

**Universidad Católica de Santa María**

**Escuela de Postgrado**

**Maestría en Derecho Civil**



**Efectos de la unión de hecho no reconocida como causal de  
oposición en procesos de desalojo, Corte Suprema de Justicia  
2014 – 2023**

Tesis presentada por el Bachiller:

**Rodriguez Flores, Glen Andre**

**ORCID: 0009-0001-9133-8618**

para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil

Asesora:

**Mgter. Arias Huiza, Yigliola Glenda**

**ORCID: 0000-0002-5086-2413**

Arequipa – Perú

2025

UCSM-ERP

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**  
**ESCUELA DE POSTGRADO**  
**DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS**

Arequipa, 01 de Agosto del 2025

**Dictamen: 013208-C-EPG-2025**

Visto el borrador del expediente 013208, presentado por:

**2023000551 - RODRIGUEZ FLORES GLEN ANDRE**

Titulado:

**EFFECTOS DE LA UNIÓN DE HECHO NO RECONOCIDA COMO CAUSAL DE OPOSICIÓN EN  
PROCESOS DE DESALOJO, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA 2014 - 2023**

Nuestro dictamen es:

**APROBADO**

**40191503 - FAJARDO PASSANO PATRICIO MARCELO  
DICTAMINADOR**



**06514738 - MAYTA COAGUILA RONALD ALBINO  
DICTAMINADOR**



**29590431 - ALMENARA SANDOVAL JORGE LUIS  
DICTAMINADOR**



# EFFECTOS DE LA UNIÓN DE HECHO NO RECONOCIDA COMO CAUSAL DE OPOSICIÓN EN PROCESOS DE DESALOJO, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA 2014 - 2023

## INFORME DE ORIGINALIDAD

14%	12%	4%	3%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="https://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	1%
2	<a href="http://www.munizlaw.com">www.munizlaw.com</a> Fuente de Internet	1%
3	<a href="https://tesis.usat.edu.pe">tesis.usat.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
4	<a href="https://qdoc.tips">qdoc.tips</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="https://vsip.info">vsip.info</a> Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Politécnica del Perú Trabajo del estudiante	1%
7	<a href="https://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="https://gacetalaboral.com">gacetalaboral.com</a> Fuente de Internet	1%
9	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	<1%
10	<a href="https://pt.scribd.com">pt.scribd.com</a> Fuente de Internet	<1%

## Dedicatoria

A la Virgen de la Candelaria, madre protectora de mi tierra (por elección) y de mis pasos, por su luz en cada momento de duda.

A mis padres, Glen y Nancy por su amor incondicional, sus sacrificios silenciosos y su fe inquebrantable en mí.

A mi hermana Tatiana, por ser inspiración silenciosa de esfuerzo, disciplina y corazón. Gracias por enseñarme —con hechos— que los sueños cuestan, pero se logran.

A mis abuelos, Andrés Flores y Fernando Rodríguez, cuyo legado de esfuerzo y honestidad es faro en mi vida. A mi abuela Ruth Herrera, por su ternura, sabiduría y fortaleza.

A mi familia, en cada forma, por ser raíz y horizonte.

Y a AVG Abogados y Consultores, mi segunda casa profesional, por darme la oportunidad de crecer como abogado con principios, vocación y compromiso.

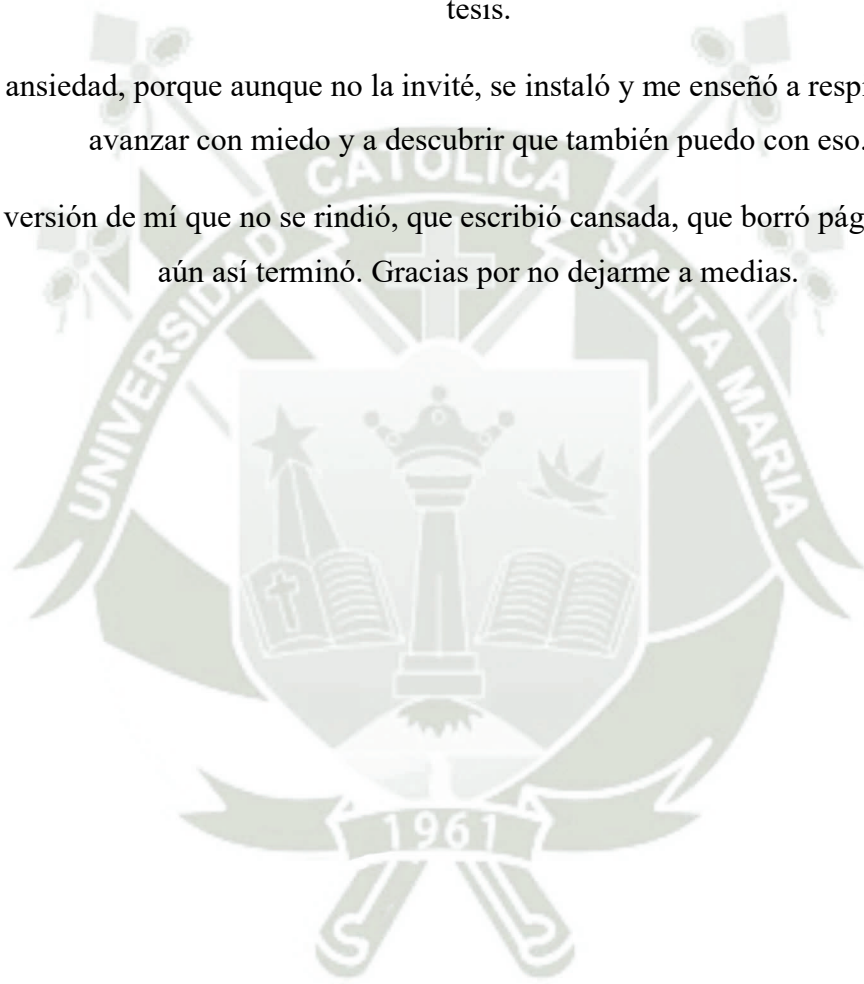
## Agradecimientos

A mis mascotas Lucas, Sisa y Camilo, por acompañarme en los silencios, en las traspasadas, y en las victorias con una lealtad que pocos humanos logran.

A mis amigos —los de siempre, los de la ruta y los de los cafés— por escuchar mis quejas académicas, celebrar mis pequeños avances y recordarme que la vida no es solo tesis.

A mi ansiedad, porque aunque no la invité, se instaló y me enseñó a respirar hondo, a avanzar con miedo y a descubrir que también puedo con eso.

Y a la versión de mí que no se rindió, que escribió cansada, que borró páginas enteras y aún así terminó. Gracias por no dejarme a medias.



*Epígrafe*

Todo el mundo necesita una casa para vivir, pero una familia solidaria es lo que  
construye un hogar.

- *Anthony Liccione*



## RESUMEN

La presente investigación abordó el problema de si es posible valorar la figura de la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en un proceso de desalojo, considerando que, en principio, esta no constituiría un título legítimo de posesión. La motivación surgió de la necesidad de asegurar una tutela jurisdiccional efectiva y de analizar si el ordenamiento jurídico peruano responde adecuadamente a la realidad social de muchas parejas convivientes. Se pretendió demostrar cómo la falta de reconocimiento formal de la unión de hecho influye en su eficacia como herramienta de defensa frente a una demanda de desalojo; para ello, se aplicó el método hermenéutico, que permitió interpretar las normas legales y resoluciones judiciales más allá de su sentido literal y la finalidad del derecho con la técnica de la observación documental, mediante el análisis sistemático de sentencias, normas y doctrina jurídica entre los años 2014 y 2023, centrando el estudio en jurisprudencia de la Corte Suprema; este ha permitido identificar que, aunque la unión de hecho está reconocida en el marco legal peruano, su falta de reconocimiento formal coloca a las parejas convivientes en una situación de vulnerabilidad en los procesos de desalojo. Se evidenció una dispersión jurisprudencial significativa: algunas sentencias admitieron la valoración de la convivencia prolongada como justificación de la posesión, mientras que otras la descartaron por la inexistencia de un título legítimo; es así que esta falta de uniformidad generó inseguridad jurídica y afectó el derecho de acceso a la justicia, así como la estabilidad económica y familiar de las personas involucradas. Se concluyó que la jurisprudencia de la Corte Suprema ha reconocido, en ciertos casos, que la unión de hecho no formalizada puede generar efectos jurídicos que justifican la posesión frente a terceros, especialmente cuando existe una convivencia prolongada libre de impedimentos matrimoniales; sin embargo, la ausencia de un criterio uniforme y un vacío normativo siguen limitando la protección jurídica de las parejas convivientes, lo que refuerza la necesidad de un tratamiento legal más coherente y justo en el ámbito de los desalojos.

**Palabras clave:** Unión de hecho, desalojo, seguridad jurídica.

## ABSTRACT

This research addressed the issue of whether an unrecognized de facto union can be considered a valid ground for opposition in eviction proceedings, given that, in principle, such a union does not constitute a legitimate title of possession. The motivation arose from the need to ensure effective judicial protection and to analyze whether the Peruvian legal system adequately responds to the social reality of many cohabiting couples. The study aimed to demonstrate how the lack of formal recognition of de facto unions affects their effectiveness as a defense mechanism in eviction cases. To achieve this, a hermeneutic method was applied, allowing for the interpretation of legal norms and judicial decisions beyond their literal meaning and within the broader purpose of the law. The documentary observation technique was employed, consisting of the systematic analysis of judgments, regulations, and legal doctrine between 2014 and 2023, with a focus on Supreme Court jurisprudence. The study found that although de facto unions are recognized in Peruvian law, the lack of formal recognition places cohabiting couples in a position of legal vulnerability in eviction processes. A significant jurisprudential divergence was identified: some rulings accepted prolonged cohabitation as justification for possession, while others rejected it due to the absence of a legitimate title. This lack of uniformity has led to legal uncertainty and has negatively affected access to justice, as well as the economic and familial stability of those involved. It was concluded that the Supreme Court has recognized, in certain cases, that even an unformalized de facto union can produce legal effects that justify possession against third parties, especially when there is prolonged cohabitation without legal impediments to marry. However, the absence of uniform criteria and the existing legal gaps continue to limit the legal protection of cohabiting couples, reinforcing the need for a more coherent and fair legal approach in eviction proceedings.

**Keywords:** De facto union, eviction, legal certainty.

## ÍNDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTOS	
EPÍGRAFE	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
HIPÓTESIS .....	4
OBJETIVOS.....	5
1. Objetivo general .....	5
2. Objetivos específicos.....	5
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	6
SUBCAPÍTULO I: UNIÓN DE HECHO .....	7
1. Unión de hecho.....	7
1.1. Definición.....	7
1.2. Historia .....	9
1.3. Diferencia con la institución del matrimonio .....	13
1.4. Elementos .....	16
1.4.1. Convivencia estable y continua .....	16
1.4.2. Estabilidad o permanencia de la relación .....	16
1.4.3. Ausencia de impedimentos legales para unirse .....	17
1.4.4. Publicidad .....	17
1.4.5. Proyecto de vida en común.....	18
1.4.6. Intención o voluntad de los convivientes .....	18
1.4.7. Comunidad patrimonial de hecho.....	18
1.5. Teorías .....	19

1.5.1. Teoría del matrimonio de hecho .....	19
1.5.2. Teoría contractual .....	20
1.5.3. Teoría cuasiconyugal .....	20
1.5.4. La teoría institucional .....	21
1.5.5. Teoría de los hechos jurídicos .....	21
1.6. Derecho comparado .....	22
1.6.1. Europa .....	22
1.6.2. América Latina .....	22
1.6.3. América del norte .....	23
1.6.4. Asia y África .....	23
SUBCAPÍTULO II: EL DESALOJO .....	25
1. El desalojo en el Derecho Civil Peruano .....	25
1.1. Concepto del desalojo .....	25
1.2. Elementos del proceso de desalojo .....	26
1.2.1. Sujeto activo .....	26
1.2.2. Sujeto pasivo .....	27
1.2.3. Bien objeto de litigio .....	27
1.2.4. Causal de procedencia .....	28
1.3. Requisitos para la procedencia del desalojo .....	29
1.4. Tipos de desalojo .....	31
1.4.1. Desalojo por vencimiento de contrato .....	31
1.4.2. Desalojo por ocupación precaria .....	32
1.4.3. Desalojo por resolución de contrato .....	33
1.5. Derecho comparado .....	34
1.5.1. Chile .....	34
1.5.2. Colombia .....	36
1.5.3. Brasil .....	38

1.5.4. México .....	40
SUBCAPÍTULO III: ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA RELEVANTE SOBRE .....	
UNIÓN DE HECHO Y DESALOJO .....	42
1. Casación N° 4311-2013 .....	42
2. Casación N° 8-2015 Ucayali .....	44
3. Casación N° 603-2015 Lambayeque .....	45
4. Casación N° 2803-2015 Santa .....	46
5. Casación N° 3773-2015 Cajamarca .....	46
6. Casación N° 143-2016 Lima .....	51
7. Casación N° 1239-2016 .....	54
8. Casación N° 2212-2016 .....	57
9. Casación N° 3983-2016 .....	59
10. Casación N° 4866-2016 Callao .....	61
11. Expediente N° 1221-2013 Lima Norte .....	64
12. Expediente N° 2693-2013 Ayacucho .....	64
13. Expediente N° 4380-2013 Lima Norte .....	68
14. Expediente N° 2174-2014 Amazonas .....	70
15. Expediente N° 3637-2015 Lima .....	71
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA .....	73
1. Enfoque, tipo, diseño, técnica e instrumento .....	74
1.1. Enfoque .....	74
1.2. Diseño .....	74
1.3. Método .....	74
1.4. Técnicas .....	74
1.5. Instrumento .....	75
2. Cronograma de trabajo .....	75
CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y CONCLUSIONES .....	77

CONCLUSIONES.....	137
RECOMENDACIONES .....	138
REFERENCIAS .....	139



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cronograma de trabajo .....	75
Tabla 2: Análisis jurisprudencial.....	83
Tabla 3: Matriz de consistencia .....	150
Tabla 4: Cuadro de coherencias.....	153



## INDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Matriz De Consistencia .....	150
Anexo 2: Cuadro de coherencias.....	153



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación tuvo como propósito analizar si la unión de hecho no reconocida puede ser valorada como causal de oposición en los procesos de desalojo en el Perú; esta problemática surge a partir de la tensión existente entre la realidad social de muchas parejas convivientes y las exigencias formales del ordenamiento jurídico peruano, el cual, si bien reconoce la unión de hecho como una institución generadora de derechos, condiciona su eficacia jurídica a su reconocimiento judicial o notarial; es así que coloca a quienes no han formalizado su relación en una situación de vulnerabilidad legal, particularmente cuando enfrentan una demanda de desalojo y no pueden invocar su vínculo como un título legítimo de posesión.

El problema central que motivó esta investigación fue la falta de uniformidad en los criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema del Perú entre los años 2014 y 2023, respecto a la valoración de la unión de hecho no reconocida en procesos de desalojo; ya que mientras algunas resoluciones han admitido dicha figura como argumento válido de oposición, otras la han descartado por la ausencia de un título formal, lo cual ha contribuido a generar inseguridad jurídica, afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de los convivientes y comprometiendo su estabilidad patrimonial y familiar.

Frente a ello, el objetivo general del estudio fue determinar los efectos de la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en procesos de desalojo; así mismo, como objetivos específicos, se planteó identificar las causales de oposición valoradas positivamente en estos procesos, verificar la existencia de criterios jurisprudenciales coherentes respecto a la valoración de la unión de hecho no reconocida, y examinar la posibilidad de su consideración como título posesorio en contextos jurídicos ajenos a los estrictamente familiares.

La hipótesis formulada sostuvo que, dada la jurisprudencia contradictoria de la Corte Suprema, es probable que la falta de un criterio uniforme sobre la valoración de la unión de hecho no reconocida genere inseguridad jurídica y afecte negativamente el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; la cual fue puesta a prueba mediante un enfoque cualitativo de tipo descriptivo y hermenéutico, utilizando como técnica principal la observación documental, consistente en el análisis de sentencias, normas legales y doctrina especializada.

