a que no se ha justificado ni el proceso debido ni las decisiones de hecho y de derecho.

11. PRONUNCIAMIENTO DE CORTE SUPREMA

Que, mediante resolución emitida el 6 de junio de 2018, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia declaró improcedente el recurso de casación interpuesto, sustentando su decisión en los argumentos que se exponen a continuación:

1. El recurso de casación posee naturaleza formal y carácter extraordinario, razón por la cual su interposición exige una exposición clara, concreta y debidamente estructurada, conforme a las exigencias que la norma procesal ha establecido. Para ello, es necesario que el impugnante señale claramente la causal infringida; así, el órgano competente tendrá la posibilidad de declarar su procedencia o improcedencia.
2. La casación, al ser un recurso extraordinario, no puede usarse para la revaloración de hechos y pruebas; por lo tanto, según el artículo 384 del C.P.C., su propósito es la interpretación y aplicación adecuada del derecho.

III.- IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS

1.1. PROBLEMA 1: ¿Cuáles son los criterios jurisprudenciales desarrollados por la Corte Suprema en relación al desalojo por ocupante precario?

El primer problema jurídico surge de los aspectos de valoración formulados por la Corte Suprema relacionado con la desocupación por ocupante precario, mediante los cuales se ha establecido que dicha condición se configura ante la inexistencia de un título jurídico válido que legitime la posesión, siendo irrelevante el tiempo de ocupación del bien. Asimismo, se ha precisado que la sola alegación de una posesión prolongada o de una prescripción adquisitiva no declarada judicialmente no excluye la precariedad, y que el proceso de desalojo tiene una finalidad estrictamente restitutoria, sin que corresponda emitir pronunciamiento sobre la propiedad del inmueble.

1.2. PROBLEMA 2: ¿Existe legitimidad para que solo uno de los copropietarios de un bien objeto de Litis interponga una pretensión por desocupación forzosa por ocupación precaria?

El segundo problema jurídico se origina a partir del cuestionamiento planteado por el demandante, al sostener que el predio objeto de Litis se halla sujeto al régimen de copropiedad y que, por tal razón, no resultaría viable que solo uno de los copropietarios interponga una demanda de desalojo.

2. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS

2.1. RESPECTO DEL PRIMER PROBLEMA

Desde la perspectiva del marco normativo, el derecho sobre un bien inmueble constituye una garantía fundamental reconocida y amparada por la Constitución Política del Perú de 1993. En esa misma línea, el artículo 923 del C.C.P. dispone que el derecho de propiedad comprende las facultades de uso, goce, disposición

y reivindicación del bien, las cuales deben ejercerse conforme a los límites establecidos por la ley. Asimismo, el artículo 950 del citado cuerpo normativo regula la usucapión se configura como un modo originario de adquisición del derecho de propiedad, cuyo presupuesto fundamental radica en la acreditación del ejercicio posesorio con carácter ininterrumpido, pacífico y de manifestación pública y evidente, mantenido durante el lapso temporal previsto en el ordenamiento jurídico., lo cual resulta relevante para diferenciar una posesión legítima de una ocupación carente de sustento jurídico. No obstante, el artículo 911 precisa que es considerada la posesión precaria cuando se desarrolla sin título formal o cuando el título que la justificaba ha fenecido, configurándose así una situación jurídica carente de protección frente al derecho del propietario.

Asimismo, en concordancia con ello, Landa (2017) precisa que el derecho de propiedad ha sido interpretado como el poder que tiene un individuo sobre sus bienes, ya sean estos materiales o inmateriales. En esa medida, se resguardan los derechos del propietario de un bien, dicho de otro modo, el derecho a utilizarlo, disfrutarlo, ejercitar sobre él y exigir que se le compense adecuadamente si sufre privaciones arbitrarias.

Por su parte, Guzmán (2025) señala que la posesión constituye un poder fáctico ejercido por una persona sobre un bien, de manera autónoma, continua y estable, orientado a la satisfacción de un interés propio, con prescindencia del origen jurídico de dicho poder, ya sea que derive de una relación meramente material —como la usurpación—, de un derecho real —como la propiedad o el usufructo— o de un derecho personal —como el arrendamiento o el comodato—. En relación con la posesión precaria, Román (2020) sostiene que esta y la posesión propiamente dicha responden a situaciones jurídicamente opuestas, en la medida en que el ocupante precario no puede ser considerado poseedor, dado que la precariedad constituye un vicio relevante que impide su consolidación y excluye toda posibilidad de adquisición del dominio por usucapión.

