



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**Escuela Académico Profesional de Derecho**

**XIX PROGRAMA DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE JUSTIFICAN LA  
ELIMINACIÓN DEL CRITERIO JURISDICCIONAL QUE  
ESTABLECE EL MISMO PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA  
ACCIÓN INTERDICTAL PARA EL DESALOJO**

**PRESENTADO POR:**

**DARLYNN YHOSELY RAMÍREZ VÁSQUEZ**

**Cajamarca, mayo de 2021**

A: Mis padres Marlene y Julio, a mi hermano Iván, a mi prima Eimy, y a mi familia en general, que día a día me han brindado su apoyo incondicional y me han conducido por el camino del bien y de la sabiduría.

## ÍNDICE

### CAPÍTULO I

#### ASPECTOS METODOLÓGICOS

1.1. Descripción del tema .....	7
1.2. Justificación .....	9
1.3. Objetivos.....	10
1.3.1. Objetivo General.....	10
1.3.2. Objetivos Específicos .....	10
1.4. Metodología .....	10
1.4.1. Genéricos .....	10
1.4.2. Propios del Derecho .....	11

#### MARCO TEÓRICO

2.1. Desde el punto de vista constitucional.....	12
2.2. La institución de la posesión.....	13
2.2.1. Definición.....	13
2.2.2. Teorías de la posesión .....	14
2.2.3. Clases de posesión .....	16
2.3. Mecanismos de protección judicial de la posesión .....	19
2.4. La institución del desalojo.....	20
2.4.1. Definición.....	20
2.4.2. Naturaleza del proceso de desalojo. ....	24
2.4.3. Causales de desalojo .....	255
2.4.4. Legitimación en el proceso de desalojo.....	27
2.5. La institución de los interdictos.....	288
2.5.1. Definición.....	288
2.5.2. Naturaleza de los interdictos .....	30
2.5.3. Legitimación en el proceso de los interdictos .....	31

2.5.4. Clases de interdictos .....	311
2.5.5. Plazo para interponer la acción del interdicto .....	333
2.6. La prescripción extintiva .....	344
2.6.1. Definición .....	34
2.6.2. Principio de legalidad en plazos prescriptorios .....	35
5	
2.7. Tutela jurisdiccional efectiva .....	366
2.7.1. Definición.....	36

### CAPÍTULO III

#### DISCUSIÓN O ANÁLISIS DEL PROBLEMA

3.1. Contenido normativo de la acción interdictal y del desalojo que importa proteger su naturaleza jurídica en el derecho civil peruano, a efectos de establecer las diferencias, similitudes y finalidades.....	38
3.2. Razón que subyace al establecimiento de un plazo de prescripción en relación al criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo, a fin de tutelar el contenido constitucional de la tutela jurisdiccional efectiva .....	41
3.3. Alcance del principio de legalidad en relación al criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo .....	44
CONCLUSIONES .....	47
RECOMENDACIONES .....	48
BIBLIOGRAFÍA .....	49
Fuentes físicas .....	49
Fuentes virtuales.....	50

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE JUSTIFICAN LA  
ELIMINACIÓN DEL CRITERIO JURISDICCIONAL QUE  
ESTABLECE EL MISMO PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA  
ACCIÓN INTERDICTAL PARA EL DESALOJO**

## INTRODUCCIÓN

En nuestro ordenamiento jurídico se concibe tres procesos contenciosos siendo uno de ellos el proceso sumarísimo, en el cual se tramita la acción de desalojo mediante el cual se pretende la restitución del bien inmueble a favor de quien tiene derecho a la posesión; y mediante la acción interdictal se pretende el cese de los actos perturbatorios o despojatorios a favor de quien se encuentra en la posesión actual, ambas instituciones protegen de manera distinta la posesión, con sus propios requisitos y con sus propios plazos de prescripción.

La Corte Suprema ha emitido como criterio vinculante el punto 7 del IV Pleno Casatorio Civil estableciendo la aplicación del plazo de prescripción de la acción interdictal para demandar el desalojo, generando incertidumbre en las partes procesales a falta de predictibilidad de los fallos jurisdiccionales; no obstante, el plazo de prescripción se inspira en el principio de legalidad, pues, solo por mandato de la ley se puede restringir el derecho de acción cuando se está previsto en la norma, por lo que, el IV Pleno Casatorio Civil estaría en contraposición con el artículo 2000 del Código Civil, por lo que los demandantes en un proceso de desalojo ya no accionarían la restitución de su bien inmueble en un proceso sumarísimo sino que les trasladarían a un proceso más lato.

Por esta razón, surge la interrogante: ¿Acaso un Pleno Casatorio Civil puede fijar un plazo de prescripción para la acción de desalojo? Es ante esta interrogante que presentamos la presente monografía, con la finalidad de dar a conocer cuáles serían los fundamentos jurídicos que justifican la eliminación del criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo.

De esta manera, la presente investigación está organizada en tres capítulos, en el primero se desarrollarán los aspectos metodológicos de la investigación; en el segundo capítulo se desarrolla el marco teórico, mismo que está conformado por subcapítulos; y en el tercer capítulo se desarrollará el análisis y discusión de los resultados del tema investigado, para lo cual hemos utilizado la doctrina, fuentes formales y la jurisprudencia.

## CAPÍTULO I

### ASPECTOS METODOLÓGICOS

#### 1.1. Descripción del tema

Es habitual que los operadores jurisdiccionales deban resolver controversias referidas al proceso de desalojo, y controversias referidas a la acción interdictal desde sus propias conceptualizaciones aplicables a dichas instituciones.

En nuestro ordenamiento jurídico la protección de la posesión se realiza mediante la acción interdictal y el desalojo, en primer lugar, la legislación vigente ha definido la institución de la posesión en el artículo 896 del Código Civil establece que “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, lo que nos lleva a concluir que se protege tanto al que tiene o no derecho a la posesión, ya que se refiere a la situación de hecho sobre el bien inmueble.

La acción interdictal busca tutelar de manera inmediata al poseedor que se encuentra en posesión actual del bien a efectos de cesar los actos despojatorios o perturbatorios, conforme lo establece el artículo 600 del Código Procesal Civil, para ello tenemos al interdicto de recobrar y de retener, el interdicto de recobrar tiene el mismo objeto que el proceso de desalojo, esto es, la restitución del bien y procede cuando el poseedor es despojado de su posesión, conforme lo establece el artículo 603 del Código Procesal Civil, por otra parte, la acción interdictal se funda en la pronta necesidad de tutela por eso se ha establecido un plazo de prescripción extintiva para evitar los daños irreparables que pueda llevar a sufrir el poseedor actual.

Mientras tanto, el proceso de desalojo se torna más complejo ya que se pretende la restitución del bien a favor de quien tiene derecho a la posesión, conforme lo establece el artículo 585 y 586 del Código Procesal Civil, a raíz de ello, se tiene que incorporar al proceso un título idóneo que

le brinde la legitimidad para poseer sin entrar a discutir el hecho mismo de la posesión; por estar destinado a recuperar el uso y goce del bien inmueble respecto de un sujeto que está en posesión del bien, la demanda se dirige contra quien están en la obligación de restituir el bien o contra quien se encuentre como precario, este último está regulado en el artículo 911 del Código Civil establece que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, es decir, se considera precario al que no tiene título y posee un bien, quien no podrá oponer la restitución del bien a favor de quien cuente con título fehaciente.

No obstante, el IV Pleno Casatorio Civil aborda lo relacionado al desalojo por ocupante precario, y en este se verifica que se ha establecido como criterio vinculante el artículo 601 del Código Procesal Civil referido al plazo de prescripción de la acción interdictal aplicado al proceso de desalojo, esto es, se ha trasladado el plazo de prescripción de la acción interdictal al proceso de desalojo, por lo que, a simple vista tenemos que la Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio Civil otorga la facultad de fijar un plazo de prescripción, y en contraste con ello se encontraría con lo establecido en el artículo 2000 del Código Civil<sup>1</sup>. Asimismo, la decisión emitida por los magistrados supremos podría afectar intereses merecedores de tutela en el proceso de desalojo y además trata de equiparar ambas instituciones para la protección de la posesión sin tener en cuenta la finalidad por las que fueron reguladas en nuestro ordenamiento jurídico.

Por lo anteriormente señalado, y con la finalidad de salvaguardar los intereses que merecen ser tutelados de los demandantes en un proceso de desalojo, es que la presente monografía tiene como finalidad dar a conocer cuáles son los fundamentos jurídicos que justifican la eliminación del criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo.

---

<sup>1</sup> El artículo 2000. - Principio de legitimidad en plazos prescriptorios: Solo la ley puede fijar los plazos de prescripción

## 1.2. Justificación

A raíz de las diversas interpretaciones que ha generado el criterio vinculante contenido en el punto 7 del IV Pleno Casatorio Civil en cuanto a considerar o no la aplicación del plazo de prescripción de la acción interdictal al proceso de desalojo, resulta de suma importancia aclarar este tema, tal como se hizo con el precedente 5.3; en pos de una mejor aplicación del derecho y con ello mantener el *status quo* normativo que no se vea afectado por las decisiones jurisdiccionales.