La importancia de este estudio radica en que, además de identificar un vacío normativo, pone de relieve la necesidad de adoptar criterios jurisprudenciales más claros y coherentes que respondan a la realidad social de las uniones convivenciales; es así que desde una perspectiva jurídica, el trabajo contribuye a la discusión sobre la protección de derechos en contextos no formalizados; desde una perspectiva social, propone soluciones que podrían reducir situaciones de desamparo en el ámbito de la vivienda.

La tesis se estructura en cuatro capítulos principales los cuales son planteamiento del problema, que expone la descripción del problema, hipótesis, objetivos, justificación y delimitación; el marco teórico, donde se analizan los conceptos fundamentales como la unión de hecho, el proceso de desalojo y sus implicancias en el Derecho Civil, comparado y nacional; la metodología, que detalla el enfoque, método y técnica empleada en la investigación y finalmente se presentan los resultados, conclusiones y recomendaciones.





# **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

## HIPÓTESIS

**DADO QUE**, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú entre 2014 y 2023 ha mostrado posiciones contradictorias en la valoración de la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en procesos de desalojo, **ES PROBABLE**, que la falta de un criterio uniforme genere inseguridad jurídica y afecte negativamente la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo.



## OBJETIVOS

### 1. Objetivo general

Determinar los efectos de la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en procesos de desalojo.

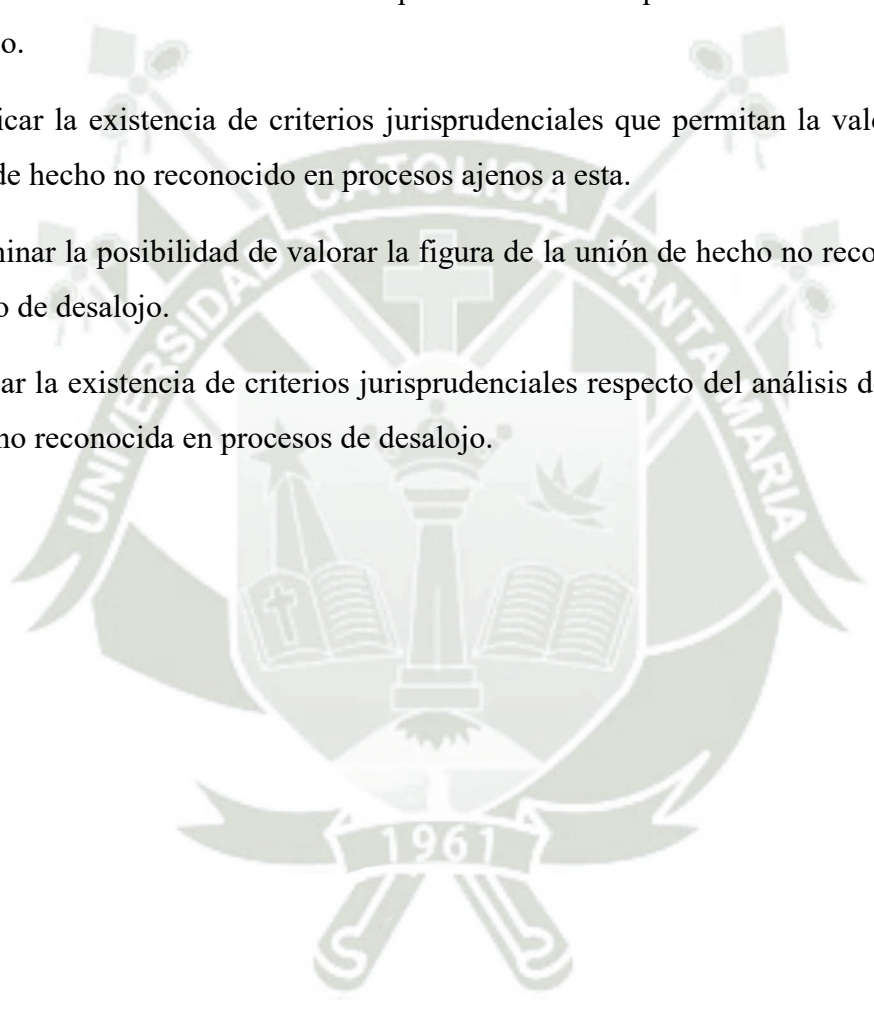
### 2. Objetivos específicos

Identificar cuáles son las causales de oposición valoradas positivamente en un proceso de desalojo.

Identificar la existencia de criterios jurisprudenciales que permitan la valoración de la unión de hecho no reconocido en procesos ajenos a esta.

Determinar la posibilidad de valorar la figura de la unión de hecho no reconocida en un proceso de desalojo.

Verificar la existencia de criterios jurisprudenciales respecto del análisis de la unión de hecho no reconocida en procesos de desalojo.





# CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

## SUBCAPÍTULO I: UNIÓN DE HECHO

### 1. Unión de hecho

#### 1.1. Definición

La unión de hecho, también conocida como unión libre o convivencia de hecho, es una forma de convivencia estable entre dos personas que comparten una vida afectiva similar al matrimonio, pero sin haberse casado legalmente. Desde el punto de vista jurídico, esta unión implica la existencia de una relación de pareja en la que se establecen vínculos personales, patrimoniales y de convivencia, sin que medie una ceremonia o registro matrimonial formal. En muchas legislaciones, se requiere que la relación sea pública, continua y estable, y que ambas partes tengan la intención de formar una vida en común. La duración mínima de la convivencia, para que pueda reconocerse legalmente, varía según el país o la región, pudiendo ir desde seis meses hasta varios años (Basualdo, 2018).

A diferencia del matrimonio, en una unión de hecho no se generan automáticamente todos los derechos y deberes que este conlleva, pero algunas jurisdicciones han legislado al respecto para otorgar ciertos efectos legales, como el derecho a heredar, a recibir una pensión o a acceder a los bienes comunes adquiridos durante la convivencia. Este tipo de unión busca ofrecer protección jurídica a las parejas que, por decisión personal, convicción o incluso imposibilidad legal, no acceden al matrimonio, pero que llevan una vida en común que merece reconocimiento y garantía del Estado (Anaya, 2023).

Por otro lado, desde el punto de vista sociológico, la unión de hecho representa una transformación en los modelos tradicionales de familia y pareja. A lo largo de las últimas décadas, muchas sociedades han experimentado una evolución en la forma de concebir las relaciones afectivas, dando paso a estructuras familiares más diversas y plurales. La unión libre surge como una alternativa al matrimonio tradicional, ya que muchas parejas deciden convivir sin formalizar su relación mediante un contrato civil o religioso (Briones, 2019). Estas decisiones pueden estar motivadas por razones ideológicas, económicas, religiosas, prácticas o emocionales.

En algunos contextos, especialmente en zonas rurales o entre ciertos grupos sociales, la unión de hecho ha sido una práctica común durante generaciones, incluso antes de que tuviera algún tipo de reconocimiento legal. Además, las uniones de hecho no siempre responden a una visión de transición hacia el matrimonio, sino que en muchos casos son

elecciones de vida autónomas y permanentes. A nivel cultural, el grado de aceptación de estas uniones varía: en algunas sociedades son plenamente aceptadas y protegidas, mientras que en otras aún se consideran relaciones informales o precarias. En cualquier caso, estas uniones han contribuido al replanteamiento de las nociones de familia, afecto y compromiso en las sociedades contemporáneas (Burneo y Salinas, 2018).

Asimismo, el grado de reconocimiento legal de la unión de hecho varía ampliamente entre países y regiones. En América Latina, por ejemplo, países como Colombia, Perú, México y Argentina han incluido en su legislación formas específicas de protección para las parejas en unión libre, reconociendo derechos sucesorios, patrimoniales y de seguridad social. En Colombia, por ejemplo, la Corte Constitucional ha jugado un papel clave al extender derechos similares a los del matrimonio a las uniones de hecho, siempre que se cumplan ciertos requisitos como la convivencia mínima de dos años (Cabrales, 2015).

En España, la unión de hecho está regulada a nivel autonómico, lo que implica que cada comunidad tiene sus propias leyes sobre el tema. En Estados Unidos, algunos estados reconocen el "common law marriage", una forma de matrimonio no registrado que se configura tras una convivencia prolongada con la intención de ser tratados como esposos. En otros países, como Alemania o Japón, la unión de hecho carece de efectos legales significativos si no se formaliza mediante matrimonio. Esta diversidad legal responde tanto a tradiciones culturales como a posiciones ideológicas sobre la familia y el papel del Estado en las relaciones afectivas. La tendencia global, sin embargo, es avanzar hacia un mayor reconocimiento de estas uniones, especialmente para proteger a los miembros más vulnerables de la pareja ante situaciones de separación, enfermedad o fallecimiento (Cadillo y Ramos, 2023).

Uno de los aspectos más controvertidos en las uniones de hecho es el régimen patrimonial que se aplica a los bienes adquiridos durante la convivencia. A diferencia del matrimonio, donde existen regímenes claramente establecidos (sociedad conyugal, separación de bienes, participación en ganancias, entre otros), las uniones de hecho no tienen, por regla general, un marco legal tan definido. Esto genera inseguridad jurídica en caso de disolución de la relación, ya que muchas veces no existe un contrato que regule la administración de los bienes, ni una presunción legal de copropiedad (Castro, 2018).

En algunos países, se admite la existencia de una sociedad patrimonial de hecho, cuando se puede probar que ambos convivientes contribuyeron al sostenimiento del hogar y a la

adquisición de los bienes comunes. Sin embargo, esta prueba suele ser compleja y requiere la intervención judicial. Para mitigar estos riesgos, algunas parejas optan por firmar pactos de convivencia, contratos en los que se estipulan derechos y deberes mutuos, así como el destino de los bienes en caso de ruptura. Estos pactos, aunque útiles, no siempre tienen fuerza legal si la normativa del país no los reconoce expresamente. En todo caso, la tendencia legislativa apunta a reforzar la protección patrimonial en las uniones de hecho, especialmente cuando hay hijos, dependencia económica o largos años de convivencia (Collazos, 2024).

Por último, el reconocimiento de la unión de hecho también se inscribe dentro del marco de los derechos humanos, particularmente en lo que respecta al derecho a la igualdad, a la vida familiar y a la protección del hogar. Diversas instancias internacionales, como la Corte Interamericana de Derechos Humanos y el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, han señalado que los Estados deben garantizar la protección legal de todas las formas de familia, incluyendo aquellas no basadas en el matrimonio. Negar a las parejas en unión de hecho los derechos derivados de su convivencia puede constituir una forma de discriminación, sobre todo si existen vínculos afectivos, patrimoniales y familiares equivalentes a los del matrimonio (Córdova et al, 2023).

En ese sentido, el principio de igualdad ante la ley exige que no se hagan distinciones arbitrarias entre distintos modelos de familia, salvo que haya una justificación razonable. Además, el derecho a la vida privada y familiar implica que las personas deben poder elegir libremente con quién y cómo formar una vida en común, sin imposiciones legales o sociales. De ahí que el reconocimiento de las uniones de hecho no solo tenga un componente legal, sino también ético y político, en tanto refleja el compromiso del Estado con la pluralidad y la dignidad de sus ciudadanos. Por eso, cada vez más países promueven legislaciones inclusivas que contemplen todas las formas legítimas de relación afectiva (Cornejo, 2000).

## **1.2. Historia**

Las uniones de hecho, entendidas como formas de convivencia afectiva sin matrimonio formal, existen desde tiempos remotos. En las civilizaciones antiguas, como la Mesopotámica, Egipcia, Griega y Romana, existieron formas de unión que no necesariamente pasaban por un matrimonio legal o religioso. Por ejemplo, en el derecho romano existía la *concubinatus*, una relación estable entre un hombre y una mujer que no estaban casados, pero convivían como pareja. Esta relación, aunque no gozaba del estatus

jurídico del matrimonium, era socialmente aceptada y, en ciertos casos, podía generar efectos legales limitados, como el reconocimiento de hijos o el acceso a ciertos bienes. Muchas de estas uniones surgían por diferencias sociales o legales que impedían el matrimonio formal, como cuando un ciudadano romano quería convivir con una esclava liberada o una extranjera (Crespo, 2016).

En sociedades tribales o rurales, especialmente aquellas con costumbres orales, era común que las parejas iniciaran la convivencia sin necesidad de un rito matrimonial formal, y eran consideradas casadas ante la comunidad. Esto demuestra que la convivencia de hecho ha sido una constante histórica, incluso cuando no se reconocía plenamente por el derecho estatal o religioso. A pesar de no tener la solemnidad del matrimonio, estas uniones respondían a necesidades reales de afecto, protección y procreación (Crisóstomo, 2021).

Con la expansión del cristianismo en Europa durante la Edad Media, el matrimonio se convirtió en una institución sagrada y controlada por la Iglesia Católica. A partir del siglo XII, el matrimonio pasó a considerarse uno de los siete sacramentos, lo que implicaba que debía celebrarse ante una autoridad eclesiástica, con ciertas formalidades como el consentimiento público, la bendición y el registro. Esto marcó una gran diferencia con respecto a las formas previas de convivencia. Las uniones de hecho, que antes podían tener cierta aceptación, comenzaron a ser vistas como pecaminosas o ilegítimas (Cruz et al, 2023).

No obstante, las uniones informales siguieron existiendo, especialmente entre las clases populares, que muchas veces no tenían acceso al clero o no podían pagar las tasas para casarse. En muchas zonas rurales, las parejas simplemente empezaban a convivir, y con el tiempo eran reconocidas como "casadas" por la comunidad, sin intervención de la Iglesia. Algunas de estas uniones se regularizaban posteriormente cuando los hijos necesitaban ser legitimados para heredar o entrar a la vida religiosa. Aunque la Iglesia intentó monopolizar la institución matrimonial, la realidad social mostraba una variedad de formas de convivencia. En algunas ocasiones, el derecho consuetudinario (basado en la costumbre) permitió cierto grado de protección a estas parejas, aunque con muchas limitaciones (Diestra, 2022).

Durante el Renacimiento y especialmente con la Ilustración en los siglos XVII y XVIII, se empezó a cuestionar el dominio absoluto de la Iglesia sobre los asuntos civiles, incluido

el matrimonio. Los pensadores ilustrados promovieron la separación entre lo religioso y lo legal, y con ello surgió la idea de que el matrimonio debía ser una institución civil, regulada por el Estado. Este cambio se concretó en muchos países tras las revoluciones liberales, como la Revolución Francesa, que en 1792 introdujo por primera vez el matrimonio civil obligatorio y secularizado. A partir de entonces, el matrimonio dejó de ser exclusivamente un sacramento y pasó a ser también un contrato civil. Sin embargo, las uniones de hecho aún no tenían reconocimiento legal; eran consideradas formas irregulares de convivencia (Donoso y Rioseco, 2006).

No obstante, en muchos contextos, las parejas que no podían casarse —por razones económicas, legales o sociales— seguían formando hogares sin recurrir al matrimonio formal. En América Latina, durante la colonia y el siglo XIX, el matrimonio seguía vinculado al orden religioso, y las uniones de hecho eran frecuentes entre esclavos, indígenas, mestizos y pobres, quienes muchas veces no eran admitidos en la estructura matrimonial tradicional. Estas uniones eran toleradas en la práctica, pero no gozaban de ninguna protección legal, lo que dejaba a sus integrantes en una situación de vulnerabilidad ante la ley (Evaristo, 2023).

Luego, el siglo XX trajo profundas transformaciones sociales que modificaron la estructura tradicional de la familia y la pareja. El aumento de la urbanización, el avance del feminismo, la secularización de la sociedad y los cambios en la moral sexual impulsaron nuevas formas de relacionarse. Cada vez más parejas optaban por convivir sin casarse, ya sea como una etapa previa al matrimonio, una alternativa permanente, o una expresión de libertad individual. Estas nuevas realidades comenzaron a generar presión sobre los sistemas jurídicos, que hasta entonces solo reconocían y protegían al matrimonio formal (Evaristo, 2023).

A partir de las décadas de 1960 y 1970, algunos países empezaron a introducir legislaciones que reconocían los efectos jurídicos de las uniones libres. Por ejemplo, Francia desarrolló el "pacto civil de solidaridad" (PACS), y en América Latina se empezaron a aprobar leyes que reconocían la "unión de hecho", especialmente en contextos donde el matrimonio era inalcanzable para grandes sectores de la población. Estos cambios fueron impulsados también por movimientos sociales y sentencias judiciales que apelaban al principio de igualdad y al derecho a formar una familia. Así, la unión de hecho pasó de ser una relación marginal o tolerada, a ser considerada una forma

legítima de organización familiar que merecía cierto grado de protección legal (Fajardo y Rojas, 2021).