Ahora bien, la jurisprudencia sostiene mediante **Casación N° 2195-2011, Ucayali fecha 13 de agosto del 2012 en su fundamento 13**, la tutela y el acatamiento del legítimo proceso son los principios y derechos que rigen el

ejercicio de la función jurisdiccional, conforme a lo establecido en el inciso 3 del artículo 139 de la C.P.P., así como fue reiteradamente interpretado y desarrollado por el Tribunal Constitucional, el derecho al debido proceso incluye otros derechos esenciales, tanto de carácter procesal como material. Uno de los derechos procesales que abarca es el de motivar las decisiones judiciales.

Asimismo, respecto a la posesión precaria, **la Casación 3900-2017, Cusco de fecha 07 de julio del 2019 en su fundamento 11**, sostuvo que una persona será considerada precaria si habita un inmueble sin abonar arriendo y no contando con título para hacerlo, o si dicho título, conforme a los medios probatorios presentados en el desalojo, no brinda ninguna protección a quien tiene la posesión directa ante el reclamante.

Del mismo modo, mediante **Casación 2619-2019, Madre de Dios, de fecha 12 de octubre del 2021 en su fundamento 6**, establecieron que, cuando se ocupa sin título o cuando este ha caducado, la posesión es considerada precaria según lo dispuesto en el artículo 911 del C.C.P., criterio que resulta aplicable durante en los procedimientos de desalojo; de igual manera, el propietario goza de legitimación de desalojar al ocupante, incluso si un tercero también acredite titularidad sobre el bien.

En esa misma línea, la Sala Civil Permanente en su **Expediente: 002725-2015 de fecha 22 de noviembre del 2016, en su fundamento 9** señaló, que el litigio de desalojo por ocupación precaria, se tiene que establecer si quien demanda tiene derecho a poseer el bien y si la parte demandada tiene un título que respalde su posesión. No corresponde evitar tal pronunciamiento con el argumento de que el título de una de las partes está siendo impugnado en otro juicio. En este contexto, es necesario actuar conforme a los lineamientos legales.

De igual forma, la **Casación 575-2017, Tacna de fecha 17 de noviembre del 2017 en su sustento 10** sostuvo que, cuando el demandado sostiene haber adquirido el bien inmueble mediante prescripción adquisitiva, el título que pretende legitimar su posesión y excluir su calificación como precaria no se limita únicamente a la existencia de una sentencia firme que lo declare propietario por usucapión, sino que también puede derivarse de la ausencia de dicho pronunciamiento definitivo. En este último supuesto, corresponde al juez que

conoce el proceso de desalojo evaluar los elementos probatorios ofrecidos por el demandado en sustento de su alegado derecho prescriptorio y determinar si estos resultan suficientes para generar convicción respecto a la legitimidad de su posesión, sin que ello implique prejuzgar ni afectar lo que deba resolverse en el proceso de prescripción adquisitiva.

Aunado, con **Casación 1303-2020, Lima Sur de fecha 27 de enero del 2022 en su fundamento 7**, sostuvieron, que no es suficiente en cuanto al demandado alegue haber obtenido el derecho de propiedad sobre un terreno por medio de la usucapión para rechazar la solicitud de desalojo; por lo tanto, se requiere que este demuestre su afirmación a través de las pruebas adecuadas para generar convencimiento en el juez del desalojo acerca del derecho invocado (usucapión), lo cual le permite hacer una revisión previa respecto a la situación relacionada con la prescripción.

Finalmente, la **Casación N° 2195-2011, Ucayali de fecha 13 de agosto del 2012 en su fundamento 5** analizaron el IV Pleno Casatorio Civil, en la que establecen supuestos de posesión sin título, señalando lo siguiente:

5.1 Los escenarios de resolución contractual ejercida fuera del ámbito jurisdiccional, que tienen su origen en un vínculo obligacional, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1429 y 143 del C.C., generan una situación de tenencia precaria, en tanto el título que habilitaba al demandado para continuar en la posesión del inmueble ha quedado extinguido. En tales escenarios, basta con que el A quo a cargo del proceso de desalojo verifique que la resolución contractual se haya los requisitos formales impuestos por la normativa vigente o por las estipulaciones contractuales asumidas por las partes, sin que resulte necesario pronunciarse sobre la validez de las causas que motivaron dicha resolución. En circunstancias excepcionales, si el juez observa que los sucesos son más complejos, tendrá la facultad de declarar la infundada la demanda, pero no en su defecto la inadmisibilidad.