En ese sentido, esta investigación asumió el reto de delimitar la institución de la acción interdictal y del desalojo, contribuyendo con el derecho desde: i) una perspectiva teórica, pues se ha abordado el estudio de las instituciones de la acción interdictal y del desalojo con la finalidad de identificar las diferencias existentes entre ambas instituciones; ii) una perspectiva dogmática, pues con esta investigación se quiere favorecer la delimitación de la noción jurídica de la institución de la acción interdictal y del desalojo, y con ello proteger su regulación normativa tomando como base la determinación de su naturaleza jurídica; iii) una perspectiva social, brindar seguridad jurídica sobre el ordenamiento jurídico aplicable a cada proceso favoreciendo a los titulares de derechos; y iv) una perspectiva práctica, pues con esta investigación se quiere dar solución a los problemas que se puedan presentar en el ejercicio jurisdiccional, donde se deben resolver demandas de desalojo que sean interpuestas después de un (01) año.

De ahí la importancia y necesidad de este trabajo monográfico, de poder determinar los fundamentos jurídicos que justifica la eliminación del criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo, con la finalidad de brindar una tutela jurisdiccional efectiva al demandante, derecho vulnerado como consecuencia de la aparente creación de un plazo de prescripción para demandar el desalojo contenida en criterio vinculante del IV Pleno Casatorio Civil.

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. Objetivo General**

Determinar los fundamentos jurídicos que justifican la eliminación del criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

- a) Establecer el contenido normativo de la acción interdictal y del desalojo que importa proteger su naturaleza jurídica en el derecho civil peruano, a efectos de establecer las diferencias, similitudes y finalidades.
- b) Identificar la razón que subyace al establecimiento de un plazo de prescripción en relación al criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo, a fin de tutelar el contenido constitucional de la tutela jurisdiccional efectiva.
- c) Analizar el alcance del principio de legalidad en relación al criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo.

### **1.4. Metodología**

Los métodos que utilizamos en el desarrollo de la presente investigación serán:

#### **1.4.1. Genéricos**

##### **A. Método analítico – sintético**

En la presente investigación se harán uso de dichos métodos para analizar la institución de los interdictos y la institución del desalojo ambos regulados en el Código Procesal Civil, además emplearemos para analizar las demás instituciones de los cuales nos vamos a valer en nuestra investigación. Por otro lado, al realizar los referidos análisis podemos llegar a

determinar los fundamentos jurídicos que justifican la eliminación del criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo.

## **B. Método deductivo**

Se empleará dicho método, porque se estudió y analizó, el contenido del artículo 597 (interdictos), el artículo 585 (desalojo) y el artículo 601 (prescripción extintiva) dichos artículos regulados en el Código Procesal Civil, específicamente lo concerniente a la naturaleza jurídica de dichas instituciones y la correcta interpretación de los artículos, con la finalidad de proteger la tutela jurisdiccional efectiva del demandante para que su pretensión de desalojo no esté sujeta a un plazo de prescripción, y que sea tramitada en el proceso menos lato independientemente en el tiempo que sea interpuesta su demanda y con ello no derivarlo a un proceso más lato como es la acción de reivindicación.

### **1.4.2. Propios del Derecho**

#### **A. Método dogmático**

En el presente trabajo monográfico se ha utilizado dicho método, ya que se recurre a fuentes formales, la doctrina y la jurisprudencia, que nos permitirán explicar la institución del interdicto, el desalojo y la prescripción de la acción interdictal, ello con el fin de determinar los fundamentos jurídicos que justifica la eliminación del criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo, además señalar que la doctrina jurisprudencial vinculante del artículo 601 del Código Procesal Civil establecido en el IV Pleno Casatorio Civil podría afectar derechos merecedores de tutela, con ello dar solución al tema investigado.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Desde el punto de vista constitucional

Como punto de partida para desarrollar el presente trabajo monográfico, es necesario referirnos al ámbito constitucional que, de una u otra manera, trata de proteger el derecho a la posesión, ya que existe una relación con el derecho de propiedad, en el mismo sentido, Von Ihering (2004), señala que:

La protección posesoria ha sido instituida a fin de aliviar y facilitar la protección de la propiedad. La posesión es la exteriorización, la viabilidad de la propiedad real en la infinita mayoría de los casos. Por lo regular el poseedor es al mismo tiempo el propietario, por lo que podemos designar al poseedor como propietario presunto. (p. 114).

En ese caso, nuestra Constitución Política no solo protegería la propiedad, además trata de proteger los derechos reales que se relacionan a la propiedad, ya que es el fin último de protección. A partir de ahí, podemos relacionarlo con el derecho a la propiedad, que se encuentra regulado en el artículo 2 inciso 16 que a la letra dice: Toda persona tiene derecho, “a la propiedad y a la herencia”, como sabemos, la propiedad encierra las facultades de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien; y una ofensa a una de estas facultades es una ofensa indirecta a éste.

Sin embargo, el Tribunal Constitucional en la Sentencia del Expediente N° 03050-2011-PA/TC-Lambayeque, en el fundamento 5 ha dispuesto:

El derecho de propiedad tiene reconocimiento y protección constitucional, pero no todos los aspectos de dicho atributo fundamental pueden considerarse de relevancia constitucional. Es esto último lo que sucede precisamente con la posesión que, no obstante configurarse como uno de los elementos que integra la propiedad, no pertenece al núcleo duro o contenido esencial de la

misma, careciendo por tanto de protección en sede constitucional, limitándose su reconocimiento y eventual tutela a los supuestos y mecanismos legales que la ley establece a través de los procesos ordinarios.

Es por eso, que consideramos que la posesión al carecer de contenido esencial no sería amparada en un proceso constitucional, a pesar que puede configurarse como uno de los elementos que integra la propiedad, sino que la posesión tendría un contenido estrictamente legal, el mismo que será tutelado a través de mecanismos legales. Por esa razón, la regulación normativa de la posesión lo encontramos en el Código Civil, respectivamente en el artículo 896, establece que, la posesión es “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

## **2.2. La institución de la posesión**

### **2.2.1. Definición**

La posesión es el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de utilizarla económicamente, del artículo 896<sup>2</sup> del Código Civil, se desprende que existe posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce poderes inherentes a la propiedad; entonces nuestro ordenamiento jurídico le confiere a la posesión la categoría de derecho real, le protege tanto al que posee con título y al que posee sin título.

Así, la posesión se configura cuando una persona tiene una relación directa con el bien, el mismo que debe tener la capacidad de ingresar al bien inmueble de manera voluntaria sin restricciones de terceros, además el poseedor está en la capacidad de excluir o impedir el ingreso de terceros a su bien inmueble. Por otro lado, la posesión nace como una relación de hecho, pero apenas nacida se

---

<sup>2</sup> Artículo 896. - Definición

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

convierte en una relación de derecho protegida con los interdictos y las acciones posesorias. (Torres Vásquez, 2019, p. 185)

En el mismo sentido, Torres Vásquez (como se citó en Varsi Rospigliosi, 2019), señala que:

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 de poseer como dueño) o animus possidendi (voluntad de poseer). (p. 29)

Ello es así, por cuanto dicho poder de hecho es protegido por la ley, confiriéndose al poseedor la facultad de ejercer defensas posesorias aun cuando no tenga título legítimo de posesión. Por esta razón, el poseedor precario goza de protección posesoria. Así, como dice Gonzales Barrón (2017), la posesión es la actuación del sujeto que denota un control autónomo y voluntario sobre algún bien destinado. (p. 22)

En este orden de ideas, la persona ejerce la posesión sobre un bien, independientemente si tiene o no derecho para poseer; es más, se puede apreciar que nuestro Código Civil le da la connotación de una situación de hecho de la persona que posee con uno o más poderes inherentes a la propiedad, como es el uso y goce del bien.

### **2.2.2. Teorías de la posesión**

#### **a) Teoría subjetiva o de la voluntad**

Esta teoría se basa en dos elementos para que se configure la posesión, siendo el corpus y el animus. El corpus es la relación física con el bien, para que el corpus se convierta en posesión jurídica se requiere la voluntad de poseer; es decir tenga la

intención de poseer como si el bien le perteneciera, sin reconocer a nadie como propietario del bien.

Asimismo, para Savigny (como se citó en Torres Vásquez, 2019), señala que:

La posesión es la tenencia de la cosa (corpus) con la voluntad de un propietario (animus domini). En cambio, la simple tenencia consiste en tener la cosa en nombre de otro, el mero tenedor es un representante del poseedor jurídico. (p. 191)

Entonces, para la teoría subjetiva necesariamente tienen que concurrir los dos elementos (corpus y animus); ya que, para que una persona sea considerada como poseedor como lo señala la referida teoría necesariamente la persona tiene que estar en relación directa con el bien y tiene que actuar y comportarse como propietario sin reconocer a nadie más tal calidad.

#### **b) Teoría objetiva**

Para esta teoría la posesión descansa en sí misma, el poseedor no necesita decir de donde tiene la posesión, siendo lo que importa es la exteriorización, es decir, se considera a la posesión como una relación de hecho, entre la persona y el bien para su utilización económica.

Para Von Ihering (como se citó en Torres Vásquez, 2019), señala:

Solamente es poseedor quien tiene autonomía en el ejercicio del poder de hecho sobre el bien inmueble, el ocupante que se encuentra en relación de dependencia de otro, no es poseedor sino servidor de la posesión, por lo

que, puede existir propiedad sin posesión y posesión sin propiedad. (p. 200)

Por ello, para la posesión de acuerdo a esta teoría se manifiesta en el hecho de la posesión, es decir, la posesión no solamente es la exteriorización y visualización del derecho a la propiedad, sino de todo derecho que permita el uso y disfrute del bien. (Torres Vásquez, 2019, p. 200). Por otra parte, para proteger la posesión en esta teoría es más amplia ya que se busca proteger al poseer mediato como al poseedor inmediato.