En las últimas décadas del siglo XX y principios del XXI, el reconocimiento legal de la unión de hecho se ha ido consolidando en muchos países del mundo. Cada legislación ha adoptado un enfoque distinto: algunos países reconocen plenamente las uniones de hecho y las equiparan al matrimonio en cuanto a derechos y obligaciones; otros les otorgan efectos limitados, como derechos sucesorios, acceso a la seguridad social o reconocimiento de la copropiedad de bienes adquiridos en común. En América Latina, países como Colombia, Argentina, Uruguay, México y Perú han avanzado en la regulación de estas uniones, permitiendo su inscripción en registros civiles y otorgando efectos jurídicos similares al matrimonio, especialmente si la convivencia ha sido prolongada, pública y estable (Gómez, 2011).

En Europa, el reconocimiento ha sido más temprano y amplio en países como Suecia, Noruega o los Países Bajos, donde la legislación protege tanto a parejas heterosexuales como del mismo sexo. También en contextos anglosajones, como el "common law marriage" en ciertos estados de EE.UU., se han desarrollado formas legales de reconocimiento de estas convivencias. Estas reformas han buscado adaptar el derecho a la realidad social, reconociendo que muchas personas eligen no casarse, pero forman vínculos estables que deben ser protegidos. Sin embargo, aún existen países donde las uniones de hecho carecen de todo reconocimiento, lo que refleja una tensión entre la evolución social y la rigidez normativa (Hernández y Falconi, 2024).

Hoy en día, la unión de hecho es una figura ampliamente reconocida en el mundo, pero su regulación legal presenta grandes diferencias según el país o región. Aunque se ha avanzado en otorgar derechos a estas parejas, aún persisten desafíos importantes. Por un lado, muchas legislaciones exigen requisitos difíciles de cumplir para que la unión de hecho sea reconocida, como plazos largos de convivencia, pruebas complejas o trámites engorrosos. Por otro lado, existen diferencias en los efectos legales otorgados: en algunos países la unión de hecho permite heredar, acceder a pensiones y dividir bienes; en otros, solo reconoce la existencia de la convivencia sin consecuencias patrimoniales claras (Huamán y Morante, 2022).

Además, las uniones de hecho enfrentan problemas en el ámbito internacional, ya que no siempre son reconocidas fuera del país de origen, lo que afecta a las parejas migrantes o

transnacionales. A nivel judicial, los tribunales han tenido un papel clave en interpretar las normas de manera más inclusiva, ampliando derechos y reconociendo la diversidad de modelos familiares. El debate contemporáneo gira en torno a si debe equipararse completamente la unión de hecho al matrimonio, o si es preferible mantenerlas como figuras distintas con marcos jurídicos específicos. Lo cierto es que la historia de la unión de hecho refleja un proceso de adaptación del derecho a la realidad social, donde la afectividad, la convivencia y la autonomía personal ganan cada vez más relevancia frente a las formas tradicionales y formales de organizar la vida en pareja (Iñiguez, 2018).

### **1.3. Diferencia con la institución del matrimonio**

La principal diferencia entre la unión de hecho y el matrimonio radica en el nivel de formalidad que exige cada uno. El matrimonio es una institución legal formalmente constituida mediante un acto solemne, regulado por normas específicas que establecen un procedimiento claro para su formación. Este acto implica requisitos legales obligatorios como la declaración de voluntad de los contrayentes ante una autoridad competente (juez, notario o funcionario civil), la inscripción en el registro civil y, en muchos casos, la celebración de una ceremonia pública. Todo este proceso le otorga al matrimonio una validez jurídica inmediata y reconocida por el Estado (Liñán y Morales, 2023). En nuestra legislación el matrimonio está regulado principalmente en los artículos 234 al 276 del Código Civil, los cuales establecen sus requisitos, impedimentos, efectos y formas de disolución, donde se establece que el matrimonio es la unión voluntariamente concertada por un varón y una mujer legalmente aptos para ella, con el fin de hacer vida en común.

En cambio, la unión de hecho no requiere de una ceremonia ni de una formalización inicial para su existencia: basta con la convivencia estable y duradera entre dos personas que deciden compartir un proyecto de vida en común. Esta diferencia formal implica que el matrimonio nace por un acto expreso y registrado, mientras que la unión de hecho surge por la conducta continuada de la pareja, es decir, por la práctica de vivir juntos y comportarse como una pareja estable sin haber contraído matrimonio (Loaiza y Jiménez, 2023). La existencia jurídica de la unión de hecho, entonces, puede depender de su reconocimiento posterior por parte del Estado o por medio de pruebas judiciales que acrediten la convivencia; la unión de hecho está reconocida en el artículo 326 del Código Civil, que establece que se considera unión de hecho a la convivencia voluntaria, libre de impedimento matrimonial, de por lo menos dos años continuos, entre un varón y una mujer, con la finalidad de hacer vida en común. Además, el reconocimiento de esta unión

puede ser judicial o mediante su inscripción en el registro personal de los Registros Públicos.

Otra gran diferencia entre ambas figuras es el conjunto de derechos y obligaciones que surgen automáticamente al constituirse el matrimonio. Al casarse, los cónyuges adquieren de forma inmediata ciertos deberes recíprocos, como la fidelidad, la cohabitación, la ayuda mutua y la asistencia económica. Además, el matrimonio establece automáticamente un régimen patrimonial, ya sea de sociedad conyugal, separación de bienes o participación en ganancias, dependiendo de la legislación vigente y de lo que hayan pactado los esposos. También otorga derechos en materia sucesoria, de seguridad social, migratoria y tributaria, sin necesidad de trámites adicionales (Mayhua, 2019).

En cambio, en las uniones de hecho estos derechos no nacen automáticamente. Es necesario que la pareja cumpla ciertos requisitos establecidos por la ley, como una duración mínima de la convivencia o la inscripción en un registro específico, si este existe. Incluso así, no todos los derechos del matrimonio se trasladan a la unión de hecho. Por ejemplo, puede que no se reconozca el derecho hereditario o el acceso a pensiones, salvo que se haya hecho un trámite adicional o exista jurisprudencia que lo respalde. Esto genera una situación de mayor inseguridad jurídica para las parejas convivientes (Monsefu, 2019).

En el caso del matrimonio, la existencia del vínculo queda acreditada automáticamente con el acta o certificado de matrimonio expedido por el registro civil. Este documento tiene valor legal y permite probar la relación ante cualquier autoridad sin necesidad de mayores requisitos. En contraste, en la unión de hecho, probar la existencia de la relación puede ser mucho más complicado (Muñoz, 2023).

Muchas veces se exige demostrar la convivencia mediante declaraciones de testigos, contratos de arrendamiento conjuntos, cuentas bancarias compartidas, presencia mutua en documentos oficiales, entre otros elementos probatorios. Este proceso puede ser engorroso y, a menudo, es necesario acudir a una instancia judicial o administrativa para que un juez o funcionario reconozca oficialmente la unión. Esto puede implicar altos costos, tiempos prolongados y resultados inciertos. Incluso en los países donde existe un registro de uniones de hecho, la inscripción en dicho registro no siempre otorga los mismos efectos legales que un matrimonio (Oviedo, 2018). Por tanto, desde la perspectiva probatoria, el matrimonio otorga mayor certeza y protección inmediata, mientras que las

uniones de hecho pueden quedar en una situación de indefensión si no se cuenta con pruebas suficientes de la convivencia o si no se ha registrado debidamente.

Otra diferencia importante se refiere a la disolución del vínculo y las consecuencias legales que de ello derivan. En el caso del matrimonio, existen procedimientos específicos para la separación o el divorcio, regulados por el derecho civil. Estas normas determinan cómo se divide el patrimonio, cómo se regulan las pensiones compensatorias, el cuidado de los hijos y otros aspectos relevantes. Al ser una figura jurídica formalizada, el Estado tiene herramientas claras para proteger los derechos de ambas partes en caso de ruptura (Quispe y Humpiri, 2020). La disolución del matrimonio se regula en los artículos 333 y siguientes del Código Civil, donde se detallan las causales de divorcio, las formas de separación de hecho, y las consecuencias jurídicas patrimoniales y personales.

En cambio, en una unión de hecho, la separación puede no estar sujeta a un procedimiento formal obligatorio. Las parejas pueden simplemente dejar de convivir, sin necesidad de un trámite específico, lo cual puede dejar sin resolver muchos aspectos patrimoniales, personales o relacionados con la custodia de hijos. En caso de desacuerdo, será necesario iniciar acciones judiciales para resolver los conflictos, lo que implica demostrar previamente la existencia de la unión y luego debatir sobre la propiedad de bienes o las obligaciones mutuas. En muchas ocasiones, la parte económicamente más débil queda desprotegida, especialmente si no hay hijos o si no se realizaron acuerdos previos. Por eso, muchas legislaciones recomiendan firmar pactos de convivencia para regular estas situaciones, aunque su validez y eficacia puede variar (Rios y Saldaña, 2024).

Finalmente, la comparación entre la unión de hecho y el matrimonio pone en evidencia las desigualdades que aún existen en muchas legislaciones respecto a la protección de distintos modelos familiares. Mientras que el matrimonio goza de pleno reconocimiento y protección por parte del Estado y de la sociedad, las uniones de hecho todavía enfrentan obstáculos legales, sociales y culturales. En algunos países, estas uniones no son reconocidas legalmente en absoluto, lo que significa que las parejas convivientes carecen de cualquier tipo de protección (Santacruz y Blanco, 2023). En el contexto constitucional, el artículo 4 de la Constitución reconoce expresamente la unión de hecho como una forma legítima de convivencia, siempre que no exista impedimento matrimonial; establece que estas uniones generan derechos y deberes patrimoniales, al igual que el matrimonio.

En otros casos, sí se reconocen, pero con un nivel de derechos muy inferior al matrimonio, lo que plantea problemas desde el punto de vista del principio de igualdad ante la ley. Instituciones internacionales, como la Corte Interamericana de Derechos Humanos, han señalado que el Estado debe proteger todas las formas legítimas de vida en común, sin imponer un único modelo de familia (Santos, 2014). Por ello, la tendencia actual es ampliar el reconocimiento y los efectos jurídicos de las uniones de hecho, especialmente cuando cumplen con requisitos como la estabilidad, la publicidad y la voluntad de constituir un hogar. No obstante, mientras persistan diferencias significativas entre ambas figuras, las parejas convivientes seguirán estando en una situación de mayor vulnerabilidad jurídica y social.

#### **1.4. Elementos**

##### **1.4.1. Convivencia estable y continua**

El primer y más importante elemento de la unión de hecho es la convivencia estable y continua entre dos personas. Este requisito implica que la pareja debe compartir un hogar común y llevar una vida en común que se asemeje a la de un matrimonio, aunque sin haber celebrado el acto formal. La convivencia debe ser real, efectiva, pública y no meramente esporádica. Es decir, no basta con que dos personas mantengan una relación sentimental o íntima si no comparten un proyecto de vida estable. La jurisprudencia suele exigir que haya una cohabitación constante, aunque también reconoce que puede haber períodos temporales de separación por causas justificadas (como trabajo, salud o viajes). Esta convivencia también debe ser voluntaria y basada en el afecto mutuo, no impuesta por conveniencia económica o razones ajenas al vínculo sentimental (Serrano, 2019). En pocas palabras, sin convivencia, no hay unión de hecho en sentido jurídico. Así mismo, en su artículo 326 del C.C., exige que la pareja conviva de manera continua por al menos dos años, formando un hogar común.

##### **1.4.2. Estabilidad o permanencia de la relación**

La estabilidad o permanencia de la relación; consiste en que toda convivencia momentánea configura una unión de hecho. La mayoría de las legislaciones requieren un período mínimo de tiempo de convivencia para que se reconozca esta figura jurídica, que suele ir desde dos hasta cinco años, dependiendo del país. Este requisito temporal busca diferenciar la unión de hecho de relaciones circunstanciales o pasajeras. La estabilidad también se refiere a la intención de los convivientes de mantener un proyecto de vida en común de manera duradera. Esta voluntad se manifiesta a través de la organización

cotidiana, la planificación de actividades conjuntas, el cuidado mutuo y, en muchos casos, la constitución de una familia con hijos. En el caso de ruptura temprana o de una convivencia inestable, es muy difícil que los tribunales reconozcan la existencia de una unión de hecho con efectos legales (Tinoco y Correa, 2018). El CC menciona que la relación debe durar por lo menos dos años seguidos, lo que demuestra estabilidad y no una convivencia pasajera.

#### **1.4.3. Ausencia de impedimentos legales para unirse**

Un elemento fundamental es la ausencia de impedimentos legales para unirse. Esto significa que las personas que conviven en unión de hecho no deben estar legalmente casadas con otras personas, ni tener vínculos que impidan la conformación de una pareja válida, como parentesco cercano (por ejemplo, entre hermanos o padres e hijos). De igual forma, debe existir libertad y capacidad legal para establecer una relación con las características de una vida conyugal (Tinoco y Correa, 2018). En los países donde el matrimonio igualitario no está permitido, este requisito puede ser motivo de exclusión para las parejas del mismo sexo, aunque eso está siendo progresivamente superado por la jurisprudencia de derechos humanos. La unión de hecho no puede ser utilizada para encubrir una situación de bigamia o de convivencia paralela. Así, si uno de los miembros mantiene una relación formal con otra persona, la unión de hecho podría ser considerada nula o sin efectos legales (Torres, 2024). Así mismo, la legislación establece que ambos deben estar libres de impedimentos matrimoniales, es decir, no deben estar casados ni tener otras barreras legales.

#### **1.4.4. Publicidad**

La publicidad es otro requisito clave que ayuda a demostrar la existencia de una unión de hecho. Este elemento implica que la pareja debe comportarse socialmente como tal, de manera abierta y sin ocultamientos. La relación debe ser conocida por familiares, amigos, vecinos o compañeros de trabajo, y debe existir cierta evidencia de que los convivientes actúan como una pareja estable ante terceros. Este comportamiento público refuerza la autenticidad de la convivencia y evita que se trate de una relación clandestina, secreta o de conveniencia (Urcia y Arana, 2021). La publicidad también tiene un valor probatorio: facilita la recolección de testimonios o documentos que demuestren la existencia de la unión en caso de disputas legales, como en procesos de herencia, separación o pensión. En muchos casos, esta publicidad puede verse reflejada en contratos conjuntos (como alquileres), cuentas bancarias compartidas, declaraciones fiscales o fotografías y

mensajes en redes sociales. Adicionalmente, el C.C. presupone que la convivencia debe ser visible y conocida por otros, para que sea válida legalmente.

#### **1.4.5. Proyecto de vida en común**

Un elemento sustancial que distingue a la unión de hecho de otras formas de convivencia o relaciones amorosas es el proyecto de vida en común. Este concepto implica que los convivientes comparten no solo un espacio físico, sino también objetivos, metas y responsabilidades comunes. Incluye la colaboración mutua en lo económico, el apoyo emocional, la toma conjunta de decisiones, y en muchos casos, la crianza de hijos (Zevallos, 2020). El proyecto de vida es una expresión concreta de la voluntad de mantener una relación duradera basada en el respeto, la solidaridad y el afecto recíproco. Aunque no se exija un contrato formal como en el matrimonio, esta voluntad debe ser real y tangible. Su existencia se puede demostrar con pruebas como la compra de bienes en conjunto, la planificación de futuro compartida (como seguros de vida o hipotecas) o incluso con declaraciones de voluntad en instrumentos notariales o testamentos (Anaya, 2023). Así mismo, el Código habla de formar un hogar, lo cual implica que ambos compartan una vida en común con metas y responsabilidades mutuas.

#### **1.4.6. Intención o voluntad de los convivientes**

Un elemento clave es la intención o voluntad de los convivientes de formar una unión similar al matrimonio. Aunque no hayan pasado por el acto formal del casamiento, ambos deben tener la intención de establecer un vínculo conyugal (Briones, 2019). Esto quiere decir que no se trata de simples compañeros de vivienda o de una relación pasajera, sino de una unión con características similares a las del matrimonio: fidelidad, respeto, ayuda mutua, cooperación, y eventualmente la crianza de hijos. Esta intención puede demostrarse indirectamente, a través del comportamiento y las decisiones que toman como pareja. Algunos países incluso permiten que las parejas firmen pactos de convivencia para formalizar esta voluntad. La intención conyugal distingue a la unión de hecho de otras formas de relación afectiva o de cohabitación sin compromiso emocional o jurídico claro (Basualdo, 2018). Por lo que menciona el código civil, se entiende que al convivir por dos años y formar un hogar, ambos tienen la voluntad de vivir como pareja, similar a un matrimonio.