5.2 En el evento en que se materialice la hipótesis prevista en el referido artículo 1704 del C.C.P., se estará ante un caso de extinción del título posesorio, puesto que la solicitud de restitución del inmueble evidencia de manera inequívoca la voluntad del arrendador de poner fin a la relación contractual. Distinta es la

situación prevista en el artículo 1700 del C.C.P., la cual no constituye un supuesto de título posesorio fenecido, pues es la ley la que por sí misma establece que el contrato no se extingue con solo vencer el contrato de arrendación, sino que este continúa hasta que la parte arrendadora exija la restitución del bien. Con esta condición, solo hasta ahora se podría suponer que el poseedor ha tomado posesión precaria debido a la expiración de su título.

5.3 Si, durante un procedimiento de desalojo, el título posesorio se considera absoluta y evidentemente inválido de acuerdo lo estipula el Código Civil, será analizado en el punto argumentativo de la sentencia —referente a la invalidez indica del contrato—. La demanda será declarada fundada o infundada exclusivamente sobre el desalojo, según cuál de los títulos que las partes presentaron tenga una nulidad evidente.

5.4. Cuando el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito en los registros públicos, la transferencia del bien inmueble mediante compraventa coloca al arrendatario en condición de ocupante precario frente al nuevo propietario, salvo que este último haya asumido expresamente la obligación de respetar el contrato, conforme a lo previsto en el artículo 1708 del C.C.P.

5.5. En caso de que la parte demandada sostenga haber realizado edificaciones o alteraciones sobre el bien materia del proceso de desalojo, independientemente de que dichas actuaciones se hayan ejecutado con buena o mala fe, ello no resulta idóneo, por sí solo, para sustentar un pronunciamiento de improcedencia de la pretensión ni para exigir que dichos derechos sean discutidos previamente en otro proceso. En este contexto, la labor del juez se circunscribe a verificar determinar si la parte demandante detenta o no la titularidad del derecho posesorio que invoca, sin perjuicio de garantizar al demandado la posibilidad de hacer valer, en la vía correspondiente, las pretensiones que considere pertinentes.

5.6. No resulta bastante que el demandado se limite a afirmar alegando haber incorporado el bien a su patrimonio por usucapión, con la finalidad de enervar la pretensión de restitución posesoria o de obtener un pronunciamiento de improcedencia de la demanda. Corresponde al juez que conoce el proceso de desalojo evaluar los elementos probatorios ofrecidos en sustento del derecho

alegado, sin que ello implique un pronunciamiento sobre la usucapión propiamente dicha. En tal sentido, su análisis se restringe a determinar si dichos medios generan convicción suficiente respecto de la legitimidad del derecho de posesión invocado por el demandante. La eventual decisión que se adopte en un proceso distinto sobre prescripción adquisitiva no incide en la procedencia de la restitución por ocupación precaria, toda vez que el presunto usucapiante conserva la facultad de solicitar la suspensión de la ejecución del desalojo o, en su caso, de reclamar la restitución del inmueble por la vía legal correspondiente.

2.2. RESPECTO DEL SEGUNDO PROBLEMA

Desde el plano normativo, el análisis se apoya inicialmente en el artículo 911 del C.C.P., disposición que califica como posesión precaria aquella que se ejerce sin la existencia de un título jurídico o cuando el título que la legitimaba ha perdido vigencia. Dicha norma constituye el fundamento sustantivo del proceso de desalojo, en tanto delimita el supuesto legal que faculta la restitución de la posesión de quien no ostenta derecho para detentar el bien inmueble. En el ámbito procesal, el artículo 585 del C.P.C. regula la restitución del inmueble mediante el proceso de desalojo, mientras que el artículo 586 del mismo cuerpo legal determina de manera expresa los sujetos legitimados para promover dicha acción. Esta disposición amplía la legitimación activa, no se circunscribe únicamente al propietario en forma exclusiva, sino que se extiende al arrendador, al gestor del bien y a cualquier sujeto que estime ostentar un derecho legítimo a la recuperación del inmueble, dejando atrás una interpretación limitada fundada exclusivamente en la titularidad singular del derecho de dominio.

De otro lado, el régimen jurídico de la copropiedad se encuentra previsto en los artículos 969 y siguientes del Código Civil, los cuales establecen que cada copropietario es titular de una cuota ideal sobre el bien común y ejerce derechos respecto de la totalidad del inmueble. En particular, el artículo 971 reconoce a cada copropietario la facultad de realizar actos de conservación del bien común, mientras que el artículo 979 dispone que cualquiera de ellos se encuentra habilitado para interponer acciones orientadas a la defensa de la cosa común,

sin que ello suponga un pronunciamiento sobre la división del bien ni sobre la titularidad exclusiva del mismo.