Así, nuestro código opta por la teoría objetiva, ya que para que exista posesión solo se requiere una relación física, es decir actuar materialmente sobre el bien sin percatarse si tiene o no derecho para ella, nuestro ordenamiento jurídico faculta la defensa independientemente de que se tenga o no derecho a poseer. (Torres Vásquez, 2019, p. 202)

### **2.2.3. Clases de posesión**

#### **a) Posesión mediata e inmediata**

Conforme lo establece el artículo 905 del Código Civil, se considera poseedor inmediato al poseedor temporal en virtud de un título, y será poseedor mediato quien confirió el título. No puede existir el uno sin el otro, siempre habrá uno que reconozca al verdadero propietario. Como señala Torres Vásquez (2019), el poseedor mediato no tiene un poder directo sobre el bien, sino que lo hace a través de un mediador que es el poseedor inmediato, a quien ha transferido la posesión directa. (p. 204)

Para que haya posesión mediata e inmediata es indispensable entonces que haya un contrato que vincule al mediato y al inmediato; el primero impone a este último la obligación de

restituir. Así, cabe señalar la diferencia entre la posesión inmediata con la del usurpador, siendo que el usurpador posee por plazo indefinido, mientras el propietario no le exija la devolución del bien a través de la acción reivindicatoria.

#### **b) Posesión legítima e ilegítima**

La posesión es legítima cuando se funda en un título válido y eficaz, es decir debe de cumplir con los requisitos de validez regulados en el artículo 140<sup>3</sup> de nuestro código sustantivo. Así, como lo señala Torres Vásquez (2019), la relación de poder de hecho sobre un bien es legítima, por importar el ejercicio de un derecho real, por ello se debe de presumir la legitimidad de la posesión. (p. 205)

Mientras que la posesión ilegítima, se encuentra regulado en el artículo 906 del Código Civil, estableciendo que se configura cuando el poseedor no tiene título o el que tiene es inválido, para esto debe de existir un título afectado por un vicio de forma, o de uno sustantivo o de fondo.

#### **c) Posesión de buena fe y posesión de mala fe**

La posesión de buena fe, se configura cuando una persona posee un bien inmueble ya sea de manera voluntaria por parte del propietario o porque la ley lo permite ocupar un bien; debido a que, el poseedor puede creer que posee con el consentimiento del propietario o con la autorización del derecho, entonces, el requisito indispensable para que se configure esta clase de posesión es que el poseedor no tenga

---

<sup>3</sup> Artículo 140. - El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito.
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

conocimiento de la invalidez del título. (Torres Vásquez, 2019, p. 206)

Por su parte, la posesión de mala fe, se configura cuando una persona posee un bien inmueble sin el permiso del propietario; asimismo, el poseedor conoce o tiene la certeza de conocer que no tiene derecho a poseer, porque carece de título legítimo. (Torres Vásquez, 2019, p. 206)

#### **d) Posesión precaria**

Esta clase de posesión se encuentra regulada en el artículo 911 del Código Civil<sup>4</sup>, para explicar un poco sobre los supuestos que configuran la posesión precaria, ya sea cuando se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido, traemos a colación la Casación N° 11378-2012-Lima (2017), que analiza cada una de las dos hipótesis del artículo 911 del acotado código, es decir, si el precario es poseedor inmediato, entonces ha recibido el bien en forma voluntaria, pero con el deber de restitución:

Esa entrega se realiza sin un título jurídico, por tanto, este supuesto acontece cuando el poseedor posee por gracia, liberalidad, tolerancia o aquiescencia del concedente de la posesión; por tal motivo, solo cuenta con título social, es decir, con permiso para poseer, pero fundado en relaciones familiares, amicales o simplemente sociales.

Esa entrega se realiza por un título fenecido, por tanto, este supuesto acontece cuando el poseedor contaba con un negocio jurídico que ha sido anulado. Por el contrario, si el título es válido, entonces el desalojo es pertinente, pero por las causales propias de la relación jurídica, tales como el vencimiento del plazo contractual, la falta de pago,

---

<sup>4</sup> Artículo 911.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

la voluntad del nuevo propietario-arrendador o por cualquier otra causa legal de cesación del vínculo.

En este orden de ideas, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título o el que se tenía ha fenecido, cabe señalar que la posesión precaria como se mencionó anteriormente se puede configurar por varias causales, nos estamos refiriendo que una persona puede ser considerada ocupante precario cuando se requiere vía carta notarial la devolución del bien inmueble que fue materia de contrato de arrendamiento, tal como se señala en la Casación N° 37322-2000-Lima:

Que, no habiéndose cursado la carta notarial correspondiente, la cesión de uso de habitación queda vigente, lo que determina que los demandados cuentan con título para ocupar el inmueble. Por tanto, mientras que no se resuelva el contrato de uso, los demandados no pueden ser considerados ocupantes precarios.

Por su parte, el IV Pleno Casatorio Civil, derivado de la Casación N° 2195-2011-Ucayali (2013), señala que cuando se refiere a título se hace alusión a cualquier acto o circunstancia que autorice el pleno disfrute a la posesión y no necesariamente al título de propiedad. (p. 31)

### **2.3. Mecanismos de protección judicial de la posesión**

Nuestro ordenamiento jurídico señala que la defensa de la posesión se realiza de dos formas existe la defensa extrajudicial y judicial, nuestro Código Civil define a la defensa posesoria extrajudicial como aquella que se ejercita por cualquier poseedor para repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar el bien. Por su parte, entre las defensas posesorias judiciales, se podría decir que se requiere la intervención de un tercero que es el juez para otorgar la posesión a quien corresponda, entre ellas tenemos las acciones posesorias y los interdictos.

Es a partir, de esto que nuestro ordenamiento jurídico peruano protege la posesión, ya sea por motivos de interés particular como por motivos de interés social, en el mismo sentido, Enneccerus y Wolf (1934), señala que:

El fundamento de la protección posesoria reside en el interés de la sociedad en que los estados de hecho existentes no puedan destruirse por acto de propia autoridad, sino en que se impugnen por vías de derecho. La protección posesoria es protección de la paz en general, reacción contra la realización del derecho por la propia mano del lesionado. (p. 85)

Asimismo, Gonzales Barrón (2017), señala que:

Las acciones posesorias son los mecanismos judiciales que tienen a revertir las lesiones a la posesión, sea el despojo o la perturbación, su única finalidad es resguardar el estado posesorio actual, sin pronunciamiento sobre cuestiones posesorias; es decir, la causa de la posesión, legítima o ilegítima, no es relevante para decidir la controversia. (p. 27)

Cabe señalar que, las defensas posesorias serían las acciones posesorias y los interdictos, es decir, entre las acciones posesorias se encontraría el desalojo, en cambio, en los interdictos tendríamos el interdicto de retener y el de recobrar. Así, la protección posesoria tiene como fundamento la necesidad de que la vida jurídica tenga continuidad, ya que todo ataque constituye un daño a un interés vital y social. (Vargas Machuca, 2004, p. 734)

## **2.4. La institución del desalojo**

### **2.4.1. Definición**

Conviene especificar que en el sistema de derecho procesal operan tres tipos de acciones las cuales son las acciones de cognición, ejecutivas y las cautelares, sin embargo, hablaremos de las acciones de cognición y las ejecutivas, mediante las acciones de

cognición se busca un pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión postulada, y mediante las acciones ejecutivas, se busca el cumplimiento de una obligación jurídica por parte de otro sujeto.

En nuestro ordenamiento jurídico dentro de los procesos contenciosos encontramos al proceso de conocimiento, proceso abreviado, proceso sumarísimo, el proceso cautelar y el proceso de ejecución. Es de esta forma, que las acciones de cognición comprenden al proceso de conocimiento, abreviado y al sumarísimo, en el mismo sentido, Pinedo Aubián (2016), señala, la regulación del proceso de cognición se desarrolla a través de las vías procedimentales del proceso de conocimiento, abreviado y sumarísimo, aparte de la regulación de los procesos cautelares y de ejecución. (p. 23). Para agregar, las acciones de cognición comprenden a los procesos de conocimiento, abreviado y sumarísimo, su existencia y aplicación se debe a la complejidad del conflicto de intereses intersubjetivos. Es así que, en el proceso sumarísimo se tramita el proceso de desalojo y los interdictos, los mismos que se sustentan en la brevedad posible, por la urgencia y gravedad del asunto contencioso sobre todo atendiendo a la urgencia de recibir una tutela jurisdiccional efectiva.

El artículo 586 del Código Procesal Civil faculta a demandar a todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, así, en la doctrina se establece que el desalojo es considerado como una acción posesoria, en defensa de la posesión.

Así, el desalojo es una institución con la que se pretende restituir el bien inmueble que fue entregado a otra persona para el uso y goce del mismo por un tiempo determinado o indeterminado, esto se configura cuando la persona que tiene la posesión no quiere entregar de manera pasiva el bien inmueble y mediante una sentencia se va a conminar que esta persona desocupe y entregue

el bien inmueble a la persona que le cedió la posesión ya sea a cambio de una merced conductiva o de manera gratuita.