#### **1.4.7. Comunidad patrimonial de hecho**

En muchas uniones de hecho se desarrolla, con el tiempo, una comunidad patrimonial de hecho; esto quiere decir que, aunque no haya un régimen económico legal como en el

matrimonio, los convivientes actúan en la práctica como si compartieran sus bienes, ingresos y deudas. Este aspecto puede generar derechos y obligaciones, especialmente si la relación termina o si uno de los miembros fallece (Burneo y Salinas, 2018). Algunos sistemas legales permiten que los bienes adquiridos durante la convivencia sean considerados comunes, siempre que se demuestre que hubo aportes mutuos. También puede reconocerse el derecho a compensaciones económicas para el conviviente que haya quedado en desventaja patrimonial por haberse dedicado al hogar o al cuidado de los hijos. La ausencia de reglas claras puede generar conflictos, por eso algunos países han regulado este aspecto mediante leyes específicas o permitiendo pactos patrimoniales. En todo caso, este elemento económico es parte del contenido real de muchas uniones de hecho, y debe ser considerado al evaluar sus efectos legales (Cabrales, 2015). Así mismo, el artículo 326 señala que, al formalizar la unión, se aplica el régimen de sociedad de gananciales, salvo acuerdo distinto entre las partes.

## **1.5. Teorías**

### **1.5.1. Teoría del matrimonio de hecho**

La teoría del matrimonio de hecho sostiene que la unión de hecho es un matrimonio sin formalidades legales, y por tanto, debe recibir un tratamiento jurídico equivalente al del matrimonio civil. Se basa en la idea de que lo importante no es el acto jurídico formal, sino la realidad convivencial conyugal. Así, si dos personas viven juntas como esposos, se comportan como tal, se apoyan mutuamente, y comparten un proyecto de vida, entonces esa relación merece protección legal como si fuera un matrimonio legítimo. Esta teoría ha sido utilizada especialmente para reclamar efectos sucesorios, alimentos o pensiones en relaciones prolongadas sin casarse (Cornejo, 2000).

Los defensores de esta teoría consideran que sería injusto negar derechos a convivientes que, por decisión personal, económica o cultural, no se casaron formalmente. Además, se argumenta que muchos sectores de la población (pueblos originarios, personas vulnerables, parejas excluidas del matrimonio) acceden con dificultad a la formalización matrimonial, por lo que esta interpretación tiene un trasfondo de justicia social y equidad (Crespo, 2016). Sin embargo, también se critica porque puede forzar a las personas a asumir efectos legales similares al matrimonio, aunque no lo hayan querido formalmente. De allí que algunos juristas aboguen por reconocer la unión de hecho como una institución autónoma, distinta del matrimonio, aunque también protegida.

### 1.5.2. Teoría contractual

La teoría contractual entiende que la unión de hecho es una relación contractual atípica basada en la voluntad de dos personas de convivir como pareja sin casarse. Desde esta perspectiva, el acuerdo de convivencia es similar a un contrato tácito o expreso, donde ambas partes se obligan a ciertos deberes (como la ayuda mutua, la lealtad, o la manutención). Esta teoría pone énfasis en el consentimiento y la autonomía de la voluntad, elementos fundamentales en el Derecho civil (Crisóstomo, 2021).

Según esta visión, los efectos patrimoniales de la unión deben analizarse a través de las normas del derecho contractual o cuasicontractual. Por ejemplo, si durante la convivencia se adquieren bienes, se presume una comunidad de intereses; si uno de los convivientes aportó trabajo doméstico, puede reclamar una compensación por enriquecimiento sin causa (Cruz et al, 2023). Esta teoría ha permitido argumentar en tribunales que, aunque no haya una figura legal específica, los convivientes pueden tener derechos crediticios entre sí por las prestaciones mutuas. Sin embargo, también ha sido criticada por reducir la unión de hecho a una mera transacción civil, sin tener en cuenta la dimensión afectiva, emocional o familiar de la relación.

### 1.5.3. Teoría cuasiconyugal

La teoría cuasiconyugal o del paralelismo funcional considera que la unión de hecho es una figura paralela al matrimonio, que cumple funciones similares en la sociedad, como la formación de familias, la procreación y crianza de hijos, y la ayuda mutua. Por tanto, merece una protección jurídica funcionalmente equivalente, aunque no idéntica (Diestra, 2022)

A diferencia de la teoría del matrimonio de hecho (que asimila completamente la unión al matrimonio), la teoría cuasiconyugal reconoce diferencias, pero valora el papel social que cumple la convivencia. Este enfoque ha influido en muchas legislaciones modernas que otorgan efectos jurídicos limitados o progresivos a la unión de hecho: derechos a alimentos, visitas en hospitales, inclusión en seguros, pero sin llegar a equiparar totalmente sus efectos a los del matrimonio (Donoso y Rioseco, 2006). Su principal mérito es encontrar un equilibrio: protege a los convivientes sin imponerles obligaciones matrimoniales que no quisieron asumir. Además, permite regular ciertas situaciones (como hijos comunes o patrimonio compartido) sin necesidad de acudir al matrimonio. Ha sido adoptada por legislaciones en América Latina y Europa que regulan las uniones

convivenciales como entidades propias, respetando la libertad de formas familiares (Evaristo, 2023).

#### **1.5.4. La teoría institucional**

La teoría institucional afirma que la unión de hecho, al igual que el matrimonio, es una institución jurídica y social, no solo una manifestación de voluntad individual. Esto significa que el Estado tiene interés en regularla, porque cumple funciones esenciales para la sociedad: estabilidad familiar, educación de los hijos, solidaridad económica (Fajardo y Rojas, 2021). Esta visión rechaza que la unión de hecho sea solo un contrato entre dos personas y propone que debe tener normas propias, creadas por el ordenamiento jurídico.

Desde esta teoría, el Derecho no puede quedar pasivo frente a la realidad social de miles de parejas que conviven sin casarse. Por ello, promueve el diseño de un estatuto jurídico especial, con reglas claras, deberes, derechos, y límites. Esta postura ha sido adoptada por países que han creado figuras como las “parejas de hecho” o “uniones civiles”, distintas del matrimonio, pero reconocidas por el Estado. La crítica más frecuente a esta teoría es que puede derivar en una excesiva regulación estatal, afectando la autonomía de las parejas que desean convivir sin ataduras legales. Sin embargo, muchos tribunales y legisladores han adoptado este enfoque como respuesta a demandas de seguridad jurídica y protección familiar (Gómez, 2011).

#### **1.5.5. Teoría de los hechos jurídicos**

La teoría de los hechos jurídicos parte de una visión más técnica: sostiene que la unión de hecho debe analizarse como un hecho jurídico relevante, es decir, como una situación de hecho que el ordenamiento jurídico no puede ignorar, porque produce efectos legales incluso sin la voluntad expresa de las partes. Así, la sola convivencia pública, estable y duradera entre dos personas genera consecuencias jurídicas, como la obligación alimentaria o la posibilidad de heredar (Hernández y Falconi, 2024).

El punto clave aquí es que el Derecho no requiere un acuerdo o un acto formal para intervenir, sino que actúa frente a los hechos consumados, especialmente para proteger a la parte más vulnerable. Esta teoría se ha desarrollado en contextos donde hay una fuerte informalidad en las relaciones familiares, y donde es necesario que el sistema jurídico reaccione ante situaciones de abandono, enriquecimiento sin causa, o desprotección de hijos o parejas. No implica que se reconozca una institución legal completa, pero sí que

la unión genera efectos por el solo hecho de su existencia y duración. Es útil en litigios sobre pensiones, alimentos o responsabilidad patrimonial (Huamán y Morante, 2022).

### **1.6. Derecho comparado**

La unión de hecho, también conocida como unión libre, convivencia no matrimonial o pareja de hecho, ha experimentado una notable evolución en su reconocimiento legal en distintas partes del mundo. Tradicionalmente, los sistemas jurídicos centraban su regulación familiar exclusivamente en el matrimonio, considerado la única forma legítima de relación afectiva con efectos legales (Muñoz, 2023). Sin embargo, el cambio en los patrones sociales, el aumento de parejas que conviven sin casarse y la necesidad de proteger derechos adquiridos dentro de esas relaciones, impulsaron a muchos Estados a establecer marcos normativos que reconocieran las uniones de hecho, y dicho reconocimiento ha tenido como base el respeto a la autonomía personal, la dignidad humana y el principio de igualdad, aunque con grados diversos de protección y requisitos según cada país o región (Oviedo, 2018).

#### **1.6.1. Europa**

En Europa, la regulación de la unión de hecho ha tenido un desarrollo significativo, especialmente desde la segunda mitad del siglo XX. Países como Suecia, Noruega, Francia y los Países Bajos fueron pioneros en otorgar a las parejas convivientes ciertos derechos y deberes similares a los del matrimonio, especialmente en términos de seguridad social, herencia, vivienda y beneficios fiscales. Francia introdujo en 1999 el “Pacte civil de solidarité” (PACS), un contrato entre dos personas para organizar su vida común, que ofrece una alternativa legal al matrimonio, incluso para parejas del mismo sexo antes de la legalización del matrimonio igualitario. Otros países europeos han optado por legislaciones más limitadas o regionalizadas, como es el caso de Italia o Alemania, donde el reconocimiento depende de la región o del cumplimiento de ciertos requisitos de convivencia estable y prolongada (Quispe y Humpiri, 2020).

#### **1.6.2. América Latina**

En América Latina, la regulación ha sido igualmente diversa. Algunos países, como Colombia, Brasil y México, han desarrollado legislaciones avanzadas que reconocen plenamente la unión de hecho y sus efectos patrimoniales y personales, incluso en igualdad con el matrimonio. La Corte Constitucional de Colombia, por ejemplo, ha sido fundamental al garantizar derechos sucesorios, pensionales y patrimoniales a las parejas en unión libre (Ríos y Saldaña, 2024). En otros países, como Perú o Bolivia, la regulación

existe pero exige requisitos estrictos como la convivencia continua por más de dos años y el registro en entidades públicas para que surta efectos legales. Aun así, la protección legal se ha expandido, especialmente a través de jurisprudencia que interpreta el derecho a la igualdad y no discriminación en favor de las uniones de hecho (Santacruz y Blanco, 2023).

### **1.6.3. América del norte**

En América del Norte, las uniones de hecho han sido reconocidas especialmente bajo el concepto de "common law marriage", en jurisdicciones como algunos estados de EE. UU., donde, si una pareja convive durante un cierto tiempo y cumple con condiciones específicas (como presentarse socialmente como casados), adquiere derechos similares a los del matrimonio. Canadá, por su parte, ha integrado la convivencia en sus leyes familiares, reconociendo derechos y obligaciones a las parejas que cohabitan por un período determinado (habitualmente entre uno y tres años), dependiendo de la provincia. Este reconocimiento se ha extendido tanto a parejas heterosexuales como del mismo sexo, contribuyendo al respeto por la diversidad familiar (Santos, 2024).

### **1.6.4. Asia y África**

En Asia y África, la regulación de la unión de hecho es más limitada o está condicionada por factores culturales, religiosos o tradicionales. En países como Japón o Corea del Sur, el reconocimiento de parejas no casadas es mínimo, aunque ha empezado a discutirse en el marco de los derechos civiles. En algunas naciones africanas, especialmente en aquellas con sistemas jurídicos mixtos (costumbre y derecho civil), la convivencia puede ser reconocida bajo normas consuetudinarias, aunque muchas veces sin protección formal (Serrano, 2019). No obstante, organizaciones internacionales como la ONU han promovido la igualdad de derechos y la eliminación de barreras legales para las distintas formas de familia, lo que ha llevado a una creciente tendencia hacia el reconocimiento legal de la unión de hecho como una institución legítima y merecedora de protección jurídica.

Por otro lado, es necesario señalar que uno de los elementos menos discutidos, pero cruciales, en la regulación de la unión de hecho es la inseguridad jurídica que puede generar su falta de formalización o registro obligatorio. A diferencia del matrimonio, que suele requerir un acto formal ante una autoridad, muchas uniones de hecho dependen de la demostración de la convivencia, lo cual puede derivar en conflictos judiciales cuando una de las partes niega la relación, especialmente tras la ruptura o fallecimiento de uno

de los convivientes. Por ello, algunos países han optado por implementar registros voluntarios o sistemas de certificación que permiten acreditar la existencia de la relación de forma más segura (Tinoco y Correa, 2018).

Otro punto relevante es el impacto de la unión de hecho en el derecho internacional privado. En un mundo globalizado donde las personas migran y forman relaciones transfronterizas, las uniones de hecho pueden no ser reconocidas en otros países si no existen mecanismos de homologación o reconocimiento mutuo. Esto afecta especialmente a los derechos de residencia, herencia internacional y custodia de hijos. Por ejemplo, una pareja reconocida como unión de hecho en Canadá puede no tener reconocimiento automático en Japón o Arabia Saudita, generando vacíos legales que afectan la estabilidad jurídica de las familias (Torres, 2024).

En cuanto a la protección frente a la violencia de género, algunos países han empezado a extender medidas de protección que antes solo aplicaban en el contexto del matrimonio, a las parejas convivientes. Esta extensión es importante, ya que muchas víctimas de violencia doméstica viven en uniones de hecho y podrían quedar desprotegidas si la ley no las considera dentro de los sujetos beneficiarios de medidas cautelares, órdenes de alejamiento o acceso a refugios. Esto ha impulsado reformas legales en varias jurisdicciones para garantizar que la protección no dependa del estado civil (Urcia y Arana, 2021).

También es interesante observar cómo algunos sistemas han vinculado la unión de hecho con el acceso a beneficios económicos y laborales, como el seguro de salud, pensiones, licencias parentales o subsidios. En países como Argentina, España o Nueva Zelanda, la legislación permite que los convivientes accedan a estos derechos si demuestran una relación estable. Sin embargo, esto plantea el reto de definir claramente los criterios de “estabilidad” o “convivencia prolongada”, lo cual a menudo queda a la interpretación de jueces o funcionarios públicos (Zevallos, 2020).

## SUBCAPÍTULO II: EL DESALOJO

### 1. El desalojo en el Derecho Civil Peruano

#### 1.1. Concepto del desalojo

El desalojo puede entenderse como un mecanismo legal mediante el cual se busca restituir al legítimo titular el uso y goce de un bien inmueble indebidamente ocupado por un tercero. Este procedimiento, generalmente tramitado bajo la vía del proceso sumarísimo, se configura cuando el demandado carece de título válido que justifique su posesión, razón por la cual el órgano jurisdiccional debe evaluar si corresponde la desocupación forzosa del predio. En este contexto, el desalojo no solo cumple una función reparadora del derecho posesorio afectado, sino también contribuye al restablecimiento del orden jurídico y a la previsibilidad en las relaciones patrimoniales (Alvarez, 2022).

Asimismo, el desalojo se concibe como la consecuencia jurídica que recae sobre quien detenta un bien inmueble sin legitimidad alguna, ya sea por haber vencido un contrato de uso o por nunca haber tenido autorización válida para ocuparlo. A diferencia de otras figuras procesales, esta acción tiene una finalidad estrictamente restitutiva y no sancionadora, dado que no busca indemnizar daños, sino únicamente recuperar el inmueble para quien acredite un mejor derecho de posesión (Avila, 2022). Así, el desalojo representa una expresión del derecho de propiedad en cuanto garantiza al propietario o poseedor legítimo la exclusividad sobre el bien frente a ocupaciones arbitrarias.

Por otro lado, el desalojo en términos sustantivos, se presenta como una herramienta jurídica que articula el principio de tutela jurisdiccional efectiva, en la medida que permite a una persona restablecer su derecho a la posesión sobre un bien inmueble frente a una invasión o retención ilegítima. Este procedimiento cobra especial relevancia en contextos donde la ocupación se da sin vínculo contractual alguno o cuando dicho vínculo ha perdido su eficacia legal (Ávila y Carmona 2021). Por tanto, más allá de un simple acto de restitución material, el desalojo representa una garantía para el titular frente a actos de resistencia o negativa injustificada del ocupante.