Cabe mencionar, que Mendoza (2017) Concibe el derecho de propiedad como la facultad legal que habilita a una persona para ejercer dominio y disposición sobre los bienes que le pertenecen, sean estos de naturaleza material o inmaterial. En tal sentido, dicho derecho garantiza al titular las facultades de uso, goce y disposición del bien, así como la posibilidad de reivindicarlo o de exigir una indemnización justa frente a eventuales privaciones arbitrarias, todo ello mediante los mecanismos legales previstos por el ordenamiento jurídico.

Por otro lado, Gonzales (2016) Sostiene que el desalojo constituye un mecanismo procesal destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que el propietario mediano exige la devolución de un bien que ha sido concedido de manera temporal a un poseedor inmediato. En consecuencia, el conflicto propio del proceso de desalojo se circunscribe a un aspecto específico y delimitado: la obligación de restituir el inmueble. En esa misma línea, Varsi (2019) Se establece que la posesión con vocación de dominio no se satisface únicamente con el ejercicio de las facultades propias del derecho de propiedad, tales como el uso y goce del bien, sino que requiere, además, la manifestación externa e inequívoca de la intención de asumirse como titular pleno del mismo (animus domini), quedando excluidos de este supuesto quienes mantienen la tenencia en virtud de un título otorgado por el propietario.

Respecto a los pronunciamientos de la Corte Suprema la **Casación 558-2020, Huancavelica, de fecha 27 de enero del 2022 en su fundamento 4**, establecieron que, que, dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, la finalidad de la pretensión consiste en obtener que el demandado desocupe el inmueble materia de controversia, sea por carecer de título que legitime su posesión o por haberse extinguido el mismo; en tal sentido, corresponde al actor acreditar su condición de propietario o, en su defecto, la existencia de un derecho que lo habilite a exigir la restitución del bien, tal como indica el artículo 586 CPC; y, por otra parte, es indispensable que la parte

demandada para la restitución del bien acredite poseer tal derecho probándolo mediante título vigente

Respecto al derecho de propiedad, los pronunciamientos emitidos por la Corte Suprema en la **Casación 558-2020, Huancavelica, de fecha 27 de enero del 2022 nuevamente en su fundamento 4**, establecieron que En relación con la alegación formulada por el recurrente respecto al mejor derecho de propiedad y a la supuesta vulneración del régimen jurídico del derecho de propiedad previsto en el artículo 923 del Código Civil, corresponde precisar que, atendiendo a la naturaleza del presente proceso, para calificar la posesión de la parte demandada como precaria resulta indispensable la inexistencia de cualquier acto jurídico o circunstancia que legitime el ejercicio de la posesión sobre el bien materia de litis. Tal presupuesto no se configura en el caso concreto, en la medida en que la parte demandada ha acreditado, mediante medios probatorios idóneos, la existencia de elementos que respaldan su situación posesoria respecto del inmueble. Dichas circunstancias han sido debidamente valoradas por el órgano jurisdiccional de segunda instancia. En ese sentido, la Sala Superior ha concluido que la dilucidación sobre la existencia de un mejor derecho de propiedad debe ventilarse en una vía distinta, al haberse constatado la concurrencia de títulos que sustentan el derecho de ambas partes procesales.

Ahora bien los pronunciamientos realizado por la Corte Suprema, en la **Casación 827-2020, Lima Este de fecha 09 de diciembre del 2021 en su fundamento 13**, establecieron que, los presupuestos para que se cumple un proceso de desalojo en modalidad Los presupuestos configurativos de la ocupación precaria son los siguientes: i) que quienes promueven la acción acrediten de manera indubitable su derecho de propiedad sobre el inmueble cuya restitución pretenden; ii) que se constate la inexistencia de una relación contractual de arrendamiento entre las partes; y iii) que se verifique la ausencia total de cualquier circunstancia jurídica que legitime a la parte demandada para usar o gozar del bien.

Asimismo, sobre la posesión precaria, los pronunciamientos de la Corte Suprema, mediante **Casación 827-2020, Lima Este de fecha 09 de diciembre del 2021, en su fundamento 8**, establecieron que, Si se entiende por posesión

precaria aquella que se ejerce sin respaldo de título alguno o cuando este ha dejado de producir efectos, se configura dicha situación cuando una persona detenta un bien reconociendo su ajenidad y sin la intención de incorporarlo a su patrimonio. En tal sentido, la precariedad constituye una manifestación de la posesión ilegítima ejercida de mala fe. Desde la perspectiva de la dogmática jurídica, sus principales supuestos comprenden: a) la inexistencia originaria de un título habilitante; y b) la extinción o caducidad del título que inicialmente justificó la posesión; asimismo, señala que dejará de ser poseedor precario si cuenta con documentos que reconocen su derecho de posesión del bien.