En ese entender, Lino Palacio (como se citó en Sagastegui, 2007), afirma que el desalojo es una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien que se encuentra ocupado por quien carece de título, por tener una obligación exigible de restituirlo. (p. 117). Asimismo, con el desalojo se busca exigir la restitución del bien; mas no, se discute el hecho de la posesión, la misma que se puede hacer valer mediante la vía de los interdictos.

En ese entender, para Palacio (como se citó en Tomassini, 2019):

El tratamiento especial del desalojo se justifica en que este medio procesal, si bien es una acción de naturaleza personal, tiene como objetivo la restitución de la posesión en favor de quien tiene derecho a ella, excluyendo de todo su debate la posibilidad relativa al mejor derecho a la posesión o a la posesión misma. (p. 281)

En este orden de ideas, a pesar de lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, en cuanto a los supuestos de desalojo por ocupante precario, asimismo se puede solicitar la restitución del bien por otras causales, con la finalidad de brindar una tutela jurisdiccional efectiva al demandante, ya que el desalojo se origina a partir de un conflicto de intereses, donde una de las partes pretende la restitución de la posesión del bien. (Tomassini, 2019, p. 281)

Mediante el proceso de desalojo se garantizaría además que el demandante recupere la posesión de su bien en el menor tiempo posible, justamente bajo esta premisa, Tomassini (2019), señala:

A fin de otorgar tutela jurisdiccional efectiva a los justiciables, es que se configura un proceso breve, ya que en la actualidad los contratos de arrendamiento, son muy frecuentes en

nuestra sociedad, y en base a esto es que es necesario que se cuente con un proceso expedito para la solución de aquellos conflictos. (p. 281)

Por ello, este proceso surge como un medio generalmente para la protección de un derecho que le corresponde al demandante, ya que por el tráfico comercial y por adquirir una rentabilidad del inmueble, se cede el inmueble a otra persona, a cambio de una merced conductiva o también se puede ceder el bien gratuitamente (ocupante precario), por lo que, una vez cumplido el plazo del arrendamiento el ocupante está en la obligación de desocupar el bien, y ante la negativa del mismo es que nace el proceso de desalojo para hacer efectivo la restitución del bien, bajo un proceso breve y sencillo.

Por último, señala Ledesma (2008), que:

El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello. Por la simplicidad de la pretensión, se tramita bajo las reglas de un procedimiento sencillo. (p. 961)

Así, teniendo en cuenta, todas las definiciones propuestas, en el sistema procesal peruano, el proceso de desalojo que está regulado a partir del artículo 585 al 596 del Código Procesal Civil, el cual es un instrumento para los arrendadores, frente a la negativa de sus arrendatarios de devolver el bien inmueble cuando se le solicita, este proceso tiene como finalidad la restitución de la posesión del bien, asimismo, es ocupante precario, cuando se le requiere vía carta notarial que desocupe el bien, dicha comunicación debe ser indubitable para ser amparada la demanda.

### 2.4.2. Naturaleza del proceso de desalojo

Del artículo 585 del Código Procesal Civil, se infiere que, se trata de la restitución del predio, en base a cualquier título válido y suficiente que lo justifique frente a la ausencia de título o fenecimiento el que tuvo la parte ocupante, además, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho a disfrutar de la posesión que invoca. Así, cabe señalar que, al tratarse de una pretensión real, se configuraría la defensa de un derecho real, siendo este la posesión, como se señaló a restituir el bien para quien tiene derecho a ejercer la posesión del bien.

Así, afirma Tomassini (2019), que:

En el proceso de desalojo se obtiene una sentencia favorable, ordenando la restitución del bien, para quien haya acreditado fehacientemente que tiene derecho al uso concreto del bien, en este supuesto se trata de quien tiene derecho a la posesión del bien, y no el supuesto de quién se encuentra en efecto en posesión del bien, supuesto que pertenece a los interdictos. (pp. 281-282)

Cabe señalar, que en el proceso de desalojo el demandante, sea el arrendador o el poseedor mediato es quien cede la posesión de un predio por un título temporal, por lo que tiene necesariamente el derecho a su restitución. Además, el medio probatorio está destinado a acreditar que el título o situación jurídica se extinguió o feneció.

Ahora, como se señaló en líneas precedente, que el desalojo se pretende por diversas causales, siendo una de ella el desalojo por ocupante precario, el mismo que se encuentra regulado en el artículo 911 del Código Civil<sup>5</sup>, tal como se explicó en los apartados

---

<sup>5</sup> Artículo 911. - La posesión pecaría es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

anteriores, así, para solicitar la restitución del bien mediante el proceso de desalojo por ocupación precaria, importa que el titular haya previamente entregado el bien inmueble ya sea gratuitamente u onerosamente.

### **2.4.3. Causales de desalojo**

Nuestro Código Procesal Civil en el artículo 591 señala que el desalojo puede sustentarse en la resolución del contrato por falta de pago o vencimiento del plazo; por su parte el artículo 586 del mismo código, señala quienes serían las personas que tienen legitimidad activa y pasiva, del cual se aprecia que dispone que puede ser demandado el precario, siendo otra causal del desalojo; en ese entender, consideramos que es necesario que la persona que demanda desalojo deberá de precisar la causal y aportar al proceso los medios probatorios pertinentes.

#### **a) Resolución del contrato por falta de pago o por incumplimiento de alguna obligación:**

El artículo 1697 del Código Civil, señala cuales son las causales para que se proceda a la resolución del contrato, además, se tiene que acreditar si el demandado no ha cumplido con su obligación de abonar la merced conductiva pactada entre las partes. Por lo que, se puede configurar esta causal bajo las siguientes premisas: Si el arrendatario no ha pagado la renta de un mes y además quince días -cuando el pago del arrendamiento es por adelantado-; si el arrendatario da al bien destino diferente de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente, subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador, y si el arrendatario no cumple cualesquiera de sus obligaciones.

**b) Conclusión del contrato por vencimiento del plazo:**

El artículo 1699 del Código Civil, señala que: “El arrendamiento de duración indeterminada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”; es decir, se configura cuando el plazo del contrato se ha fijado convencionalmente, de común acuerdo entre las partes para el uso o posesión del bien, o el fijado por la ley.

**c) Precario:**

Es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal por acto voluntario realizado por el concedente o poseedor mediato, cuya finalidad es proporcionar el goce por liberalidad, esto es, sin título. Asimismo, en la Casación N° 2195-2011-Ucayali (2013) -IV Pleno Casatorio Civil-, brinda una definición sobre cuando se considera a una persona ocupante precario:

Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un bien inmueble ajeno, sin pago de renta o sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido. (pp. 30-31)

A partir, de lo señalado, podríamos señalar que el desalojo por precario en términos generales no solo se refiere a la falta o carencia de documento que haga alusión al título de propiedad, sino también de cualquier acto jurídico o circunstancia de probar el derecho a ejercer la posesión. En el mismo sentido, la Casación N° 852-98-Callao (como se citó en el Expediente N° 01682-2013, 2015), señala que:

La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. (p. 08)

Además, la Casación N° 2195-2011-Ucayali (2013) establece como criterio vinculante supuestos de posesión precaria: en los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil; el título de posesión feneció, cuando se requiere la devolución del inmueble, la voluntad del arrendador de poner fin al contrato; en el trámite de un proceso de desalojo, el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio; el contrato no estuviera inscrito en los registros públicos convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño; cuando se realizó edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo; la alegación del demandado de haber adquirido el bien por usucapión. Entonces para demandar desalojo por ocupante precario no solo serán los supuestos del artículo 911 del código sustantivo, sino que su campo se amplió a otros supuestos, esto con la finalidad de brindar una mayor seguridad jurídica a los poseedores que tiene derecho a poseer y sobre todo brindar tutela jurisdiccional efectiva al demandante.

En ese sentido, nos atrevemos a señalar que una demanda de desalojo por ocupante precario será amparada cuando al poseedor recibió el bien por un acto voluntario del concedente, con el deber de restituirla a cargo del precario en cuanto el otorgante lo solicite.

#### **2.4.4. Legitimación en el proceso de desalojo**

De acuerdo al artículo 586 del Código Procesal Civil, señala quien gozarían de legitimación activa para demandar el desalojo el

propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de la posesión del bien.

Asimismo, Gonzales Barrón (2017), señala que, el demandante natural del proceso de desalojo es el arrendador o el poseedor mediato, que cedió la posesión por título temporal, por lo que tiene derecho a la restitución conforme se colige con el artículo 587 del Código Procesal Civil. (p. 340)

En cuanto a la legitimidad pasiva, pueden ser demandado el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

## **2.5. La institución de los interdictos**

### **2.5.1. Definición**

Las acciones interdictales, obedecen a un proceso sumarísimo, está regulado en el artículo 597 del Código Procesal Civil, cuyo objeto es proteger de manera provisional al poseedor actual; en sentido estricto solo se discute el hecho posesorio, sin entrar a debatir el derecho a la posesión. Así, son acciones que tienden a proteger el hecho actual de la posesión, no importando para ello la calidad de poseedor, esto es, el título con el que se posee. Por lo tanto, el interdicto desde Roma a nuestros días, tiene por finalidad restituir la posesión de quien por el solo hecho de mantener contacto con el bien ya merece protección jurídica.