También, el proceso de desalojo es una figura que actúa como correctivo dentro del sistema jurídico frente a la ocupación arbitraria de inmuebles, asegurando la vigencia del orden normativo que protege la posesión y la propiedad. Su desarrollo implica no solo

acreditar el derecho del actor a recuperar el bien, sino también demostrar que el demandado se encuentra en una situación de precariedad jurídica, es decir, sin justificación legal alguna para continuar en el inmueble. Este tipo de procesos está orientado a preservar la seguridad jurídica, evitar la autotutela y resolver conflictos con celeridad mediante procedimientos breves y eficaces (Balazar, 2024).

## **1.2. Elementos del proceso de desalojo**

### **1.2.1. Sujeto activo**

El sujeto activo en el proceso de desalojo es aquella persona que tiene legitimidad procesal para exigir la restitución de un bien inmueble. Este puede ser el propietario inscrito en los registros públicos, el arrendador con contrato vencido o el poseedor mediato que entregó la tenencia del inmueble bajo determinadas condiciones; la legitimidad activa se sustenta, por tanto, en la existencia de un derecho subjetivo afectado por la ocupación ilegítima del bien, lo cual justifica la interposición de la demanda de desalojo (Bustos, 2020). En muchos casos, el demandante no es necesariamente el propietario del bien, sino quien tiene la posesión mediata derivada de un contrato de arrendamiento, comodato u otra forma legal de cesión, es por ello que el demandante debe aportar prueba que acredite su derecho a recuperar la posesión, como contratos, recibos, constancias de pago o escrituras públicas (Calua, 2021). Este derecho se sustenta en el artículo 920 del Código Civil, que protege la posesión legítima y permite al poseedor reclamar la recuperación del bien cuando ha sido privado de ella, incluso si no es propietario; es decir, basta con demostrar que tuvo la posesión legítima y fue despojado sin justificación legal.

Asimismo, la falta de título inscrito no invalida por sí misma la legitimidad del demandante, siempre que este pueda demostrar la posesión anterior y el derecho a recuperar el bien. Esto se justifica en la protección que brinda el ordenamiento jurídico a la posesión mediata, cuya interrupción arbitraria puede ser objeto de defensa mediante la acción de desalojo, es así que el sujeto activo del proceso tiene la carga de demostrar no solo su derecho al bien, sino también la ilegitimidad de la posesión del demandado (Chamba, 2022).

### 1.2.2. Sujeto pasivo

El sujeto pasivo en un proceso de desalojo es aquel individuo que ocupa el inmueble cuya restitución se solicita; este ocupante puede haber ingresado al bien de manera lícita, como ocurre con los arrendatarios, comodatarios o familiares invitados, pero su situación jurídica se torna ilegítima cuando vence el plazo del contrato, se incumplen sus condiciones o simplemente nunca existió un título habilitante. En ese sentido, el demandado es considerado poseedor sin derecho cuando ya no puede justificar legalmente su permanencia en el predio (Chávez, 2018). Según el artículo 911 del Código Civil, se considera precario a quien posee sin título alguno o con un título que ha caducado o ha sido revocado, lo cual justifica la acción de desalojo en su contra; donde la posesión prolongada no suple la falta de un acto jurídico válido que sustente la ocupación.

Se distingue entre ocupantes con título vencido y aquellos que nunca lo tuvieron, a quienes se les denomina "precarios"; en este último grupo se encuentran personas que se apropiaron del inmueble sin consentimiento del titular, lo recibieron sin formalidad o se quedaron tras la ruptura de relaciones familiares o sentimentales (Clichevsky, 2017). Cabe señalar que el hecho de habitar un inmueble durante un periodo prolongado no confiere por sí mismo legitimidad posesoria al demandado; es así que, se reitera que la permanencia prolongada sin oposición expresa del titular no equivale a la adquisición de derechos posesorios si no hay un acto jurídico que lo respalde. Por ello, el demandado deberá sustentar su oposición con pruebas concretas que acrediten su derecho a permanecer, de lo contrario será considerado un ocupante ilegítimo, susceptible de ser desalojado conforme al ordenamiento legal vigente (Cueva, 2024).

### 1.2.3. Bien objeto de litigio

El bien objeto del proceso de desalojo es, invariablemente, un inmueble determinado cuya posesión se encuentra en disputa; este puede ser una vivienda, un local comercial, una parcela de terreno u otra construcción fija, siempre que se trate de un bien inmueble en el sentido jurídico del término. Es indispensable que dicho inmueble esté debidamente identificado en la demanda, mediante su dirección exacta, características físicas, ubicación registral (si la tiene) y, de ser posible, planos, fotografías u otros elementos que permitan individualizarlo sin ambigüedad (Dammert, 2018). Esta exigencia responde al principio de certeza en los actos jurídicos y guarda relación con los artículos 896 y 897

del Código Civil, que definen el concepto de bien inmueble y posesión, así como la necesidad de identificar claramente el objeto poseído; además, debe comprobarse que la ocupación es actual al momento de presentar la demanda, de lo contrario, el proceso no tiene objeto.

La necesidad de identificación precisa del bien obedece a una exigencia procesal que garantiza el respeto al derecho de defensa del demandado y permite al juez emitir un pronunciamiento claro respecto del objeto litigioso. Una demanda de desalojo sin una adecuada descripción del inmueble podría ser declarada improcedente por falta de certeza en la pretensión (Esthela, 2020). Por lo tanto, el demandante tiene el deber de ofrecer todos los datos posibles que ayuden al juzgador a determinar qué bien se pretende recuperar.

Por otra parte, el bien debe estar siendo ocupado en el momento en que se interpone la demanda; si el inmueble ya fue restituido voluntariamente, el proceso de desalojo pierde su razón de ser por carencia de objeto. En esta línea, el juez debe verificar que la ocupación sea efectiva y actual, y que exista una negativa expresa o tácita del demandado a devolverlo. Esta verificación permite que el proceso de desalojo cumpla su finalidad restitutoria, evitando que se convierta en una acción declarativa o abstracta sin consecuencias prácticas (Estrada y Llave, 2022).

#### **1.2.4. Causal de procedencia**

La causal de procedencia más común en el proceso de desalojo es la falta de derecho del demandado para continuar con la posesión del inmueble; esta causal puede derivarse de múltiples situaciones: vencimiento del contrato de arrendamiento, revocación del comodato, terminación de la relación familiar o afectiva que dio lugar a la entrega del bien, o simplemente ingreso sin autorización del titular. En todos estos casos, el hilo conductor es la ausencia de un título legal que justifique la posesión actual del demandado (Gálvez, 2021). Esto se fundamenta en el artículo 911 del Código Civil, que permite exigir la devolución del inmueble a quienes no poseen título o lo han perdido; donde el demandante debe probar que el demandado no tiene derecho alguno sobre el bien, lo que convierte su ocupación en ilegítima y da lugar al desalojo conforme a ley.

En términos procesales, esta falta de título debe ser alegada y demostrada por el demandante, quien tiene la carga de probar que el demandado no tiene razón jurídica para

ocupar el inmueble. Para ello, puede presentar copias de contratos vencidos, cartas notariales de resolución, certificados registrales negativos o cualquier otro documento que evidencie que la ocupación carece de sustento legal (Granados, 2023). Este aspecto resulta fundamental, ya que no basta con afirmar que el demandado es un precario; es necesario acreditar que no existe relación jurídica vigente entre las partes.

La jurisprudencia peruana ha sido clara al señalar que la mera existencia de una relación de hecho como la convivencia no constituye un título válido que impida el desalojo, salvo que exista prueba objetiva que acredite derechos posesorios derivados de la unión, como ocurre en el caso de un concubinato con efectos patrimoniales reconocidos. Por ello, la causal de falta de derecho para poseer se convierte en el núcleo del proceso de desalojo, dado que su constatación implica automáticamente la procedencia de la restitución solicitada (Hinostraza, 2019).

### **1.3. Requisitos para la procedencia del desalojo**

Para que un proceso de desalojo sea admitido y termine con una sentencia favorable al demandante, es esencial cumplir con ciertos requisitos, tanto sustantivos como procesales. Estos requisitos no solo aseguran la viabilidad legal de la demanda, sino también garantizan el respeto al debido proceso y la correcta administración de justicia; el incumplimiento de uno o más de estos elementos podría llevar a la improcedencia de la demanda, su inadmisibilidad, o incluso a la absolución del demandado (Huamán, 2017).

En primer lugar, debe demostrarse el derecho del demandante a recuperar la posesión del inmueble. Este derecho puede tener diversas fuentes, tales como la propiedad, la posesión mediata o un contrato de uso legítimo, como un arrendamiento. En este sentido, no basta con afirmar ser propietario o titular del bien; es necesario presentar pruebas documentales que lo sustenten, tales como contratos, escrituras públicas, comprobantes de pago, entre otros. En respaldo de ello, el artículo 920 del C.C. señala que el poseedor tiene derecho a ser mantenido en la posesión y, si es despojado, a que se le restituya el bien, mientras que el artículo 923 establece que el poseedor será protegido mientras no sea vencido en juicio; por tanto, el juez evaluará estos medios probatorios con el objetivo de determinar si el actor efectivamente tiene una relación jurídica válida que le otorga la facultad de exigir la restitución de la propiedad (Isidro, 2023).

En segundo lugar, resulta imprescindible demostrar que el demandado no posee un título vigente que justifique su permanencia en el bien. Esto podría implicar que el contrato ha vencido, que fue cancelado, que nunca existió, o que el demandado ocupa el bien sin ningún vínculo legal con el propietario (Janoschka, 2016). En este punto, el principio de buena fe juega un papel relevante, ya que la carga de probar la precariedad, la expiración del contrato o el incumplimiento recae sobre el demandante. La ausencia de título del ocupante o la pérdida de legitimidad en la tenencia son aspectos clave que el juez debe verificar antes de ordenar el desalojo (Huamán, 2017).

Otro requisito fundamental es la identificación precisa del inmueble involucrado en el proceso; la demanda debe incluir una descripción detallada de la propiedad cuya restitución se solicita, incluyendo su ubicación exacta, características físicas y cualquier otro dato que permita identificarla sin lugar a dudas. Esta precisión es esencial tanto para definir el objeto de la disputa como para garantizar el derecho de defensa del demandado, quien debe conocer con claridad qué propiedad se pretende recuperar y en qué condiciones (Jauregui, 2020). Este aspecto se relaciona con el artículo 896 del Código Civil, que establece qué bienes se consideran inmuebles, y con el artículo 2012 del mismo cuerpo normativo, que dispone que los actos jurídicos sobre inmuebles deben inscribirse en el registro para ser oponibles a terceros; es así que la falta de claridad en este aspecto podría dar lugar a nulidades procesales o al rechazo de la pretensión.

Finalmente, el proceso debe seguir el procedimiento adecuado, lo que también constituye uno de los requisitos para su procedencia. En la mayoría de los casos, el desalojo se tramita por la vía sumarísima, que exige el cumplimiento estricto de plazos y formalidades específicas. La presentación de la demanda debe estar debidamente fundamentada, cumplir con los requisitos establecidos por la normativa procesal y acompañarse de los medios probatorios necesarios desde el inicio; la omisión de estos aspectos puede afectar la viabilidad del proceso (Mamani, 2023). Aunque esta parte está regulada principalmente por el C.P.C., es necesario considerar que el sustento material del derecho a recuperar la posesión se halla en los artículos 920, 923 y 911 del C.C., los cuales fundamentan el derecho del actor frente a la ocupación ilegítima.

## 1.4. Tipos de desalojo

### 1.4.1. Desalojo por vencimiento de contrato

El desalojo por caducidad del contrato ocurre cuando la persona que ocupa un bien inmueble lo hace en virtud de un acuerdo previamente celebrado con el propietario, como suele ser el caso de los contratos de arrendamiento o comodato; estos contratos están sujetos a un plazo determinado o, en su defecto, a una condición específica para su finalización. Cuando dicho plazo se cumple, o la condición se produce, el contrato se considera extinguido; no obstante, es común que el ocupante permanezca en el inmueble aun después del vencimiento, situación que da origen al procedimiento de desalojo, cuyo objetivo es recuperar la posesión por parte del titular (Navarro, 2013).

En este contexto, la relación jurídica que inicialmente justificaba la ocupación deja de tener validez, por lo que el ocupante ya no cuenta con un fundamento legítimo para permanecer en el bien; es importante entender que el contrato no solo define los derechos de uso del inmueble, sino que también impone límites temporales a dicha utilización. En efecto, el artículo 1700 del C.C. establece que el contrato se extingue por vencimiento del plazo cuando éste se ha fijado para su duración, lo cual implica que, una vez expirado el término convenido, cesan los efectos jurídicos que permitían la ocupación; así, el vencimiento del contrato implica la obligación de restituir el bien al titular que lo cedió, y la negativa del ocupante a hacerlo genera una situación de ocupación indebida, aunque en un inicio su presencia haya sido legítima (Orozco et al, 2022).

Este tipo de desalojo refleja la necesidad de respetar los pactos contractuales en toda su extensión, incluidos los plazos. La temporalidad en el uso de un inmueble debe ser comprendida como una garantía para ambas partes: permite al propietario planificar el uso futuro de su bien y brinda seguridad al ocupante respecto al tiempo de disfrute; sin embargo, cuando esta temporalidad no se respeta, el equilibrio contractual se rompe, y se requiere la intervención de mecanismos procesales que permitan restablecer el orden y garantizar el ejercicio de los derechos de posesión (Orrego, 2018).

Además, la figura del desalojo por vencimiento de contrato subraya la importancia de la claridad y precisión en los acuerdos celebrados; en muchos casos, las partes no formalizan por escrito sus convenios, lo que genera confusión o desacuerdos al momento de determinar la fecha de finalización de la relación. Por ello, este tipo de conflicto

demuestra que la buena fe contractual debe complementarse con una adecuada documentación y que el cumplimiento de lo pactado es esencial para evitar litigios innecesarios (Osco, 2023). En suma, el desalojo por caducidad contractual es una herramienta jurídica orientada a proteger el respeto por los acuerdos temporales sobre bienes inmuebles, actuando como una vía legítima para la recuperación de la posesión frente a ocupaciones que, aunque nacidas en la legalidad, han perdido su justificación por el paso del tiempo (Pereira et al, 2024).

#### **1.4.2. Desalojo por ocupación precaria**

El desalojo por tenencia precaria se presenta cuando una persona ocupa un bien inmueble sin contar con autorización alguna, ya sea porque nunca se celebró un acuerdo con el propietario o porque, habiéndolo habido, éste fue revocado o expiró sin renovación; en este caso, la ocupación del inmueble carece de justificación jurídica desde su origen o desde el momento en que desapareció el vínculo que la legitimaba (Pérez, 2017). Por tanto, la permanencia del ocupante resulta ilegítima y se considera precaria, ya que no existe un derecho reconocido que respalde su presencia en el inmueble.

Este tipo de desalojo es particularmente relevante cuando la ocupación se deriva de vínculos informales, como la tolerancia de la propiedad hacia un familiar, conocido o tercero que ingresó al inmueble sin mediar formalización de su derecho. Con frecuencia, el problema radica en que la permanencia del ocupante se mantuvo durante un tiempo con aparente consentimiento, generando una percepción de estabilidad que en realidad no estaba respaldada por ningún acto jurídico. Una vez que el propietario decide ejercer su derecho a la restitución, el ocupante se encuentra en situación de precariedad (Rodríguez, 2022).

A diferencia de otros tipos de desalojo, aquí no existe un contrato que haya vencido ni un incumplimiento contractual. La figura se caracteriza precisamente por la ausencia de vínculo legal alguno entre el titular del bien y quien lo ocupa. No obstante, el hecho de no tener título no equivale automáticamente a mala fe; en muchos casos, la ocupación precaria surge por razones sociales, familiares o económicas. A pesar de ello, el derecho a la posesión exclusiva del titular del bien prevalece, y la situación debe ser corregida mediante el proceso correspondiente (Rodríguez et al, 2018).