IV. TOMA DE POSICIÓN SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

1. Los criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema y la determinación de la ocupación precaria sin pronunciamiento sobre el derecho de propiedad

Respecto al primer problema jurídico planteado, se advierte que la jurisprudencia consolidada de la Corte Suprema ha delimitado de manera precisa el alcance del proceso de restitución por ocupación precaria, estableciendo que su finalidad no radica en dilucidar controversias relativas al derecho de propiedad del bien inmueble, sino en verificar si la parte demandante se encuentra legitimada para exigir su recuperación y determinar si la parte demandada dispone o no de un título jurídicamente eficaz que legitime el ejercicio de la posesión. En tal sentido, el análisis jurisdiccional debe concentrarse exclusivamente en la situación posesoria actual de las partes, sin desnaturalizar la naturaleza sumaria y célere que caracteriza al proceso de desalojo.

En efecto, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 911 del C.C.P., la posesión adquiere carácter de precaria cuando se ejerce sin sustento jurídico alguno o cuando el título que inicialmente la legitimaba ha quedado extinguido. Bajo esta concepción, el proceso de desalojo se configura como un instrumento eficaz de tutela posesoria, orientado a restituir el bien a quien ostenta un mejor derecho a poseer, sin que ello suponga un examen exhaustivo ni definitivo sobre la validez

del derecho de propiedad, materia que corresponde ser discutida en la vía procesal pertinente.

Asimismo, la Corte Suprema ha precisado, a través de sus pronunciamientos jurisprudenciales, que la sola invocación de derechos tales como la prescripción adquisitiva, la existencia de edificaciones o mejoras en el inmueble, o incluso la tramitación de procesos paralelos, no resulta suficiente para desvirtuar la condición de precariedad del ocupante. En estos supuestos, corresponde al juez que conoce el proceso de desalojo realizar una valoración preliminar de los medios probatorios ofrecidos, con el único propósito de determinar si estos generan convicción respecto de la existencia de un título que otorgue protección posesoria frente a la pretensión restitutoria, sin emitir un pronunciamiento definitivo sobre tales derechos.

Desde esta óptica, resulta acertado que la jurisprudencia haya establecido que la evaluación del título posesorio invocado por el demandado no debe conducir, de manera automática, a la inadmisibilidad o improcedencia de la demanda de desalojo, salvo que se advierta una complejidad tal que impida resolver la controversia dentro de los límites propios de este proceso. Ello contribuye a salvaguardar los principios procesales y la motivación de las resoluciones judiciales, evitando que el proceso de desalojo sea utilizado como un mecanismo dilatorio para prolongar indebidamente la restitución del bien.

En consecuencia, considero que los criterios jurisprudenciales fijados por la Corte Suprema permiten una adecuada identificación de la ocupación precaria, fortaleciendo la seguridad jurídica y garantizando el derecho del demandante a recuperar la posesión del inmueble, sin menoscabar la facultad del demandado de hacer valer, en la vía correspondiente, los derechos que estime pertinentes. De este modo, se preserva un equilibrio razonable entre la tutela efectiva de la posesión y el respeto a los principios que informan el ordenamiento jurídico civil.

2. Existe legitimidad para el desalojo por ocupación precaria no se limita a la titularidad exclusiva del bien, sino también a los derechos establecidos en un régimen de copropiedad.

Respecto del segundo problema jurídico planteado, corresponde señalar, en primer término, que el desalojo por ocupación precaria se entabla contra quien detenta materialmente un determinado bien inmueble sin contar con un título jurídico vigente que legitime dicha posesión. La finalidad de este proceso es restituir al demandante la posesión y el goce del bien, en tanto el ocupante carece de un derecho que lo habilite para permanecer en él, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que lo amparaba ha quedado extinguido.

No obstante, aun cuando el proceso de desalojo por ocupación precaria no persigue como finalidad dilucidar la titularidad dominical del inmueble, ello no exime al demandante de acreditar que ostenta un derecho preferente a la posesión del bien materia de la litis. Como se ha indicado anteriormente, el artículo 586° del CPC explícitamente que la demanda puede ser presentada por el administrador, el propietario o el arrendador. Por ello la norma mencionada anteriormente especifica que no solo el propietario tiene la posibilidad de presentar una demanda, sino también otros que crean tener derecho a gozar plenamente del inmueble. Estableciendo que durante los procedimientos de desalojo por ocupante precario no se cuestiona el derecho a la propiedad, sino únicamente la restitución del predio.