En ese mismo entender, Palacio (1996), señala que:

Los interdictos son todas aquellas pretensiones que nacen con motivo de la perturbación o despojo de la posesión de un bien inmueble, cuya finalidad consiste en obtener una decisión judicial que ampare o restituya la posesión. (p. 807)

En la Casación N° 787-2011-Huaura (como se citó en Hinostroza Mingues, 2011), establece:

Que se puede recurrir a los interdictos todo aquel que se considera perturbado o despojado en su posesión, los medios probatorios deben estar referidos exclusivamente a probar la posesión y el acto perturbatorio o desposesorio. (p.426)

Así, se construirá a partir de ciertos elementos subjetivos de legitimación; por ejemplo, el poseedor despojado o cuya ocupación se encuentra en peligro le bastará alegar esta condición para habilitarse su participación en el proceso como demandante, y de otro lado aquel que perturba su posesión será el legitimado para ser demandado.

Asimismo, Gonzales Barrón (2010), señala que:

Los interdictos centran su controversia exclusivamente en la posesión actual o anterior del demandante, y en la lesión producida por acto del demandado, no siendo materia de conflicto los derechos subjetivos ni títulos de propiedad, por lo que, a través de los interdictos se protege únicamente el “statu quo” posesorio. (p. 209)

Por su parte, Miranda Correa (como se citó en Sagastegui, 2007), señala que en los interdictos se discute el hecho de la posesión, y no cuestiones de título y que el propósito de los interdictos es evitar el hecho que perjudique o cause daño al poseedor. (p. 157)

En base a las definiciones señaladas, estamos en la capacidad de definir a los interdictos como aquella institución que defiende la posesión independientemente si el poseedor tiene o no derecho a ejercer la posesión. Ello quiere decir que para sea amparado con un interdicto, sea de recobrar como de retener, basta probar el

hecho mismo de la posesión y no resulta indispensable demostrar la legitimidad de la misma o si se cuenta con un título de posesión.

### **2.5.2. Naturaleza de los interdictos**

La naturaleza de los interdictos es defender al poseedor actual o en todo caso al recientemente despojado del bien, siempre y cuando no haya transcurrido más de un año desde que se produjo dicho despojo. Los interdictos defienden, pues, el hecho mismo de la posesión y no el derecho a acceder a la misma.

Así, la Casación N° 1350-2015 –Lima, publicada el 30 de mayo del 2016, establece que:

Los interdictos están destinados a proteger la posesión inmediata, la cual puede ser perturbada o despojada; independientemente de la determinación de la propiedad o legitimidad de la posesión afectada; de allí que los puntos controvertidos estarán orientados a determinar la posesión del accionante y el acto perturbatorio o desposesorio del emplazado.

Cabe señalar, que los interdictos solamente se utilizaran cuando se pretenda defender la posesión actual del bien, es más, se debe de especificar los actos perturbatorios o desposeorios, siendo que no se trata de establecer la legitimidad de la posesión o el derecho a ejercer la posesión que es propio de las acciones posesorias como es el desalojo. Así, el objeto de los interdictos es el cese de la perturbación o recuperación de la posesión, por eso el juez no debe tener en cuenta el título de propiedad del demandante. (María Ramírez, 1996, p. 759)

Por último, como señala María Ramírez (1996), que:

Los interdictos tienen que ver con el hecho posesorio, con la posesión actual, independientemente del título, por eso es sumaria, ya que no se trata de debatir el derecho a la posesión, su propósito es obtener el cese de la perturbación o la recuperación de la posesión. (p. 759)

### **2.5.3. Legitimación en el proceso de los interdictos**

En cuanto a la legitimidad activa, el artículo 598 del Código Procesal Civil, señala que puede interponer la demanda de interdicto cualquier persona que encuentre perturbado o despojado en su posesión.

En cuanto a la legitimidad pasiva, del mismo código adjetivo podemos señalar que la demanda se puede dirigir contra quien despoja o quien perturba al poseedor actual, incluso los que ostentan otros derechos reales de distinta naturaleza sobre el bien objeto de perturbación, tal como lo establece el artículo 598 del Código Procesal Civil.

### **2.5.4. Clases de interdictos**

Nuestro ordenamiento jurídico para defender el hecho actual de la posesión regula el interdicto de recobrar (cuando ha mediado despojo de la posesión) y el interdicto de retener (cuando la posesión se ve perturbada).

#### **a) Interdicto de recobrar**

El Código Procesal Civil, en el artículo 603, regula el interdicto de recobrar, señalando que procede cuando el poseedor es despojado de su posesión siempre que no haya mediado proceso previo, el mismo que haya sido privado de su posesión. Asimismo, en esta clase de interdicto lo que se discute la posesión previa del demandante y el acto de despojo, mas no, el derecho a la poseer el bien.

Así, la Casación N° 992-2001-Tacna (como se citó en Vargas Machuca, 2004), establece que:

En los interdictos se protege la posesión como hecho y no la posesión como derecho; esto es, no se busca encontrar un derecho o causa para el ejercicio de la posesión sino tan solo determinar fácticamente que se estuvo poseyendo el bien; y siendo así, aquel que demande interdicto de recobrar deberá acreditar necesariamente su posesión y el despojo sufrido para obtener el amparo judicial. (p. 740)

Entonces, la parte demandante, para ver amparado su derecho debe de acreditar que ha sido poseedor actual del bien, y que haya sido despojado por el demandado, es decir, el análisis de los medios probatorios dentro del proceso necesariamente tiene que centrarse en el hecho mismo de la posesión y el acto del despojo.

Así, el acto de despojo es aquel que hace referencia a todo acto de desposesión sin el consentimiento del despojado. En los elementos podríamos señalar que son el desapoderamiento del bien, privación real, no hay sentencia que ordene el desalojo del bien. (María Ramírez, 1996, p. 767)

#### **b) Interdicto de retener**

El Código Procesal Civil, en el artículo 606, regula el interdicto de retener, señalando que procede cuando el poseedor es perturbado en su posesión, la perturbación puede consistir en actos materiales o de otra naturaleza, tales como la ejecución de obra o existencia de construcciones ruinosas.

Así, la Casación N° 1255-2014 –Ayacucho (2015), establece que:

El interdicto de retener es un interdicto que ampara la posesión actual cualquiera sea su naturaleza desde que nadie puede turbarla arbitrariamente puesto que nadie puede hacer justicia por sí misma, es decir, procede cuando el poseedor es perturbado en su posesión, ya sea mediante actos materiales o de otra naturaleza.

Asimismo, el interdicto de retener tiene que guardar relación con el acto sancionado, ya que, este tipo de interdicto puede ser de obligación de hacer y no hacer. Por su parte, María Ramírez (1996), afirma que en el interdicto de retener el único título del actor es la posesión actual, es decir a quien ocupa el bien, y este interdicto no supone el despojo sino la perturbación de la posesión. (pp. 770-771)

Así, el objeto del interdicto de retener es obtener el cese de los actos perturbatorios y si se trata de obra ruinosa se procede a la suspensión o destrucción de la obra; asimismo, para que se configure este interdicto se tiene que acreditar la posesión sobre el inmueble a la fecha de la realización de los actos materiales perturbatorios que no solo debe consistir en amenazas.

#### **2.5.5. Plazo para interponer la acción del interdicto**

Respecto a la institución jurídica de la prescripción hace referencia a una situación jurídica, y su modificación por el transcurso del tiempo, que impide que una persona pueda reclamar determinados derechos ante el órgano jurisdiccional.

En el artículo 601 del Código Procesal Civil<sup>6</sup>, se ha establecido el plazo de prescripción extintiva de la acción interdictal, este plazo solamente hace referencia a la prescripción, mas no, a un plazo de

---

<sup>6</sup> Artículo 601. - Prescripción extintiva

La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda, sin embargo, vencido este plazo, el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento.

caducidad, como muchos doctrinarios mencionan; sin embargo, el demandado tiene expedito su derecho de advertir dicho plazo de prescripción del interdicto, mediante las excepciones procesales que regula el mismo código adjetivo.

Asimismo, Gonzales Barrón (2010), señala:

Que dicho plazo se comienza a computar desde cuando se produce el hecho perturbatorio y no al conocimiento del hecho, tal como lo establece el artículo 601 del Código Procesal Civil, ya que opinar lo contrario conllevaría a una grave inseguridad, por lo que, siempre se discutiría sobre el conocimiento o no del poseedor, respecto a la situación de perturbación producida por el demandado. (p. 235)

Por último, este plazo prescriptorio, más que todo, se establece debido a que se desea tutela urgente ante los actos que pueden causar terceras personas sobre el bien que está poseyendo el actual poseedor, por la misma razón que los interdictos protegen el hecho actual de la posesión.

## **2.6. La prescripción extintiva**

### **2.6.1. Definición**

La prescripción es la figura que extingue la acción debido al transcurso del tiempo y la inactividad de la parte demandante, la prescripción abarca a la prescripción extintiva y a la adquisitiva, en el presente trabajo nos referiremos a la prescripción extintiva. Actualmente dicha figura es muy utilizada por nuestro ordenamiento jurídico en la practica por revestir un interés público, el mismo se encuentra regulado en el Código Civil desde el artículo 1989 hasta el artículo 2002.

