

POSESIÓN PRECARIA Y DESALOJO

Posesión precaria

Código Civil, art. 911.

La posesión que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido

Precedente casatorio

IV Pleno Casatorio Civil (2011)



La cuantificación del plazo de uso o disfrute, acordado por las partes, escapa del análisis en una pretensión de desalojo por ocupación precaria

Acción de desalojo

Cód. Procesal Civil, art. 585v586

El demandante debe acreditar su derecho a poseer el bien sobre el que no tenga el demandado



Citas doctrinales

Gunther Gonzales Barrón, (2013)

“El poseedor precario no tiene título frente al titular del derecho poseer.”

Julio M. Wong Abad (2012)

“La función económica de la posesión precaria obedece a razones de justicia

Jorge Avéndaño Valdez (2009)

Constitución, art. 139.3:
Garantizar la tutela jurisdiccional efectiva



“El precario no carece de título, sino de título legítimo para poseer”



Constitución, art. 139.3: Garantizar la tutela jurisdiccional efectiva

El IV Pleno Casatorio Civil y la doctrina sobre la ocupación precaria en el Perú

Introducción

En el marco del proceso de desalojo por ocupación precaria, el **IV Pleno Casatorio Civil** emitido por la Corte Suprema de Justicia del Perú (Casación N.º 2195-2011–Ucayali) representa uno de los pronunciamientos más relevantes en materia de **uniformización jurisprudencial** en el ámbito del derecho civil y procesal peruano. Este pronunciamiento esclarece el concepto de **posesión precaria** contenido en el artículo 911 del Código Civil, desarrollando criterios vinculantes sobre su interpretación y aplicación práctica, así como sobre los límites del proceso sumarísimo en que se tramita esta clase de pretensiones.

Marco normativo

La norma clave en esta materia es el **artículo 911 del Código Civil peruano**, que dispone:

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

Asimismo, el artículo 586 del **Código Procesal Civil** establece que se puede interponer demanda de desalojo por ocupación precaria contra aquel que ocupa un bien inmueble sin derecho a poseerlo, ya sea por falta de título o por extinción del mismo.

Aportes del IV Pleno Casatorio Civil

El fallo de la Corte Suprema establece doctrina jurisprudencial vinculante en relación con:

1. **El concepto amplio de precariedad**, que abarca no solo la ausencia de título, sino también su ineficacia frente al demandante.
2. **La legitimación activa**, que no se limita al propietario, sino que incluye al administrador o a quien tenga mejor derecho a poseer.
3. **La legitimación pasiva**, que recae en quien no pueda acreditar un título vigente o eficaz que justifique su posesión.
4. **La prohibición de sentencias inhibitorias**, ordenando a los jueces pronunciarse sobre el fondo del asunto en todos los casos.

Este criterio busca garantizar la tutela jurisdiccional efectiva, conforme a los artículos 139.3 de la Constitución y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Doctrina relevante

Diversos autores han analizado críticamente esta figura, aportando una perspectiva teórica que respalda la línea jurisprudencial adoptada.

- **Gunther Gonzales Barrón**, en su obra *Derechos Reales* (Gaceta Jurídica, 2013), sostiene que la posesión precaria constituye una posesión carente de sustento jurídico, y que su protección procesal a través del desalojo responde a la necesidad de restablecer el equilibrio posesionario en favor de quien acredita un derecho legítimo. El autor indica que el poseedor precario “se encuentra desprovisto de justificación jurídica para continuar en la tenencia del bien” (p. 486).
- **Julio M. Wong Abad**, en su comentario al IV Pleno Casatorio Civil (*Revista Gaceta Civil & Procesal Civil*, N.º 49, 2012), destaca que el precedente fortalece la seguridad jurídica al establecer un marco predecible para resolver los conflictos de posesión. Según el autor, la Corte “ha desplazado el foco del derecho de propiedad al derecho a poseer, conforme al principio de relatividad procesal del desalojo por precario”.
- **Jorge Avendaño Valdez**, en sus clases y publicaciones sobre posesión (*Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales*, Tomo II, Fondo Editorial PUCP, 2009), plantea que la posesión precaria puede derivar también de actos que, si bien no son inicialmente ilegítimos, pierden su eficacia jurídica frente a terceros. En este sentido, resalta que “el fundamento del desalojo no es el dominio, sino la preferencia posesoria sustentada en título válido”.

Supuestos típicos de posesión precaria

El Pleno desarrolla una lista no exhaustiva de casos en los que puede configurarse la posesión precaria:

- Resolución extrajudicial de contrato.
- Conclusión del arrendamiento tras requerimiento formal.
- Inexistencia de contrato frente al nuevo propietario.
- Ocupación tolerada sin título alguno.
- Alegación de usucapión no reconocida judicialmente.

En todos estos casos, lo relevante no es la propiedad, sino la **legitimidad para poseer**, siendo el proceso de desalojo la vía adecuada para restablecer el estado posesional.

Conclusión

El IV Pleno Casatorio Civil ha uniformizado criterios sobre la ocupación precaria, reafirmando la importancia de garantizar la seguridad jurídica y la tutela jurisdiccional efectiva en materia posesoria. La doctrina jurídica peruana, a través de destacados autores, ha respaldado esta interpretación, reconociendo que el eje del proceso de desalojo por precario no es la propiedad, sino la validez y eficacia del título posesorio frente a quien reclama la restitución del bien.

La interpretación uniforme de estas normas resulta clave para disminuir la litigiosidad improcedente, proteger la función jurisdiccional y ofrecer a los operadores jurídicos herramientas previsibles para resolver este tipo de controversias.

Para más información, revisa nuestros análisis jurídicos en

www.derechoperuya.com.