Por tanto, sí existe legitimidad en donde un solo copropietario tiene la capacidad de realizar la demanda por desalojo por ocupación precaria de un bien común, ya como propietario individual (artículo 979 C.C.P.) o en nombre de la copropiedad, sin requerir una división previa, con el fin de salvaguardar el bien y restablecer su posesión frente a un ocupante sin título. Esto es posible porque tiene la potestad para reivindicar y llevar a cabo acciones posesorias sobre el bien común, incluso sin tener el consentimiento explícito de los demás, concordante con lo que establece la casación hace mención del IV Pleno Casatorio Civil y base al expediente Casación N° 2195-2011 de Ucayali.

En conclusión, un copropietario tiene extensos poderes para proteger el bien común, entre los que se encuentran comenzar un desalojo, amparado en su derecho de propiedad y en las reglas que permiten la reivindicación y las acciones posesorias. Por tanto, No es mérito para declarar la nulidad del acto jurídico realizado por esta persona, sin importar si los herederos de los

copropietarios han otorgado o no poder para administrar el bien inmueble del que eran copropietarios; ya que, en consonancia con lo previamente mencionado, esto no constituye una nulidad manifiesta que invalide el título de propiedad de los demandantes.

V. TOMA DE POSICIÓN SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

1. Pronunciamiento del Segundo Juzgado Civil de Ica

El Segundo Juzgado Civil de Ica declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria promovida por O. S. H. contra C. R. O. T., ordenando la restitución del inmueble materia de controversia. El órgano jurisdiccional sustentó su decisión en la apreciación integral del material probatorio del demandante, los cuales permitieron acreditar tanto su derecho a la restitución como la condición de ocupante precario del demandado.

1.1. Toma de posición

Comparto el criterio asumido por el Segundo Juzgado Civil al estimar la demanda de desalojo, en la medida en que efectuó una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios ofrecidos, como la copia literal de la Partida Registral N.º P07013035, documento idóneo para demostrar el mejor derecho a poseer invocado por el demandante. Ello permitió verificar la concurrencia de los presupuestos previstos en el artículo 911 del C.C. para la configuración de la posesión precaria.

Asimismo, el juzgador de primera instancia determinó correctamente que el demandado carecía de título jurídico que legitimara su ocupación, pese a haber reconocido que ingresó al inmueble de manera pacífica y pública. Tal circunstancia resulta insuficiente para enervar la precariedad, toda vez que no acreditó la existencia de un contrato de arrendamiento, usufructo, comodato u otro acto jurídico que le otorgara derecho de posesión sobre el bien.

Finalmente, el A quo precisó que el hecho de que el inmueble se encuentre en copropiedad no constituye impedimento para ordenar su restitución, dado que el proceso de desalojo tiene como finalidad exclusiva la recuperación de la

posesión y no la determinación de derechos dominiales. En tal sentido, no se advierte afectación alguna a los derechos de los demás copropietarios.

2. Pronunciamiento de la Segunda Sala Civil

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica analizó los cuestionamientos planteados por la parte demandada en su recurso impugnatorio, los cuales se centraron, fundamentalmente, en la presunta insuficiencia de la motivación de la resolución emitida en primera instancia, así como en la alegación de una posesión legítima basada en la prolongada ocupación del inmueble. No obstante, el colegiado superior concluyó que el demandante acreditó de manera suficiente su facultad para exigir la restitución del inmueble, en tanto que la parte demandada no consiguió probar la existencia de un título jurídicamente eficaz que amparara su ocupación. En mérito a ello, se ratificó la decisión impugnada, al estimarse cumplidos los parámetros fijados por el IV Pleno Casatorio Civil para la configuración de la posesión precaria.

2.1. Toma de posición

Comparto el criterio adoptado por la Segunda Sala Civil al ratificar la resolución de primera instancia, en tanto se ponderó de manera adecuada la inexistencia de un título jurídico que amparara la situación posesoria del demandado. En efecto, este último no incorporó al proceso elemento probatorio alguno que demostrara la celebración de un contrato ni la constitución de un derecho, ya sea real o personal, que legitimara su permanencia en el inmueble.

En tal sentido, la mera alegación de una posesión prolongada en el tiempo no resulta suficiente para desvirtuar la condición de precariedad, conforme a lo establecido en el artículo 911 del C.C.P. y a los criterios jurisprudenciales fijados en el IV Pleno Casatorio Civil. Dicho precedente, además, reconoce legitimación activa no solo al propietario exclusivo, sino también a toda persona que considere tener derecho a la restitución del bien, incluyendo al copropietario.

Finalmente, los argumentos expuestos por el demandado en su recurso de apelación constituyen simples mecanismos de defensa que no desvirtúan los fundamentos jurídicos ni fácticos que sustentan la decisión confirmada.