Este procedimiento cumple una función correctiva, ya que busca devolver el control del bien al titular que ha sido desplazado, muchas veces sin su consentimiento explícito. Asimismo, sirve para garantizar que la posesión de los inmuebles esté regulada y protegida, evitando que la ocupación arbitraria se convierta en una forma de acceso tolerada. Al mismo tiempo, permite establecer un límite claro entre la ocupación legítima y la ilegítima, lo cual contribuye al orden en las relaciones sobre propiedad y posesión (Salazar, 2024). Finalmente, el artículo 948 del Código Civil establece que, cuando una persona ocupa un bien sin tener un derecho reconocido para ello, el propietario puede solicitar la restitución de la posesión en cualquier momento; donde el desalojo por ocupación precaria pone de relieve la importancia de definir con precisión las relaciones de tenencia y uso de los bienes inmuebles; el reconocimiento del derecho de propiedad y de posesión implica no solo otorgar facultades al titular, sino también establecer mecanismos efectivos para restituirle su bien cuando ha sido ocupado sin causa válida o cuando ha cesado el permiso otorgado (Salinas, 2017).

#### **1.4.3. Desalojo por resolución de contrato**

El desalojo de resolución de contrato considera que la permanencia en el bien pierde legitimidad desde el momento en que el acuerdo deja de ser respetado en sus términos esenciales, pues dicho incumplimiento genera una ruptura del equilibrio y confianza mutua sobre la que se había edificado la relación contractual (Simón, 2021). De este modo, ya no resulta razonable ni jurídicamente aceptable que el ocupante continúe haciendo uso del inmueble si ha vulnerado el objeto mismo del contrato; el titular del bien, por tanto, no está obligado a tolerar la infracción de las condiciones pactadas y está plenamente habilitado para solicitar la restitución, con independencia de que aún queden plazos contractuales por cumplirse (Serrano, 2024).

Adicionalmente, este tipo de desalojo pone de manifiesto la función protectora del derecho en favor del cumplimiento de los contratos. Si bien el contrato genera derechos para ambas partes, también impone cargas y deberes que deben observarse en su totalidad. Cuando una de las partes, de manera reiterada o significativa, incumple lo pactado por ejemplo, al dejar de pagar la renta o al usar el inmueble para fines ilícitos o distintos de los acordados, se produce una afectación directa al patrimonio o a los intereses legítimos del titular del bien; funciona como una respuesta proporcional que restablece la justicia contractual alterada por la conducta infractora (Sosa, 2022).

Es importante destacar que el desalojo por incumplimiento puede tramitarse incluso sin necesidad de una resolución judicial previa del contrato, siempre que se invoque dicha resolución como parte de la pretensión en el mismo proceso. Esta acumulación permite mayor celeridad procesal y evita la dilación innecesaria de los conflictos, beneficiando tanto al sistema de justicia como a las partes involucradas; desde el punto de vista procesal, el demandante deberá acreditar no solo la existencia del contrato, sino también el incumplimiento específico que fundamenta la solicitud de restitución del bien (Soto, 2019). De acuerdo con el Artículo 1703 del C.C., si una de las partes incumple de forma sustancial los términos del contrato, el otro podrá solicitar su resolución y, por ende, el desalojo del inmueble; se establece que para resolver disputas contractuales que no solo afectan las relaciones económicas, sino también las de uso y posesión de bienes inmuebles.

En definitiva, esta forma de desalojo constituye un mecanismo idóneo para preservar la vigencia del principio de *pacta sunt servanda* (lo pactado obliga), ya que sanciona el uso indebido de bienes arrendados o cedidos a título oneroso o gratuito bajo condiciones determinadas. Al proteger a quien sí cumple sus obligaciones contractuales frente a quien las ignora o infringe, se refuerza la confianza en las relaciones jurídicas y se garantiza que el derecho no sirva de amparo a conductas desleales o abusivas (Stang et al, 2022).

## **1.5. Derecho comparado**

### **1.5.1. Chile**

En el país de Chile, el procedimiento de desalojo en contratos de arrendamiento de bienes raíces destinados a uso habitacional o comercial se encuentra regulado principalmente por la Ley N.º 18101, norma que establece los derechos y deberes tanto del arrendador como del arrendatario. Esta legislación contempla la posibilidad de que el propietario del inmueble solicite la terminación del contrato antes del vencimiento pactado cuando el arrendatario incurre en determinadas conductas, siendo la más habitual la falta de pago del canon de arrendamiento. Este incumplimiento genera no solo el derecho a exigir la restitución del bien arrendado, sino también la posibilidad de reclamar eventuales daños y perjuicios.

Además del incumplimiento por falta de pago, la normativa también considera otras situaciones que habilitan al arrendador a solicitar el desalojo, como el uso indebido del

inmueble o la finalización del plazo contractual sin que se haya renovado el acuerdo. Ante estas circunstancias, el arrendador debe acudir ante el Juzgado Civil correspondiente para interponer una acción judicial que persiga la devolución del inmueble. Este trámite, de carácter contencioso, puede implicar una demora significativa, lo que ha sido objeto de críticas debido a las dificultades prácticas que enfrentan los propietarios al intentar recuperar su bien.

Durante muchos años, una de las principales problemáticas de este tipo de procesos judiciales en Chile fue su extensión en el tiempo, lo que generaba escenarios de incertidumbre y pérdidas económicas para los arrendadores, especialmente en casos en los que la morosidad era evidente. La lentitud procesal daba lugar a situaciones de aprovechamiento por parte de inquilinos que permanecían en el inmueble sin pagar, mientras el propietario no podía disponer libremente de su bien (Troya, 2024). Este panorama motivó un creciente consenso respecto a la necesidad de modernizar y hacer más eficaces los procedimientos de desalojo.

Como respuesta a estas deficiencias, en el año 2021 fue promulgada la Ley N.º 21461, más conocida como Ley de Desalojo Exprés, la cual introdujo modificaciones relevantes a la normativa existente con el objetivo de acelerar el proceso de restitución de inmuebles arrendados. Esta reforma permite que, en ciertos casos claramente establecidos por la ley, los jueces puedan ordenar la desocupación del inmueble en plazos mucho más reducidos, llegando incluso a emitir una resolución favorable al propietario en un plazo de diez días hábiles, contados desde que el arrendatario recibe la notificación judicial (Valadez, 2023).

Uno de los elementos más destacados de esta reforma es que fortalece las facultades del arrendador en el proceso, permitiéndole acceder a una vía más rápida y efectiva para proteger su derecho de propiedad frente a situaciones de incumplimiento. De este modo, si se demuestra la existencia de deuda por concepto de arrendamiento y el arrendatario no da una respuesta oportuna, el juez está habilitado para ordenar el desalojo sin necesidad de un juicio largo o de una sentencia definitiva posterior, reduciendo significativamente los tiempos que solían extenderse durante meses o incluso años (Vera, 2023).

No obstante, este nuevo mecanismo no elimina por completo las garantías procesales del arrendatario. La ley contempla ciertos requisitos de forma y de fondo que deben cumplirse para que el procedimiento abreviado pueda aplicarse, y garantiza que el inquilino tenga la oportunidad de presentar su defensa o justificar su situación (Zevallos y Cotrina, 2022).

Por tanto, la ley busca un equilibrio entre la necesidad del arrendador de recuperar su bien en forma oportuna y el respeto al debido proceso del arrendatario, evitando situaciones de indefensión.

En suma, la incorporación de la Ley N.º 21461 ha significado una transformación importante en la regulación de los conflictos arrendaticios en Chile. Al agilizar los procedimientos de desalojo en casos de morosidad o vencimiento de contrato, se ha mejorado el acceso a la justicia para los propietarios, al mismo tiempo que se mantiene una estructura legal que impide decisiones arbitrarias. Así, el sistema chileno intenta dar respuesta a una problemática social y económica de alta sensibilidad, donde el uso adecuado del inmueble, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el respeto por los derechos de ambas partes deben mantenerse en constante armonía.

### **1.5.2. Colombia**

En Colombia, el procedimiento para recuperar un inmueble arrendado en casos de incumplimiento contractual se encuentra regulado, principalmente, en la Ley 820 de 2003, que se aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, y en el Código Civil, aplicable de forma supletoria. Asimismo, el Código General del Proceso proporciona las reglas procedimentales para llevar a cabo las acciones judiciales necesarias. Esta normativa establece que, frente a situaciones como el no pago del arriendo, el uso indebido del bien, o la terminación del contrato sin entrega voluntaria del inmueble, el arrendador está facultado para iniciar una acción de restitución del bien arrendado, con el fin de recuperar la posesión legítima del inmueble.

Dicha acción judicial, que constituye el principal mecanismo legal para solicitar el desalojo, debe ser presentada ante los jueces civiles municipales, quienes ostentan competencia exclusiva para conocer estos casos. Este tipo de procesos se tramitan bajo la modalidad de proceso verbal sumario, una vía judicial diseñada para que ciertas controversias se resuelvan de forma más rápida y eficaz, evitando los largos tiempos de espera característicos de los procesos ordinarios (Avila, 2022). En este contexto, si el juez constata el incumplimiento alegado por el arrendador y verifica que se han cumplido todos los requisitos legales y procedimentales, podrá ordenar la restitución del inmueble y el lanzamiento del arrendatario, incluso con el auxilio de la fuerza pública cuando resulte necesario para la ejecución de la medida.

En esa misma línea, el legislador colombiano ha previsto mecanismos que buscan acelerar aún más el procedimiento de desalojo, especialmente en casos donde el arrendatario ha dejado de pagar el canon de arrendamiento. En virtud de ello, se ha establecido una vía abreviada y prioritaria para actuar frente a inquilinos morosos. Este procedimiento especial permite que, una vez radicada la demanda y verificados los requisitos formales, el juez pueda ordenar la notificación al arrendatario en un plazo no mayor a diez días hábiles (Ávila y Carmona, 2021). Dicha celeridad busca evitar que el arrendador se vea perjudicado durante largos periodos de tiempo, en los que no puede disponer del bien ni obtener ingresos por el arriendo.

Asimismo, este proceso abreviado otorga mayor eficiencia al sistema judicial sin eliminar los derechos de defensa del arrendatario. Aunque los plazos sean más cortos, la persona demandada conserva su derecho a responder, a presentar pruebas y a ejercer su defensa técnica si lo estima conveniente. En efecto, el objetivo del procedimiento no es vulnerar el debido proceso, sino equilibrar el derecho a la propiedad del arrendador con el derecho del arrendatario a una defensa justa, evitando que el primero se vea inmovilizado ante incumplimientos graves que afectan su patrimonio (Balazar, 2024).

Además, es importante destacar que la autoridad judicial no actúa de forma automática. El juez debe analizar las pruebas aportadas por ambas partes, evaluar si el contrato de arrendamiento se encuentra debidamente acreditado, y determinar si realmente ha existido una conducta que justifique la restitución del bien. De esta manera, el proceso conserva su carácter garantista y busca prevenir abusos tanto por parte del propietario como del inquilino. Solo cuando se acredite de forma clara el incumplimiento contractual, el juez podrá autorizar el lanzamiento y devolver la posesión al arrendador (Bustos, 2020).

Por otro lado, el rol de la Policía Nacional resulta fundamental en la fase final del proceso. Una vez que el juez emite la orden de lanzamiento, la autoridad policial tiene la obligación de asistir en la ejecución del desalojo, velando por que se realice conforme a la ley y sin excesos de fuerza. Esta intervención no solo garantiza el cumplimiento efectivo de la decisión judicial, sino que también busca proteger la seguridad de las personas involucradas, evitando enfrentamientos o situaciones violentas durante el acto de restitución (Calua, 2021).

En definitiva, el sistema jurídico colombiano ha diseñado un conjunto de herramientas procesales que permiten abordar de manera ágil, pero también garantista, los conflictos

derivados del arrendamiento de inmuebles. A través del proceso verbal sumario, el mecanismo abreviado para casos de mora y la intervención judicial directa, se ofrece una vía equilibrada entre la necesidad del propietario de recuperar su bien y la protección de los derechos del arrendatario. Este modelo refleja el intento del legislador por conciliar la seguridad jurídica, la eficiencia procesal y la justicia material, en un tema tan delicado y socialmente relevante como lo es el acceso a la vivienda y el respeto al derecho de propiedad.

### 1.5.3. Brasil

En el caso de Brasil, la normativa que regula los procedimientos de desalojo se encuentra principalmente en la Ley N.º 8.245 de 1991, también conocida como Ley del Inquilinato, la cual regula los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, estableciendo tanto los derechos como las obligaciones de arrendadores e inquilinos. Esta legislación, complementada por lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil, fija las bases legales para que un propietario pueda solicitar la restitución de un inmueble en circunstancias específicas, como el incumplimiento en el pago de la renta, la terminación del contrato o el uso indebido del bien arrendado. De ese modo, se configura un marco legal que permite al arrendador actuar ante infracciones contractuales, preservando el derecho de propiedad bajo criterios legales claros (Chamba, 2022).

Una de las causales más frecuentes para iniciar un proceso de desalojo es la falta de pago de la renta mensual; en estos casos, la Ley del Inquilinato prevé la posibilidad de que el arrendador interponga una acción de desalojo por mora, otorgando al arrendatario un plazo de 15 días para que regularice la deuda, siempre que no haya sido procesado por el mismo motivo en los últimos dos años. Este mecanismo tiene un carácter preventivo y equilibrado, pues brinda al inquilino la posibilidad de corregir su incumplimiento antes de que se ordene su desocupación forzosa, con lo cual se busca evitar consecuencias desproporcionadas para quienes atraviesan dificultades económicas transitorias (Chávez, 2018).

Si, pese a este plazo de gracia, el inquilino no realiza el pago correspondiente, el juez puede dictar una sentencia ordenando la desocupación del inmueble; dicha medida será ejecutada con la intervención de un oficial de justicia, quien puede solicitar el auxilio de la fuerza pública si es necesario. Es importante destacar que este proceso no es automático; requiere el cumplimiento de las garantías procesales del arrendatario, como su debida notificación, el respeto al derecho de defensa y la posibilidad de presentar

pruebas que sustenten su posición; en consecuencia, el procedimiento judicial en Brasil combina tanto la celeridad en los casos de incumplimiento evidente como la protección del debido proceso (Clichevsky, 2017).

Una característica particular del sistema brasileño es la posibilidad de solicitar un desalojo liminar o anticipado, lo cual permite al juez ordenar la desocupación del inmueble incluso en las primeras etapas del proceso judicial. Esta figura está prevista en el artículo 59, inciso IX, de la Ley del Inquilinato, y su aplicación está condicionada al cumplimiento de ciertos requisitos: la existencia de un contrato por escrito, la demostración clara del incumplimiento del inquilino y la presentación de una garantía adecuada por parte del arrendador, como una caución real o fideicomiso (Cueva, 2024). Gracias a esta medida, se busca evitar que el propietario se vea perjudicado por demoras injustificadas, especialmente cuando existen evidencias contundentes del incumplimiento contractual.

Asimismo, en el ámbito de los arrendamientos comerciales, la ley prevé situaciones especiales en las que el arrendador puede solicitar la recuperación del inmueble; por ejemplo, cuando desea utilizarlo para su propia actividad económica, realizar obras estructurales necesarias o incluso vender el bien a un tercero. En estos supuestos, se establecen plazos de preaviso más amplios, a fin de proteger las inversiones realizadas por los arrendatarios en sus negocios y garantizar una transición razonable, sin que se produzcan perjuicios desproporcionados para el ocupante del inmueble (Dammert, 2018).

Además, la legislación brasileña promueve el uso de mecanismos alternativos de resolución de conflictos, como la mediación y la conciliación, ya sea en fase judicial o extrajudicial; estas herramientas están diseñadas para fomentar acuerdos entre las partes, permitiendo que se resuelvan las controversias sin necesidad de llegar a una sentencia definitiva. De hecho, muchos tribunales de justicia impulsan audiencias de conciliación obligatoria, lo que no solo reduce la carga procesal del sistema judicial, sino que también facilita soluciones más flexibles y adaptadas a la realidad de cada caso particular (Esthela, 2020).

Finalmente, puede afirmarse que el modelo brasileño en materia de desalojo apuesta por un enfoque integral, donde se busca conciliar la protección del derecho de propiedad del arrendador con el respeto a la dignidad y estabilidad del inquilino. A través de medidas como la posibilidad de purgar la mora, la acción liminar de desalojo y la promoción de vías conciliatorias, el sistema jurídico brasileño procura una solución justa de los

derechos fundamentales de ambas partes, ofreciendo un procedimiento adaptado a diversas circunstancias y orientado a la equidad (Estrada y Llave, 2022).