La prescripción extintiva resulta muy importante con la finalidad de no proteger eternamente a titulares de derechos no ejercidos y con

ello dotar de seguridad a las relaciones jurídicas. En ese mismo entender, Figueredo Paneque (2012), señala:

El asunto en la seguridad de las relaciones jurídicas que el tiempo puede determinar o hacer inciertas; en el interés social que exige que los derechos y acciones sean ejercitados a tiempo, ya que supone cierta deslealtad su ejercicio tardío, cuando la inactividad del titular había creado legítimas expectativas en el contrario que descuidó a su vez mecanismos de defensa y medios probatorios. En esencia ve el fundamento en razones de necesidad y utilidad social; en la necesidad que tiene la sociedad de dar estabilidad y juridicidad a ciertas situaciones de hecho. (p. 35)

Asimismo, mediante la prescripción extintiva la parte demandante no podrá ejercitar su acción para hacer efectiva su pretensión. Por su parte, Vidal Ramírez (2009), afirma que es un medio o modo por el cual, en ciertas condiciones, el transcurso del tiempo modifica sustancialmente una relación jurídica. (p. 235)

Por otra parte, es un medio de defensa de la parte demandada que exige la extinción del derecho de acción, siempre y cuando haya presentado su demanda fuere del plazo establecido en la norma positiva.

### **2.6.2. Principio de legalidad en plazos prescriptorios**

El principio de legalidad exige el acuerdo de las actuaciones al orden normativo con la ley, ya que tiene que ver con la competencia y el ejercicio de facultades. En el mismo sentido, Pérez Portilla (2005), señala que:

El principio de legalidad demanda la sujeción de todos los órganos estatales al derecho; en otros términos, todo acto o procedimiento jurídico llevado a cabo por las autoridades estatales debe tener apoyo estricto en una norma legal, la

que, a su vez, debe estar conforme a las disposiciones de fondo y forma consignadas en la Constitución. (p. 55)

Asimismo, el principio de legalidad de los plazos prescriptorios lo encontramos regulado en el artículo 2000 del Código Civil, que establece que solo la ley puede fijar los plazos de prescripción, es decir, expresamente menciona que mediante la ley se fijan los plazos de prescripción mas no faculta a otras personas la creación de dichos plazos.

Por su parte, la Corte Suprema en la Casación N° 1996-2013-Tacna (2014), fundamento 4 segundo párrafo, a dispuesto:

La prescripción se inspira en el principio de legalidad, pues, únicamente por mandato de la ley se puede restringir el ejercicio del derecho de acción cuando ha transcurrido el plazo previsto expresamente en la norma. Tal es el espíritu del artículo 2000 del Código Civil que establece que la ley fija los plazos de prescripción, puesto que en la prescripción extintiva hay consideraciones de interés público (en cuanto las partes no pueden fijar plazos prescriptorios por cuenta propia) y privado (debido a que las partes no pueden modificar los plazos prescriptorios establecidos por ley).

De esta manera, el principio de legalidad, avala el criterio de la imposibilidad de alterar los plazos de prescripción, constituyéndose como garantía fundamental para las partes en un proceso judicial.

## **2.7. Tutela jurisdiccional efectiva**

### **2.7.1. Definición**

El derecho a la Tutela Jurisdiccional efectiva, es uno de los derechos fundamentales que tiene todo sujeto de derecho al momento de recurrir al órgano jurisdiccional a fin de que se le imparta justicia, con las garantías mínimas que brinda el Estado al

momento de intervenir en la solución de su conflicto de intereses o incertidumbre jurídica; utilizando para ello el proceso como instrumento de tutela del derecho sustancial de los mismos. En ese entender, Gonzales Pérez (2001), señala que:

La tutela jurisdiccional efectiva, garantizada por el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política, viene a ser: El derecho de toda persona a que se haga justicia; a que cuando pretenda algo de otra, esta pretensión sea atendida por un órgano jurisdiccional, a través de un proceso con las garantías mínimas. (p. 33)

Por otra parte, el Tribunal Constitucional en la Sentencia del Expediente N° 763-2005-PA/TC (2005), fundamento 6 ha dispuesto, como supremo intérprete de la Constitución, una definición autorizada:

Con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia.

Así, la tutela jurisdiccional efectiva consiste en todo derecho que tienen los ciudadanos, para exigir al Estado proveer de requisitos procesales para que un proceso judicial sea llevado acorde con nuestro ordenamiento jurídico, es decir, primero se tiene que activar al órgano jurisdiccional, sin limitarle su derecho, y segundo dentro del proceso el Estado tiene que proveer a los justiciables de derechos como el derecho a la igualdad de armas, el derecho a la defensa, el derecho a la prueba, entre otros derechos, así, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es una garantía para las partes tanto antes y durante el proceso.

## CAPÍTULO III

### DISCUSIÓN O ANÁLISIS DEL PROBLEMA

#### **3.1. Contenido normativo de la acción interdictal y del desalojo que importa proteger su naturaleza jurídica en el derecho civil peruano, a efectos de establecer las diferencias, similitudes y finalidades**

De acuerdo a lo descrito en el capítulo II, se ha determinado que tanto la acción interdictal, regulado en el artículo 600 del Código Procesal Civil, como el desalojo, regulado el artículo 585 primer párrafo del Código Procesal Civil, tutelan intereses referentes a la posesión de un bien.

Ante ello, para interponer una demanda de desalojo se puede realizar por las siguientes causales: por resolución de contrato por falta de pago, por vencimiento del contrato, o por ocupante precario; por su parte, en el interdicto solo se procede a demandar cuando el poseedor ve afectada su posesión cuando es perturbado y/o cuando es despojado.

Asimismo, en el proceso de desalojo cuenta con legitimación activa quien cedió el bien y tiene derecho a la restitución puede ser el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de la posesión del bien; en cambio en la acción interdictal nunca interesa la legitimidad de la posesión, si existe o no título legítimo para poseer, pues ello no es lo que debe probarse en el proceso, lo que interesa es la posesión actual del bien inmueble y haber sido perturbado o despojado en su posesión y el mismo que puede defender aún en contra del propietario.

Por otra parte, en el proceso de desalojo se tiene que incorporar como medio probatorio la prueba escrita, es decir, un título idóneo para verificar si el demandante tiene derecho a disfrutar de la posesión que invoca, cabe advertir que no solo hace alusión al título de propiedad sino a todo acto o circunstancia que acredite el derecho a la posesión, en cambio en la acción interdictal, los medios probatorios como los puntos controvertidos

están destinados a determinar el hecho actual de la posesión, los actos despojatorios y/o perturbatorios, y la época en que ocurrieron.

Por ejemplo para interponer una demanda de desalojo por ocupante precario la parte que cuenta con legitimidad activa tiene que incorporar al proceso un título idóneo que le legitime el derecho a poseer; y mediante el interdicto de recobrar se tiene que sufrir un acto de despojo y acreditar que antes del despojo estaba en posesión del bien; por ello, el proceso interdictal está destinado a mantener el *statu quo*, en tanto que su alteración perturba el orden público; por ello, nuestro ordenamiento jurídico destina a los interdictos a proteger a la posesión como hecho y las acciones posesorias protegen a la posesión como derecho.

En el mismo sentido, la Casación N° 3702-2016 (2016), la cual señala que, el derecho de propiedad del predio materia de desalojo se encuentra acreditado a favor de la demandante y por su parte la condición de ocupante precario del recurrente; es decir, se exhibió un título de posesión del demandante y el demandado no sustentó su posesión. Tanto del primero ejemplo como del segundo tenemos que en el proceso de desalojo se tiene que incorporar un título idóneo para acreditar el derecho a ejercer la posesión y en la acción interdictal solo basta la posesión actual del bien sin entrar a debatir títulos posesorios.

Además, nuestro ordenamiento jurídico ha establecido un plazo de prescripción extintiva de un (01) año, para la acción de desalojo regulado en el artículo 601 del Código Procesal Civil, y el proceso de desalojo no cuenta con un plazo de prescripción establecido legalmente, pero consideramos que al pretender la restitución del bien podría calificar como una acción real, y le sería aplicado el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil; sin embargo, dichos plazos de prescripción se establecen de acuerdo a la naturaleza de las instituciones ya que al aplicar a la pretensión de desalojo el plazo de prescripción de los interdictos, se estaría equiparando los derechos.

Finalmente, la acción de desalojo tiene por finalidad la restitución del bien a favor de quien tiene derecho a la posesión en base a un título idóneo, es decir, se devuelve el uso y goce del bien independientemente si estuvo o no en posesión del bien, por su parte, la acción interdictal tiene por finalidad la protección de la posesión de manera provisional disponiendo el cese del acto perturbatorio o despojatorio a favor del poseedor actual a fin de evitar daños irreparables.

A partir de lo señalado, advertimos que la naturaleza jurídica de la acción interdictal como el desalojo radica en su regulación normativa con sus propias normas de existencia, a pesar que ambas instituciones protegen a la posesión, pero en el proceso de desalojo se restituye el bien a favor de quien tiene título idóneo para poseer el bien, siendo el principal medio probatorio la prueba escrita, podríamos señalar que es un proceso más complejo ya que está en juego la valoración de un título de posesión; situación que no sucede con la acción interdictal que busca restituir la posesión de manera provisional al poseedor actual, siendo su objeto principal el cese de actos perturbatorios o despojatorios y pueden buscar tutela aun en contra del propietario, es decir, es un proceso inmediato para evitar daños irreparables.