3. Pronunciamiento de la Corte Suprema

La Corte Suprema de Justicia tomó conocimiento del recurso de casación formulado por la parte demandada contra la sentencia de vista expedida el 14 de noviembre de 2017, mediante el cual se denunció la presunta transgresión del artículo 197 del Código Procesal Civil, sustentada en una supuesta omisión en la apreciación de los medios probatorios, así como la vulneración de las garantías del debido proceso y del derecho de defensa, invocándose para ello los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

Sin embargo, el máximo órgano jurisdiccional declaró improcedente dicho medio impugnatorio al constatar que no satisfacía los presupuestos formales exigidos para su admisión. Al respecto, precisó que la casación es un recurso de carácter extraordinario y restrictivo, cuya función no consiste en la revisión de los hechos ni en la revaloración de la prueba, sino en asegurar la correcta interpretación y aplicación del derecho objetivo, conforme a lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil. En ese sentido, se concluyó que el recurrente no individualizó de manera clara la causal invocada ni acreditó la trascendencia jurídica de la infracción normativa alegada.

3.1. Toma de posición

Considero acertada la decisión de la Corte Suprema al declarar improcedente el recurso de casación presentado por la parte demandada. En efecto, los argumentos expuestos se orientaron a cuestionar nuevamente la valoración de los medios probatorios, pretendiendo reabrir un debate que ya había sido debidamente resuelto en las instancias precedentes.

La Corte Suprema efectuó una correcta calificación del recurso, al determinar que el impugnante buscaba una revisión fáctica incompatible con la naturaleza del recurso de casación. En tal sentido, la decisión adoptada no solo se ajusta a las exigencias formales del ordenamiento procesal civil, sino que también preserva la finalidad nomofiláctica y uniformadora de la jurisprudencia que caracteriza a este medio impugnatorio extraordinario

VI. CONCLUSIONES

1.- Conforme al criterio jurisprudencial uniforme establecido por la Corte Suprema, se determina que la condición de precariedad posesoria no resulta conciliable con la promoción de una acción de prescripción adquisitiva de dominio cuando se tiene conocimiento de la existencia de un tercero que ejerce la posesión del inmueble amparado en un título jurídico válido. Ello obedece a que dicho titular ostenta un derecho legítimo que acredita su condición de propietario, lo que excluye la posibilidad de adquirir el dominio por usucapión.

2.-Del mismo modo, la jurisprudencia ha establecido que corresponde al órgano jurisdiccional examinar la posesión real, efectiva y vigente del inmueble, a fin de determinar si esta se ejerce en menoscabo del titular del derecho. Tal verificación habilita la declaración de procedencia de la demanda de desalojo, incluso cuando subsisten controversias relacionadas con la titularidad del derecho de propiedad.

3.-En relación con los criterios desarrollados en el IV Pleno Casatorio Civil, se precisa que la existencia de copropiedad no legitima el uso exclusivo del bien común por parte de uno de los copropietarios. En consecuencia, la ocupación que perjudica a los demás comuneros constituye una vulneración del derecho de propiedad, lo que justifica la restitución del inmueble a través del proceso de desalojo.

4.-La calidad de copropietario confiere legitimidad para solicitar la restitución del bien frente a quien lo ocupa sin título que lo ampare, sin que tal circunstancia implique menoscabo alguno de los derechos que corresponden a los demás copropietarios, quienes mantienen incólume la facultad de hacer valer sus derechos por la vía legal que corresponda.

VII. BIBLIOGRAFÍA

DOCTRINA

- Coca, G. S. (2020, agosto 27). ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Bien explicado. LP. https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/
- Estudio Aníbal Torres Abogados. (2021). Compendio de jurisprudencia vinculante sobre posesión precaria. [Blog jurídico]. Recuperado el 11 de febrero de 2025, de https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html
- Gonzales B., G. (2013). Tratado de derechos reales. Tomo I. Tercera edición. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, B., G. (2016). Proceso de desalojo (y posesión precaria). Tercera edición. Lima: Jurista Editores.
- Guzmán, S. J. C. (2025, julio 15). *Todo lo que debes saber sobre la posesión en el ordenamiento peruano [ACTUALIZADO 2025]*. LP. <https://lpderecho.pe/todo-lo-que-debes-saber-sobre-la-posesion-en-el-ordenamiento-peruano-parte-i/>
- Landa, R. C. (2017). el Derecho, L. P. • P. P. (2026, enero 23). *Derecho de propiedad: concepto, alcances, límites, jurisprudencia*. LP. <https://lpderecho.pe/derecho-propiedad-concepto-alcances-limites-jurisprudencia/>
- Mendoza, O. G. (2017). Prescripción adquisitiva de dominio. Lpderecho.pe. Recuperado el 11 de febrero de 2025, de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2017/11/Dispositivas-sobre-prescripcion-adquisitiva.pdf>
- Navarro, I. B. (2023, enero 24). ¿Qué es la usucapión? Concepto y requisitos. Sepin.es. <https://blog.sepin.es/2015/01/usucapion-concepto-clases-requisitos>