#### 1.5.4. México

En el caso de México, el procedimiento de desalojo está regulado principalmente por el Código Civil Federal, así como por los Códigos Civiles y de Procedimientos Civiles de cada entidad federativa, ya que el país cuenta con un sistema federalista que permite a los estados legislar en materia civil. Este proceso suele surgir cuando el arrendador busca recuperar la posesión del inmueble arrendado debido al incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del arrendatario, tales como la falta de pago, el vencimiento del contrato o el uso indebido del bien. Por tanto, la legislación mexicana brinda un marco jurídico que protege tanto el derecho de propiedad del arrendador como la seguridad jurídica del arrendatario.

Una de las causas más comunes para iniciar un proceso de desalojo en México es la falta de pago de la renta, lo que se considera un incumplimiento grave del contrato de arrendamiento. En estos casos, el arrendador debe acudir ante el juez competente e iniciar una acción de terminación de contrato y desocupación del inmueble, acompañada de las pruebas que demuestren la mora o cualquier otra causal alegada. A diferencia de otros países, en México el procedimiento puede variar considerablemente dependiendo del estado en que se tramite, por lo que resulta fundamental considerar la normatividad procesal local (Gálvez, 2021).

Por otra parte, si el juez admite la demanda y considera que el arrendador ha presentado pruebas suficientes, se ordena la notificación al arrendatario, otorgándole un plazo para contestar la demanda y ofrecer pruebas en su defensa; durante esta etapa, el arrendatario puede presentar argumentos como pagos no registrados, nulidad del contrato o condiciones abusivas (Granados, 2023). En este sentido, el proceso de desalojo también contempla el derecho al debido proceso, garantizando que ambas partes tengan la oportunidad de ser oídas y de hacer valer sus derechos dentro del marco legal.

Una vez concluida la etapa de alegatos y desahogo de pruebas, el juez dictará sentencia. Si determina que el arrendador tiene razón, se ordena el desalojo, fijando un plazo razonable para que el inquilino desocupe voluntariamente el inmueble; en caso de que no lo haga, se procederá al lanzamiento forzoso, el cual debe llevarse a cabo con la participación de un actuario judicial y, si se requiere, con el auxilio de la fuerza pública,

garantizando así que el proceso se ejecute conforme a la legalidad y sin vulnerar derechos fundamentales (Hinostroza, 2019).

Un aspecto importante en el contexto mexicano es que, si bien el proceso judicial puede ser prolongado, en algunas entidades federativas se han incorporado figuras de carácter más expedito, como el procedimiento oral en materia civil, que permite una tramitación más ágil de los conflictos por arrendamiento, especialmente cuando el monto del contrato es bajo (Huamán, 2017). Estos procedimientos orales simplifican las etapas procesales y concentran audiencias, lo cual representa un avance en términos de eficiencia y acceso a la justicia.

De igual manera, existe la posibilidad de que las partes pacten en el contrato de arrendamiento cláusulas específicas que regulen el procedimiento ante un eventual desalojo, como la sumisión a la jurisdicción de determinado tribunal o la renuncia a ciertos plazos procesales, si bien estas cláusulas no pueden vulnerar los derechos mínimos del arrendatario, sí pueden contribuir a facilitar el proceso y reducir la incertidumbre jurídica en caso de conflicto (Isidro, 2023). Por tanto, la prevención a través de contratos bien redactados resulta clave para evitar procesos contenciosos innecesarios.

Finalmente, cabe subrayar que en el marco mexicano también se ha fortalecido el recurso a mecanismos alternativos de solución de conflictos, como la conciliación o la mediación, tanto en sede judicial como a través de instituciones especializadas. Estos mecanismos buscan facilitar acuerdos amistosos que eviten el litigio y propicien la recuperación del inmueble sin recurrir a la vía forzosa (Janoschka, 2016). En conjunto, el sistema jurídico mexicano procura una solución equilibrada que contemple los intereses de ambas partes, fomentando la seguridad jurídica, la justicia efectiva y el respeto a los derechos patrimoniales y personales de arrendadores e inquilinos.

### SUBCAPÍTULO III: ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA RELEVANTE SOBRE UNIÓN DE HECHO Y DESALOJO

#### 1. Casación N° 4311-2013

La resolución en cuestión tiene como finalidad analizar el recurso de casación presentado por Silvia Lazo, quien interpuso este recurso en contra de la sentencia emitida por la sala superior en septiembre de 2013, la cual confirmó una decisión previa del 16 de julio de 2012. Dicha sentencia había declarado fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Luis Tamariz y Bertha Rossi, ordenando que la demandada desocupe un inmueble. Por lo tanto, en esta etapa del proceso, el juez debe evaluar si el recurso de casación cumple con los requisitos legales establecidos en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, los cuales han sido modificados por la Ley N° 29364, fijando las condiciones formales y sustanciales que deben observarse para que el recurso sea admitido y revisado, pues, no se trata aún de resolver el fondo del caso, sino de verificar si el recurso ha sido correctamente formulado.

Entonces, en base a ello, la parte demandada al presentar su recurso de casación argumenta que se han vulnerado derechos fundamentales procesales, específicamente el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, los cuales se encuentran contemplados en la Constitución y en el CPC, y su cumplimiento es obligatorio en todo proceso judicial. Asimismo, la recurrente afirma que hubo arbitrariedad durante la etapa de apelación, ya que la sala no respondió uno de los agravios planteados en su apelación, ni consideró el medio probatorio que lo respaldaba, lo que constituye una violación al principio de congruencia procesal, al derecho a ofrecer y valorar prueba, y al deber de motivación de las resoluciones judiciales.

Además, la recurrente sostiene que el juez de primera instancia no valoró correctamente una sentencia anterior relacionada con un proceso de violencia familiar, en la cual se le reconocía como poseedora del hogar que comparte con el demandante. Dicha sentencia, en su opinión, le otorga un título legítimo que justificaría su permanencia en el inmueble, por lo tanto, no puede ser considerada ocupante precaria. También, resalta que inició un proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo bien, lo cual pone en discusión el derecho de propiedad y, en consecuencia, su condición jurídica sobre el inmueble. Por estas razones, considera que tanto el juez de primera instancia como la sala

cometieron errores al no considerar estos elementos, y solicita que se anulen ambas resoluciones.

Igualmente, la recurrente argumenta que la decisión judicial impugnada se aparta de un precedente vinculante establecido en el cuarto pleno casatorio civil, correspondiente a la Casación N.º 2195-2011-Ucayali. Según el ordenamiento procesal peruano, este tipo de precedentes tiene carácter obligatorio para casos similares, y su incumplimiento puede constituir una infracción normativa, por ello, la demandada sostiene que existe un acto jurídico procesal que le reconoce a ella y a sus hijos el derecho de uso y disfrute del inmueble en disputa, pues, esta justifica legalmente su posesión del predio y debería haber sido considerada por los jueces al resolver el proceso de desalojo. Por tanto, al no tomarse en cuenta este antecedente y apartarse del criterio establecido por la Corte Suprema, solicita que se declare fundada su casación, pidiendo que se revoque tanto la sentencia de vista como la de primera instancia y que se declare infundada la demanda interpuesta en su contra.

Entonces, la Corte al revisar el recurso de casación presentado por la parte demandada, reconoce que este ha sido formulado señalando una supuesta infracción normativa, cumpliendo así parcialmente con lo exigido por el artículo 388, inciso 2, del CPC, no obstante, para que esta causal sea válida, también se requiere que la infracción tenga un impacto directo sobre la decisión judicial que se impugna y, en este caso, la recurrente no cumple con esa exigencia, ya que su argumento se centra más en la exposición de hechos y la valoración de pruebas, como su supuesta posesión legítima del inmueble y su derecho al uso del mismo. Para ello, se apoya en una sentencia emitida en un proceso anterior de violencia familiar y en una demanda de prescripción adquisitiva de dominio que aún se encuentra en trámite. Sin embargo, este tipo de cuestiones fácticas y probatorias no son materia del recurso de casación, ya que esta vía no está destinada a reexaminar pruebas ni hechos del proceso.

Por ende, la Corte aclara que el recurso de casación no constituye una nueva instancia judicial donde se puedan revisar nuevamente las pruebas o hechos ya analizados por los jueces de mérito, pues, su función es exclusivamente jurídica y se limita a verificar si las normas aplicadas fueron correctamente interpretadas y aplicadas. En ese sentido, no corresponde que la corte evalúe si los hechos alegados por la demandada prueban o no su derecho sobre el inmueble, especialmente si se basan en procesos judiciales aún no concluidos, por ejemplo, la demanda de prescripción adquisitiva de dominio que

menciona la recurrente no puede considerarse un título que legitime su posesión, ya que dicho proceso no ha concluido con una sentencia firme y tanto el juez de primera instancia como la sala determinaron correctamente que mientras ese proceso esté pendiente, no se puede oponer al derecho de propiedad ya acreditado por los demandantes.

Además, la corte no encontró que se haya producido vulneración a derechos fundamentales, como el debido proceso o la motivación adecuada de las resoluciones judiciales, ni tampoco se evidenció una incorrecta interpretación de las normas materiales aplicadas, ni un incumplimiento del precedente obligatorio establecido en el cuarto pleno casatorio civil, lo cual amerita la improcedencia del recurso. Por ello, la sala, según la corte, actuó conforme a derecho, analizando los hechos pertinentes y motivando debidamente su decisión, garantizando así una resolución justa y coherente. Por tanto, el recurso de casación fue declarado improcedente en todos sus extremos.

## **2. Casación N° 8-2015 Ucayali**

Se puede observar el mismo criterio en el presente caso, donde la demandada PVRT interpone recurso de casación contra la sentencia de vista que confirma la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación precaria interpuesta por la demandante MAPJ. Habiéndose consolidado los requisitos de admisibilidad, la Corte Suprema analiza la siguiente cuestión alegada: la demandada PVRT en sentencia de vista adujo que mantenía una unión de hecho no declarada con el ahora causante AIA, quien ostentaba a título de propietario el bien materia de litis, por lo cual, teniendo la calidad de conviviente, dicho derecho le subsiste y la protege frente al desalojo por precario.

La Corte Suprema determina la insuficiencia de elementos de prueba que sustenten el vínculo existente entre ella y el hoy causante AIA. Profundizando en la causal, se declara inestimable; puesto que no se satisface la necesidad de convicción necesaria para establecer un presupuesto ideal de unión de hecho, es decir, esta “unión de hecho” alegada entre PVRT y AIA, no conforma los elementos necesarios para crear certeza suficiente para extender el bien materia de litis como propiedad de la demandada, y así obtener protección frente al desalojo que se le invoca. El órgano colegiado continúa la fundamentación sustentado que, la valoración probatoria ejercida por la Sala Superior es considerada correcta, en tanto, a pesar de que la demandada PVRT ha promovido un

proceso de unión de hecho, no ha acreditado fehacientemente un vínculo directo con el difunto AIA, e incluso, dicho proceso ha sido declarado en abandono.

De este fallo, resulta relevante la necesaria acreditación de la convivencia que sustenta la unión de hecho, que finalmente hace razonable la protección frente al desalojo por condición precaria de la posesión. Este fallo indica un criterio concordante doble, puesto que, la Corte Suprema ratifica el criterio de la Sala Superior, concluyendo que, ante la insuficiencia en el elemento de prueba que acredita la unión de hecho, no corresponde otorgar protección por desalojo.

### **3. Casación N° 603-2015 Lambayeque**

Este caso es en esencia similar al relatado en la CAS 8-2015 UCAYALI. La recurrente DYVF, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista emitida por la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que, a su vez, confirmaba sentencia de primera instancia que fundaba la demanda de desalojo por condición precaria en contra de DYVF y VFH. Habiendo verificado los requisitos de admisibilidad, la Corte Suprema procede a analizar la cuestión requerida: la recurrente alega que el órgano resolutorio de segunda instancia no ha valorado o no ha valorado correctamente las pruebas presentadas, y, a su vez, no ha consignado fundamento de derecho alguno que sustente la denegatoria en la pretensión de su tesis resumida en que se le otorgue protección frente al desalojo por condición precaria, por ocupar el inmueble con quien en vida fue WCD, con quien afirma haber mantenido una unión de hecho que sustenta su posesión.

La Corte Suprema se pronuncia primeramente por la condición preferente en la sucesión, y es que, la parte demandante ha acreditado haber adquirido la propiedad del inmueble materia de litis mediante la sucesión intestada correspondiente a la muerte de su hijo WCD; asimismo, se determina que la recurrente no ha advertido ni hecho mención a una condición probatoria que acredite la existencia de la unión de hecho a la que hace mención para protegerse del desalojo por condición precaria. Conforme a lo exigido por el artículo 326 del CC, no existe título alguno que legitime su posesión del predio, por lo que la pretensión resulta insustentable.

Una vez más puede observarse que el criterio de los órganos jurisdiccionales citados gira en torno a la posibilidad de acreditación. Sin el fundamento probatorio suficiente que sustente la acreditación, la Corte Suprema falló en favor de la parte que ostentaba un título jurídico y cierto; en el presente caso, se prefirió el documento que acreditaba la sucesión

intestada por encima de la unión de hecho que era meramente alegada. Siendo que la protección frente al desalojo nace únicamente de la existencia acreditable de la unión de hecho, y este criterio es concordante tanto en Salas Civiles, Salas Superiores y la propia Corte Suprema, puede concluirse que, esta protección es en su gran mayoría otorgable en tanto sea acreditable.

#### **4. Casación N° 2803-2015 Santa**

Los hechos del presente caso se basan en que la demandada rechaza la acusación de ser una poseedora precaria del inmueble en litigio, pues, explica que no ocupa el bien de manera ilegítima ni sin justificación legal, sosteniendo que la propiedad pertenecía al padre de los demandantes, con quien convivió durante más de 40 años. Por ello, afirma que su derecho a permanecer en el bien se basa en la relación de convivencia estable que mantuvo con el propietario, y según su versión, esta convivencia le otorga un título posesorio válido, ya que no se trata de una ocupación arbitraria o sin consentimiento, alegando que, como conviviente, tenía acceso y uso del inmueble de forma legítima. Por tanto, considera que su posesión está amparada por una causa justa y no puede ser considerada como una simple ocupante sin derecho.

Entonces, en base a esos hechos, se declara improcedente, ya que la demandada no tiene derecho a poseer el inmueble solo por el hecho de haber convivido con el padre fallecido del demandante y pese a que hayan tenido una relación sentimental o de hecho, esto no le otorga por sí solo un título legal sobre el bien. Además, esto se agrava por el hecho de que el fallecido estaba casado legalmente con otra persona al momento de la convivencia, situación que se comprueba mediante las partidas de nacimiento de sus tres hijos, incluidos los documentos presentados por el demandante en el expediente, evidenciando que el causante tenía un matrimonio vigente y una familia formalmente reconocida. Por lo tanto, la demandada no puede ser considerada como heredera ni tiene derecho a quedarse con la posesión del inmueble. Entonces, la convivencia con una persona casada no genera derechos sucesorios, ya que no hay un vínculo con efectos legales equivalentes al matrimonio o a una unión de hecho válida y, al no existir tal reconocimiento legal, la demandada carece de legitimidad para ocupar el bien.

#### **5. Casación N° 3773-2015 Cajamarca**

En el presente caso, la Corte Suprema, en adelante la Corte, resolvió un proceso de desalojo por ocupación precaria interpuesto por M.V.R.H. contra N.D.B.U. La

demandante alegó ser propietaria del bien por compraventa, mientras que la demandada afirmó derechos patrimoniales sobre la construcción por su unión de hecho con el anterior propietario. El juez de primera instancia declaró fundada la demanda; sin embargo, la Sala Superior revocó esa decisión al considerar nula la compraventa por no haberse considerado a la concubina como copropietaria. La Corte concluyó que la motivación de la sentencia de vista era insuficiente y errónea, vulnerando el debido proceso y el principio de congruencia. En consecuencia, casó la sentencia y ordenó a la Sala Superior emitir nuevo pronunciamiento.