Por tal razón, nuestro ordenamiento jurídico ha dispuesto procesos dotados de las mínimas garantías, esto es, el proceso de desalojo y el proceso interdictal ambos procesos son tramitados en el proceso sumarísimo, y solo se activarán en los supuestos señalados en la ley, siempre y cuando estos sean alegados y acreditados por quienes lo promueven, por lo que, declarar la prescripción extintiva en un proceso de desalojo, no permitiría lograr la finalidad concreta del proceso, que es, resolver un conflicto de intereses en un proceso sumario, sino que le trasladaría a un proceso más lato, si en ambos se va a pretender la restitución del bien. Además, el criterio jurisdiccional establecido en el IV Pleno Casatorio Civil alteraría la regulación normativa de ambas instituciones dándole la misma connotación otorgando de manera indirecta al proceso de desalojo la protección de la posesión actual, lo que

conllevaría a que el órgano jurisdiccional no tenga en cuenta la valoración de los medios probatorios como es el título idóneo en el proceso de desalojo.

**3.2. Razón que subyace al establecimiento de un plazo de prescripción en relación al criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo, a fin de tutelar el contenido constitucional de la tutela jurisdiccional efectiva**

Nuestro Código Procesal Civil, en el artículo I del Título Preliminar referido al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, ha establecido que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses. Aunado a ello, tenemos su reconocimiento constitucional como principio de la función jurisdiccional, establecida en el artículo 139 de la Constitución Política, la cual señala que todo sujeto tiene derecho de acceder a un órgano jurisdiccional para solicitar la protección de una situación jurídica a través de un proceso dotado de las mínimas garantías.

El plazo de prescripción extintiva se funda en la necesidad de buscar tutela urgente de intereses, por ello nuestro ordenamiento jurídico ha dispuesto establecer un límite a las situaciones jurídicas que puede medirse por la intensidad de la situación subjetiva protegida por el ordenamiento jurídico.

Como se mencionó la acción interdictal busca proteger el hecho actual de la posesión ante un acto despojatorio o perturbatorio, teniendo como finalidad el cese de dichos actos ya que no pueden ser eternos ni prolongarse en el tiempo, el poseedor actual que ve afectada su posesión no puede vivir eternamente siendo víctima de actos violentos contra su posesión afectando de esta manera el orden público y la convivencia se tornarían en violencia, es así que, nuestro ordenamiento jurídico a dispuesto un plazo de prescripción extintiva con la finalidad de salvaguardar el *statu quo* posesorio y se configura como un proceso

inmediato para la tutela urgente ante terceras personas que hacen la vida insostenible de las personas que se encuentran en posesión actual del bien.

Por ello, la razón de establecer un plazo de prescripción gira entorno de brindar tranquilidad a las personas que se encuentran en posesión del bien a efecto que los actos cesen de manera provisional hasta que el mejor derecho a poseer sea debatido en otro proceso, y además el plazo de prescripción exige al poseedor actual accionar de manera inmediata buscando tutela para contribuir con el orden social y la tranquilidad tanto personal como de los poseedores que habitan alrededor del bien que viene siendo desojado, sino se accionaría inmediatamente se causarían daños irreparables.

En cambio, en el proceso de desalojo se busca proteger al que tiene derecho a la posesión, por eso es considerada como una acción posesoria, el desalojo no protege de manera provisional la posesión sino que lo hace de forma declarativa, es decir, se restituye el bien a favor de quien cuente con título idóneo para poseer, es decir, existe un conflicto de intereses ya que uno pretende la restitución y el otro está en la obligación de devolver el bien por carecer de título que le legitime; esto significaría considerarlo como un proceso complejo donde se va a discutir títulos que acrediten el derecho a la posesión.

Es más, al pretender una acción de desalojo después de un año no afecta la paz social por la misma razón que no se funda en un acto despojatorio ya que si existieran se debe accionar el interdicto de recobrar, es de ahí la estricta desvinculación de ambas instituciones ya que si ambos protegerían el acto despojatorio se perdería la finalidad de brindar tutela a los intereses, es así que, son instituciones autónomas y no existe la posibilidad de trasladar el plazo de prescripción de la acción interdictal al proceso de desalojo por existir una delimitación entre ambas instituciones.

Por ello, el criterio vinculante en el punto 7 del IV Pleno Casatorio Civil no sustenta una razón justificante para aplicar el plazo de prescripción de la acción interdictal al desalojo, es más, vulneraría los intereses que merecen ser tutelados en el proceso de desalojo, obligándoles a pretender la restitución de la posesión en un proceso distinto como es la reivindicación y es más aplica plazos de prescripción que no han sido establecidos para el proceso de desalojo, restringiendo de esta manera el ejercicio del derecho de acción del demandante para restituir la posesión de su bien a través del proceso de desalojo, ya que la parte demandada al excepcionar traería consigo la improcedencia de la demanda en contra del demandante

En consecuencia, si se permitiría que los requisitos de otro proceso sean aplicados a un proceso distinto, la parte demandante se encontraría en una incertidumbre constante y nuestro ordenamiento jurídico no cautelaría los intereses que merecen tutela de acuerdo a la pretensión demandada en cada vía procedimental, lo que implica que el Estado no brindaría una tutela jurisdiccional efectiva a los que defienden sus derechos e intereses.

Es en virtud a ello que, el plazo de prescripción regulado en el artículo 601 del Código Procesal Civil, solo es aplicable al proceso interdictal, que puede promoverse dentro de un (01) año a contar desde el inicio de la perturbación o de haber sufrido el despojo de la posesión con la finalidad de no alterar el orden público y proteger el *statu quo* posesorio alterado por efecto de una acción violenta y no factible de ser resistida por el poseedor actual. En cambio, la acción de desalojo puede promoverse en cualquier momento, debido a que no se altera la paz social ya que el demandando está en la obligación de restituir la posesión a favor de quien tiene derecho a la restitución y además está destinado a solucionar un conflicto de intereses otorgando tutela jurisdiccional efectiva a quien cuente con título de posesión. Por ello, resulta nocivo aplicar el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal al desalojo, pues, en el proceso de desalojo se discuten derechos y circunstancias más complejas

que en los interdictos, es así que, el deber del Estado es promover la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional más restringirla.

### **3.3. Alcance del principio de legalidad en relación al criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo**

En primer lugar, conviene señalar que el IV Pleno Casatorio Civil, es un precedente vinculante emitido bajo los alcances del artículo 400 del Código Procesal Civil<sup>7</sup>; los magistrados supremos civiles van emitir una sentencia que constituya o varíe un precedente judicial, mas no señala que puedan crear un plazo de prescripción, asimismo, los plenos casatorios se dan con el afán de interpretar una norma para una mejor interpretación y buscan garantizar el derecho que tienen las partes intervinientes de conocer porqué de tal o cual decisión y asegurar de esta manera que la potestad de administrar justicia se ejerza de cuerdo a la Constitución y a la ley, evitando arbitrariedades.

Ahora bien, el criterio vinculante en el punto 7 del IV Pleno Casatorio Civil ha generado muchas dudas respecto a la correcta interpretación de la aplicación del plazo de prescripción de la acción interdictal al proceso de desalojo, a nuestro modo de ver, la decisión emitida por la Corte Suprema vulneraría el artículo 2000 y el artículo 2001 inciso 1 ambos del Código Civil, en el sentido, que se ha atribuido funciones que no le corresponden, pues en principio crea un plazo de prescripción para el proceso de desalojo, y en segundo lugar reduce el plazo de prescripción de diez (10) años a un (01) año.

A partir de lo señalado, debemos considerar la Casación N° 1996-2013-Tacna (2014), la cual señala que, la prescripción se inspira en el principio

---

<sup>7</sup> Artículo 400. - Precedente judicial

(...) La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente. (...)

de legalidad, únicamente la ley puede restringir el derecho de acción cuando ha transcurrido el plazo previsto en la norma.

Por otra parte, el principio de legalidad hace referencia que todas las situaciones jurídicas se deben de ejecutar dentro del marco de la ley escrita y con ello conllevar al respeto de la coexistencia de una sociedad, las mismas que deben ser cumplidas sin alterar el ordenamiento jurídico, es decir, que existen leyes que regulan los procesos como es la acción interdictal y el desalojo, que emana del Estado y no de la voluntad de las personas, es así que, todo eso debe de estar en armonía y conforme a la Constitución y la ley.

Entonces, cuando un plazo de prescripción es creado por terceras personas no tiene respaldo legal, ya que el producto no es creado por el facultado para producirlo, esto quiere decir, que la Corte Suprema a través de un Pleno Casatorio no tiene la facultad de crear un plazo de prescripción extintiva para el desalojo ya que solo la ley puede crear los plazos de prescripción conforme al artículo 2000 del Código Civil, por obedecer a un interés público; de esto se desprende que los particulares u órganos jurisdiccionales no pueden fijar los plazos de prescripción extintiva por su propia cuenta y no pueden modificar los plazos establecidos por la ley.

Cuando decimos que no puede modificar los plazos ya establecidos, nos estamos refiriendo al plazo de prescripción regulado en el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil, es decir, sería su plazo de prescripción de diez (10) años, ya que consideramos que el desalojo es considerada como una acción real, finalmente, si se permitiría que cualquier persona pueda crear un plazo de prescripción viviríamos en un incertidumbre social ya que se verían gravemente afectados nuestros intereses tutelados al estar a merced de la malas intenciones.

Lo precisado nos permite establecer que el único legitimado para fijar los plazos de prescripción es el legislador caso por caso mas no el órgano

jurisdiccional, ya que pensar lo contrario sería una clara vulneración al principio de legalidad. Esta posición es además respaldada por lo señalado en el artículo 2 inciso 24 literal a) de la Constitución Política, en el cual se establece que nadie está obligado hacer lo que la ley no manda, es decir, la Corte Suprema no está facultada para fijar plazos de prescripción, por no ser dispuesto así por la ley.