- Román, R. C. R. (2020, mayo 18). *La posesión precaria como elemento extratípico del delito de usurpación*. LP. <https://lpderecho.pe/posesion-precaria-elemento-extratipico-usurpacion/>
- Torres, B. A. (2021). *Derechos Reales*. Tomo II. Lima: Gaceta Jurídica.
- Varsi, R. E. (2019). *Tratado de Derechos Reales. Posesión y Propiedad*. Lima: Universidad de Lima.

JURISPRUDENCIA

- Casación 1303-2020, Lima Sur, de fecha 27 de enero del 2022, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema De Justicia de la República.
Link: <https://juris.pe/blog/alegar-adquirido-inmueble-prescripcion-adquisitiva-desestima-pretension-desalojo-casacion-1303-2020-lima-sur/>
- Expediente: 002725-2015, de fecha 22 de noviembre del 2016, Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la República.
Link: <https://vlex.com.pe/vid/sentencia-corte-suprema-justicia-899987043>
- Casación 517-2017, Tacna, de fecha 17 de noviembre del 2017, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.
Link: https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/10/Casaci%C3%B3n-575-2017-Tacna-Legis.pe_.pdf
- Casación 2195-2011, Ucayali, de fecha 13 de agosto del 2012, IV Pleno Casatorio Civil.
Link: <https://lpderecho.pe/iv-pleno-casatorio-civil-desalojo-ocupacion-precaria/>
- Casación 2619-2019, Madre de Dios, de fecha 12 de octubre del 2021, Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la República.
Link: <https://lpderecho.pe/propietario-legitimacion-desalojar-ocupante-aunque-tercero-tambien-demuestre-titularidad-bien-casacion-2619-2019-madre-de-dios/>
- CAS. No. 962-2001-Huaura, de fecha 17 de noviembre del 2017, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Link: https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/10/Casaci%C3%B3n-575-2017-Tacna-Legis.pe_.pdf

- Casación N° 558-2020 Huancavelica, de fecha 27 de enero del 2022, Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la República.

Link: <https://actualidadcivil.pe/jurisprudencia/poder-judicial-casacion-558-2020/1>

- Cas. N.º 827-2020 Lima Este, de fecha 09 de diciembre del 2021, Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la República.

Link: <https://actualidadcivil.pe/jurisprudencia/dejara-de-ser-poseedor-precario-si-cuenta-con-documentos-que-reconocen-su-derecho-de-posesion-del-bien-cas-no-827-2020-lima-este-11072022/1>

- Cas. N.º 3900-2017 Cusco, de fecha 07 de julio del 2019, Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la República.

Link: <https://actualidadcivil.pe/jurisprudencia/la-persona-que-no-posea-titulo-que-justifique-la-posesion-sera-considerado-ocupante-precario-cas-no-3900-2019-cusco/1>

VIII. ANEXOS

1. Pronunciamiento del Segundo Juzgado Civil de Ica

<https://drive.google.com/drive/folders/12Vw1MHUgiAzStFxi0Q10UL-87KJSqwG5>

2. Pronunciamiento de la Segunda Sala Superior

https://drive.google.com/file/d/178vdnDlzJW_gSnSRaBdWFduhITOICnvT/view?usp=drive_link

3. Pronunciamiento de la Corte Suprema

https://drive.google.com/drive/folders/1IST41uOmi2YrhBP5WQR_6CjF1ce32cUX?usp=sharing




12% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 9 palabras)

Fuentes principales

- 9%  Fuentes de Internet
- 4%  Publicaciones
- 10%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 9% Fuentes de Internet
- 4% Publicaciones
- 10% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	www.munizlaw.com	<1%
2	Trabajos entregados	Universidad Peruana de Las Americas on 2020-10-16	<1%
3	Internet	lpderecho.pe	<1%
4	Internet	andrescusiarrredondo.files.wordpress.com	<1%
5	Trabajos entregados	Universidad Peruana de Las Americas on 2018-08-07	<1%
6	Internet	repositorio.uladech.edu.pe	<1%
7	Internet	es.scribd.com	<1%
8	Trabajos entregados	Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2018-05-21	<1%
9	Trabajos entregados	Universidad Peruana de Las Americas on 2019-12-10	<1%
10	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2024-03-14	<1%
11	Trabajos entregados	Universidad Tecnologica del Peru on 2026-01-15	<1%