De acuerdo a lo señalado en este capítulo, podemos afirmar que la necesidad de contar vías procedimentales adecuadas, con sus propias reglas o requisitos y con sus propios plazos de prescripción, se encuentra fundamentado en el reconocimiento constitucional que nadie puede hacer lo que la ley no manda ni sometido a procedimiento distinto de los previamente establecidos, esto concordante en la aplicación de los principios y derechos propios de la función jurisdiccional establecidos en el artículo 139 de la Constitución Política, dentro de los cuales se enmarca el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho a la prueba por ser una manifestación del debido proceso.

En ese entender, lo que justifica la eliminación del criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo, es la interpretación del artículo 2000 del Código Civil, referente al principio de legalidad, debido a que la prescripción extintiva se inspira en el principio de legalidad, pues únicamente por mandato de ley se puede restringir el ejercicio del derecho a la acción cuando ha transcurrido el plazo previsto expresamente en la norma; es más se deberá tener en cuenta la delimitación de la institución de la acción interdictal y del desalojo ya que el legislador establecerá los plazos de prescripción caso por caso para la tutela de intereses.

Finalmente, afirmamos que sostener que la Corte Suprema tiene la facultad de fijar plazos de prescripción, es una afirmación errónea, pues en nuestro ordenamiento jurídico impera el principio de legalidad y a partir del mismo se tutelan los derechos de las partes intervinientes en un proceso, asimismo, otorgar dicha facultad a la Corte Suprema o a los particulares es un grave error ya que en la prescripción extintiva hay consideraciones de interés público y privado.

## CONCLUSIONES

1. Los fundamentos jurídicos que justifican la eliminación del criterio jurisdiccional que establece el mismo plazo de prescripción de la acción interdictal para el desalojo son: proteger la naturaleza jurídica de la acción interdictal y del desalojo en el derecho civil, brindar tutela jurisdiccional efectiva al demandante en un proceso de desalojo y exigir el respeto del principio de legalidad.
2. La naturaleza jurídica de la acción interdictal y del desalojo en el derecho civil se desprende de la interpretación del artículo 585 y del artículo 600 ambos del Código Procesal Civil, en el desalojo existe una relación jurídica entre el poseedor mediato y el inmediato, uno exige la restitución del bien y el otro tiene que devolver el bien a quien tiene título idóneo para poseer; y en los interdictos se protege la posesión actual del bien independiente si tiene o no derecho y tiene por objeto el cese de actos perturbatorios o despojatorios.
3. La razón de establecer un plazo de prescripción para la acción interdictal radica en cesar los actos despojatorios o perturbatorios, mantener el *statu quo* posesorio y no alterar el orden público, por lo que, al aplicar el plazo de prescripción extintiva de la acción interdictal al desalojo se dejaría de lado intereses merecedores de tutela jurisdiccional efectiva y no se cumpliría con la finalidad del proceso que es la restitución del bien a favor de quien tiene derecho a la posesión.
4. El plazo de prescripción se inspira en el principio de legalidad conforme al artículo 2000 del Código Civil que la ley fija los plazos de prescripción por obedecer a un interés público y privado, es así que, el artículo 601 del Código Procesal Civil establecido como criterio vinculante en el IV Pleno Casatorio Civil no tiene procedencia legal para ser aplicado al proceso de desalojo, esto porque la Corte Suprema no puede fijar un plazo de prescripción.

## RECOMENDACIONES

1. Sugerir a la Corte Suprema la modificación del criterio vinculante en el punto 7 del IV Pleno Casatorio Civil, eliminando de esta manera el plazo de prescripción de la acción interdictal aplicado al proceso de desalojo, en atención al artículo 2000 del Código Civil que solo la ley puede fijar los plazos de prescripción.

## BIBLIOGRAFÍA

### Fuentes físicas

- Enneccerus, L., & Wolf, T. K. (1934). *Tratado de Derecho Civil*. Barcelona: Bosch.
- Figueredo Paneque, O. (2012). *La institución de la prescripción extintiva*. España : Editorial Española, Saarbruken.
- Gonzales Barrón, G. (2017). *La Propiedad y sus Instrumentos de Defensa*. Lima: Pacífico Editores S.A.C.
- Gonzales Barrón, G. H. (2010). *Derechos Reales*. Lima : Ediciones Legales (EDILEGSA E.I.R.L.).
- Gonzales Pérez, J. (2001). *El Derecho a la Tutela Jurisdiccional*. Madrid: Civitas
- Hinostroza Minguez, A. (2011). *El Código Civil en la Jurisprudencia Casatoria*. Lima: Editoria Iustitia.
- Ledesma Narváez, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil -Análisis artículo por artículo*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- María Ramírez, E. (1996). *Tratado de Derechos Reales: Teoría General Bienes - Posesión*. Lima: RODHAS.
- Palacio, L. E. (1996). *Manual de Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires-Argentina : Abeledo Perrot .
- Pérez Portilla, K. (2005). *Principio de igualdad: alcances y perspectivas*. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas .
- Pinedo Aubián, F. M. (2016). *Comentario al artículo 475 del Código Procesal Civil, en Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

- Sagastegui Urteaga, P. (2007). *Acciones Judiciales en Defensa de la Propiedad y la Posesión*. Lima: Librería y Ediciones Jurídicas.
- Tomassini, C. A. (2019). Alguno alcances sobre la Ley que regula el Procedimieento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y Lineamientos para un proceso de desalojo único. *Actualidad Civil al día con el Derecho* , 279-292.
- Torres Vásquez, A. (2019). *Formas de Adquisición de la Propiedad y Propiedad Predial*. Lima: Pacífico Editores S.A.C.
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derechos reales: Posesión y Propiedad* . Lima-Perú: Fondo Editorial .
- Vidal Ramírez, F. (2009). *En torno a la Prescripción Extintiva*. Lima - Perú : Revista Oficial del Poder Judicial.
- Von Ihering, R. (2004). *La teoría de la posesión: el fundamento de la protección posesoria*. Madrid : Reus .

### **Fuentes virtuales**

- Casación N° 1996-2013-Tacna. (13 de mayo de 2014). *Prescripción de la acción de ineficacia de acto jurídico*. Recuperado de [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/07/Casacion-1996-2013-Legis.pe\\_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/07/Casacion-1996-2013-Legis.pe_.pdf)
- Casación 3702-2016, T. (23 de agosto de 2017). *Establecen requisitos indispensables para ganar demanda de desalojo por ocupación precaria*. Recuperado de <https://legis.pe/requisitos-indispensables-ganar-demanda-desalojo-ocupacion-precaria-casacion-3702-2016-tacna/>
- Casación N° 11378-2012-Lima. (20 de octubre de 2017). *Jurisprudencia sobre domicilio: Domicilio en partida de defunción prueba posesión [Publicación en un Blog]*. Recuperado de <https://ejejuridico.blogspot.com/2017/10/jurisprudencia-sobre-domicilio.html>

- Casación N° 1255-2014 –Ayacucho. (11 de mayo de 2015). *Interdicto de retener puede accionarse sin importar la calidad de poseedor*. Recuperado de <https://legis.pe/interdicto-retener-puede-accionarse-importar-calidad-poseedor-casacion-1255-2014-ayacucho/>
- Casación N° 1350-2015 –Lima. (30 de mayo de 2016). *Interdicto de Retener*. Recuperado de <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar-boletin/1-1350-2015-MOQUEGUA.pdf>
- Casación N° 2195-2011-Ucayali. (15 de agosto de 2013). *Desalojo por ocupación precaria*. Recuperado de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/03/Legis.pe-Cuarto-Pleno-Casatorio-Civil.pdf>
- Expediente N° 03050-2011-PA/TC-Lambayeque. (18 de enero de 2012). Recuperado de <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2012/03050-2011-AA%20Resolucion.html>
- Expediente N° 01682-2013-0-2301-JR-CI-01. (02 de noviembre de 2015). *Desalojo*. Recuperado de <http://www.radiouno.pe/w/pdf/51191.pdf>
- Expediente N° 763-2005-PA/TC. (13 de abril de 2005). *INVERSIONES LA CARRETA S.A.* Recuperado de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00763-2005-AA.html>
- Vargas Machuca, R. J. (2004). *Homenaje a Jorge Avendaño: La Posesión: Alcances y defensa*. Recuperado de [https://books.google.com.pe/books?id=s5zdlqNzN\\_oC&pg=PA721&lpg=PA721&dq=Homenaje+a+Jorge+Avenda%C3%B1o:+La+Posesi%C3%B3n:+Alcances+y+defensa&source=bl&ots=JAqbEkUiCK&sig=ACfU3U2wUmjV1sm2NPZ7UKdn9ARfOhJP2w&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjRxou8hsjnAhWUHbkGHQMPD8YQ6A](https://books.google.com.pe/books?id=s5zdlqNzN_oC&pg=PA721&lpg=PA721&dq=Homenaje+a+Jorge+Avenda%C3%B1o:+La+Posesi%C3%B3n:+Alcances+y+defensa&source=bl&ots=JAqbEkUiCK&sig=ACfU3U2wUmjV1sm2NPZ7UKdn9ARfOhJP2w&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjRxou8hsjnAhWUHbkGHQMPD8YQ6A)