Los hechos materia de análisis se centran en que M.V.R.H interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra N.D.B.U.; alegó ser propietaria del inmueble ubicado en Cajamarca, el cual adquirió mediante compraventa de M.C.H.A.; por su parte, la demandada respondió que convivió por más de 25 años con S.C.H.A., hermano del vendedor; además, señaló que durante dicha convivencia se construyó la vivienda y que inició proceso judicial de reconocimiento de unión de hecho; sostuvo que la transferencia del bien se hizo sin su participación, lo que vulnera sus derechos patrimoniales; el juez de primera instancia declaró fundada la demanda, al considerar que la demandada no tenía título válido; sin embargo, la Sala Superior revocó esta decisión, señalando que el inmueble tenía carácter social por la convivencia; además, declaró nula la compraventa por falta de intervención de la concubina; por ello, la demandante interpuso recurso de casación; en el cual denunció afectación al debido proceso y motivación aparente. Finalmente, la Corte declaró fundado el recurso, anuló la sentencia de vista y ordenó nueva resolución.

En primer lugar, la Corte analiza la infracción al derecho al debido proceso y al principio de motivación; subraya que toda resolución judicial debe expresar de forma ordenada y coherente las razones que sustentan su decisión; en ese sentido, sostiene que la Sala Superior incurrió en motivación aparente, al concluir que la compraventa era nula sin explicar adecuadamente los fundamentos jurídicos y probatorios.

Además, indica que no corresponde declarar la nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso de desalojo sumario; por tanto, la Corte observa que la sentencia de vista violó los artículos 139 inciso 5 de la Constitución y 122 del Código Procesal Civil; también resalta que se afectó el principio de congruencia, pues se resolvió más allá de lo pedido y probado por las partes; esto vulnera las garantías del proceso regular; por lo tanto, se justifica revisar el fallo de la segunda instancia; este error procesal impide un

pronunciamiento válido sobre el fondo del asunto; en consecuencia, la casación prospera en el extremo procesal.

La Corte también analiza si hubo un apartamiento inmotivado del precedente judicial vinculante contenido en la Casación 2195-2011-Ucayali; este precedente establece que en los procesos de desalojo no se puede entrar a discutir la validez del título de propiedad en profundidad, ni tampoco se puede declarar su nulidad manifiesta; así, sostiene que si se alega una edificación durante la convivencia, ello no basta para desvirtuar la precariedad; en cambio, la Sala Superior adoptó una interpretación extensiva del precedente, aplicando figuras de nulidad y mala fe sin sustento.

Además, la Corte recuerda que las reglas del Pleno Casatorio Civil son obligatorias y de observancia estricta; por tanto, apartarse de ellas sin motivación constituye una causal autónoma de casación; en este caso, la sentencia impugnada no explicó por qué se apartaba del precedente aplicable; lo cual representa un vicio grave de motivación y congruencia; y que invalida el razonamiento lógico-jurídico adoptado.

Asimismo, la Corte critica que la Sala Superior haya usado indebidamente el principio de accesoria de la nulidad; este principio implica que si el acto base es nulo, los actos posteriores también lo son; sin embargo, recalca que declarar nulo un contrato por esta vía requiere prueba clara y un proceso específico; por ello, no era procedente que el juez del desalojo declarara nulas dos escrituras públicas por consideraciones abstractas.

Además, la Sala no demostró que la demandante supiera del supuesto carácter social del bien ni de la falta de intervención de la concubina; por ende, se afectó el principio de legitimación registral y de buena fe; en el Registro, el vendedor aparecía como propietario; y la demandante actuó conforme a esa información; por tanto, el análisis de nulidad fue arbitrario y no respetó los parámetros legales del proceso de desalojo; la nulidad debe declararse en procesos especiales y no en un proceso sumario.

En cuanto al derecho de propiedad de la demandante, la Corte afirma que fue acreditado mediante escritura pública inscrita en registros públicos; por tanto, la presunción de veracidad y legitimidad registral está a su favor; además, recuerda que el artículo 2014 del Código Civil protege la adquisición de buena fe del adquirente registral; en contraposición, la demandada no demostró tener título de propiedad alguno; si bien acredita convivencia con el anterior propietario y que se construyó el inmueble durante ese tiempo, ello no le otorga per se un derecho de posesión protegible; su pretensión debió

ser ventilada en un proceso de liquidación de sociedad de hecho o reivindicación; pero no puede oponerse válidamente en un proceso de desalojo; en consecuencia, no se puede desplazar el derecho de la propietaria sin un proceso autónomo y previo que así lo determine.

La Corte también se refiere al concepto de posesión precaria regulado en el artículo 911 del Código Civil; esta figura se configura cuando una persona detenta un bien sin tener título alguno frente al propietario; en tal sentido, quien ocupa sin contrato, sin vínculo jurídico ni derecho oponible al dueño, es precario; y puede ser desalojado sin necesidad de probar mala fe.

En el presente caso, la demandada no presentó ningún título que justifique su ocupación; su única defensa fue la existencia de una unión de hecho y la construcción del inmueble; pero tales hechos no constituyen por sí mismos un derecho de posesión válido frente a la propietaria; por tanto, al no existir título legítimo, la posesión deviene precaria; y conforme al Código Civil y la jurisprudencia, procede el desalojo inmediato.

La Corte también enfatiza que en un proceso de desalojo no se puede convertir al juez en un revisor de actos jurídicos complejos; el proceso tiene naturaleza sumaria y está destinado a restituir la posesión al propietario legítimo; la complejidad de otras relaciones patrimoniales debe ser dilucidada en la vía correspondiente; la Sala Superior, sin embargo, convirtió el proceso en un juicio de nulidad de actos jurídicos; y además analizó temas de derecho de familia sin competencia ni trámite adecuado; esto desnaturaliza el proceso de desalojo y afecta la celeridad procesal; también crea inseguridad jurídica al permitir que cualquier posesión sin título se perpetúe bajo excusas subjetivas; el criterio de la Corte es claro: solo se discute si el demandado tiene o no un derecho que justifique su permanencia; si no lo tiene, debe ser desalojado.

Por otra parte, la Corte considera que el razonamiento de la Sala Superior carece de coherencia interna; esto es, no existe correspondencia lógica entre las premisas y la conclusión adoptada; se parte de hechos fácticos discutibles, como la supuesta edificación durante la convivencia, para luego concluir que la demandada es copropietaria; sin embargo, no se aporta prueba concluyente de esa participación patrimonial.

Además, se desconoce la existencia de una escritura pública de compraventa válida e inscrita; por tanto, el razonamiento no es lógicamente válido y se aparta de la interpretación legal; esto vulnera el deber de motivación de las resoluciones judiciales; y,

en consecuencia, invalida el fallo por falta de justificación jurídica adecuada; este vicio justifica la anulación de la sentencia y el reenvío para nuevo pronunciamiento.

La Corte también observa que se omitió valorar adecuadamente el principio de buena fe registral; este principio protege a quien adquiere un bien confiando en la información que figura en los registros públicos; en este caso, la demandante adquirió el inmueble de una persona que aparecía como propietaria; no existía ninguna anotación o advertencia registral que sugiriera lo contrario; por tanto, se encontraba protegida por el sistema de publicidad registral; al desconocer esto, la Sala Superior afecta la seguridad jurídica del sistema registral peruano; aceptar que una persona que no figura en el registro pueda oponerse al derecho del titular registral constituye un grave precedente; por ello, el razonamiento de la sentencia de vista no es válido ni jurídicamente sostenible.

En relación con la posesión por edificación durante la convivencia, la Corte recuerda que dicha situación puede dar lugar a una acción patrimonial; pero no genera automáticamente un derecho de posesión protegible en un proceso de desalojo; si la demandada considera que tiene derechos sobre el bien, debe acudir a la vía correspondiente para solicitar su reconocimiento; mientras tanto, su ocupación carece de respaldo jurídico frente a la propietaria; la Corte precisa que ningún hecho personal o familiar puede desvirtuar la titularidad del derecho inscrito; por tanto, se ratifica que el proceso de desalojo debe resolverse exclusivamente sobre la base del título de posesión; si el demandado no lo tiene, procede su desalojo sin más dilación.

Finalmente, la Corte advierte que el conflicto no presenta complejidad jurídica; se trata de un clásico caso de desalojo por ocupación sin título; por ello, no correspondía al juez de segunda instancia hacer interpretaciones extensivas ni entrar a revisar validez de actos jurídicos celebrados entre terceros; el proceso de desalojo no es la vía para resolver controversias patrimoniales de mayor alcance; la sentencia debió limitarse a verificar la existencia o no de título válido por parte de la demandada; como no lo hay, debía ordenarse la restitución del bien; la Corte recuerda que el derecho de propiedad tiene protección constitucional; y que su defensa no puede verse debilitada por interpretaciones forzadas; la justicia debe tutelar al propietario y sancionar la posesión injustificada.

Por todo lo anterior, la Corte concluye que la sentencia de vista debe ser anulada; se detectaron vicios graves de motivación, incongruencia y apartamiento de precedente judicial; además, se vulneró el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional

efectiva; por tanto, se casa la sentencia y se ordena que la Sala Superior emita nueva resolución; esta debe basarse en el análisis adecuado del título de propiedad y de la posesión de la demandada; la decisión debe ser clara, congruente y jurídicamente fundada; además, debe respetar los precedentes vinculantes del Pleno Casatorio; solo así se podrá garantizar justicia y coherencia en el sistema judicial; el caso evidencia la importancia de delimitar correctamente el alcance del proceso de desalojo.

En pocas palabras, la Corte reafirma que la posesión precaria se configura por la falta de título frente al propietario; y que la carga de probar un derecho oponible recae en el demandado; en este caso, la demandada no presentó prueba suficiente para justificar su permanencia en el inmueble; además, la Sala Superior se excedió en sus funciones y motivó deficientemente su resolución; por tanto, se declara fundado el recurso de casación; se anula la sentencia de vista y se ordena emitir una nueva; este fallo reafirma la doctrina sobre el desalojo, la posesión precaria y la importancia de los principios registrales; también destaca que el proceso debe seguirse conforme a ley, respetando el derecho al debido proceso y la tutela judicial efectiva.

#### **6. Casación N° 143-2016 Lima**

En este caso, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema resolvió el conflicto originado por un proceso de desalojo por ocupación precaria promovido por el demandante contra la empresa Minera Colquirrumi S.A. El demandante alegó ser propietario del inmueble, mientras que la empresa demandada sostuvo tener un contrato de arrendamiento con un tercero, ya fallecido, y prorrogado tácitamente. Las instancias previas emitieron fallos contradictorios: el juzgado declaró fundada la demanda; sin embargo, la Sala Superior revocó la sentencia al considerar que existía vínculo contractual. La Corte Suprema, al resolver la casación, determinó que la empresa no acreditó derecho alguno que justifique su posesión, dado que no existe relación jurídica con el actual propietario; por tanto, se ratificó que su condición era la de ocupante precario, declarando fundado el recurso y confirmando el desalojo.

Los hechos del presente caso se desarrollan en torno a que el señor J.E.B.A. interpuso demanda de desalojo contra la empresa Minera Colquirrumi S.A.; alegó ser propietario del inmueble ubicado en la Av. Nicolás de Piérola N° 757, Cercado de Lima; en su defensa, la empresa demandada señaló que ocupaba el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con el anterior propietario, señor H.F.R.V.O., el cual fue

prorrogado tácitamente; no obstante, dicho arrendador había fallecido antes del nuevo contrato aducido por la demandada; además, no existía relación contractual con el demandante actual; por consiguiente, el demandante sostuvo que la posesión de la empresa carecía de justificación; el Juzgado declaró fundada la demanda.

Sin embargo, la Sala Superior revocó dicha decisión, señalando que existía un contrato de arrendamiento vigente; en respuesta, el demandante interpuso recurso de casación alegando interpretación errónea de la figura de ocupación precaria; finalmente, la Corte Suprema determinó que la demandada no acreditó título válido frente al nuevo propietario; por ende, era ocupante precaria.

La Corte Suprema, en adelante la Corte, indica que la ocupación precaria se configura cuando el poseedor carece de título que justifique su posesión frente al propietario; en este sentido, resalta que, conforme al artículo 911 del Código Civil, toda posesión debe estar amparada por un derecho o relación jurídica que la legitime. La empresa demandada argumentó la existencia de un contrato de arrendamiento con el anterior propietario, pero no acreditó que dicho vínculo se haya prorrogado legítimamente tras su fallecimiento.

Además, la Corte enfatiza que, en procesos de desalojo, no basta alegar una relación jurídica pretérita si esta no se actualiza frente al nuevo titular. Por tanto, si la posesión no tiene respaldo legal frente al actual propietario, se torna precaria. La Sala Civil Transitoria puntualiza que no se puede perpetuar una posesión sin título. La carga probatoria recae en quien alega el derecho de posesión. La falta de prueba sobre una relación contractual válida desvirtúa la defensa de la demandada. Así, la casación tiene como núcleo la correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil. La Corte destaca que el arrendamiento no se transmite automáticamente frente a terceros adquirentes.

En relación con el fondo del proceso, la Corte remarca que el contrato de arrendamiento alegado por la empresa fue celebrado con una persona fallecida, lo cual lo invalida desde el inicio; además, el contrato presentado es posterior al fallecimiento del supuesto arrendador, lo que le quita toda eficacia jurídica. No existiendo otra prueba que justifique la posesión frente al nuevo propietario, la empresa carece de título legítimo.

La Sala Superior erró al considerar que la sola existencia de un contrato inválido generaba vínculo frente al nuevo titular del bien. Esta errónea interpretación vulnera el principio de relatividad de los contratos. En tal sentido, la Corte recuerda que los contratos solo surten efectos entre las partes y no frente a terceros, salvo disposición legal o pacto en

contrario; la demandada no probó relación con el actual propietario. En consecuencia, la ocupación no puede ser amparada; se confirma así que la empresa es una ocupante precaria y, por ende, corresponde ordenar su desalojo del inmueble.

La Corte también analiza la importancia del principio de posesión legítima en el marco del derecho civil. Según este principio, quien detenta un bien debe demostrar que su ocupación se encuentra amparada por una relación jurídica válida y vigente. En el presente caso, la empresa minera no acreditó título alguno o acto jurídico que justifique su posesión frente al propietario actual; se refuerza así la doctrina según la cual no basta con una mera ocupación material del inmueble, sino que debe haber sustento legal para conservar dicha posesión.

Además, se destaca que la muerte del anterior arrendador genera la extinción de cualquier vínculo que no haya sido formalizado o reconocido por los nuevos titulares del bien. Así, la empresa no solo carece de contrato válido, sino que tampoco hizo gestiones para renovar o ratificar dicho contrato; el silencio o inacción no puede ser interpretado como prórroga tácita. Por consiguiente, la Corte concluye que no hay derecho que ampare la ocupación, esta interpretación se alinea con la jurisprudencia reiterada sobre desalojo por precariedad.

Respecto a la sentencia de vista, la Corte señala que la Sala Superior cometió un error al considerar vigente un contrato inválido, y al no advertir la falta de vínculo entre las partes procesales; la decisión revocatoria se sustentó erradamente en un contrato de arrendamiento posterior al fallecimiento del presunto arrendador, lo que debió ser motivo suficiente para desestimarlos. La Corte indica que la sentencia de vista incurrió en una incorrecta valoración probatoria, así como en una interpretación extensiva indebida del contrato.

En procesos de desalojo, el juez debe verificar si la ocupación está justificada frente al demandante, no frente a terceros ajenos al proceso. El análisis debe centrarse en la relación jurídica actual entre las partes; si esta no existe, se configura la figura de precariedad. La Corte enfatiza que el desalojo no requiere probar mala fe, solo ausencia de título. En consecuencia, la sentencia de vista fue anulada. Se repuso la decisión del juez de primera instancia.

En lo relativo a la figura del desalojo, la Corte reafirma que este procede contra quien ocupa un inmueble sin título alguno frente al propietario. El artículo 911 del Código Civil

respalda esta posición al señalar que quien detenta un bien sin oposición del titular, pero sin derecho que justifique dicha posesión, puede ser desalojado. Este proceso no requiere analizar la buena o mala fe del ocupante, sino simplemente constatar la falta de título.

La Corte resalta que la acción de desalojo es una herramienta legítima del propietario para recuperar la posesión de su bien; no es necesario que medie violencia ni acto doloso. Basta con que el demandado no tenga un derecho válido frente al demandante. En este caso, la empresa minera no tiene contrato reconocido por el propietario actual. Tampoco acreditó pago de renta ni otra relación jurídica vigente. Por tanto, el desalojo es procedente; esta interpretación ha sido sostenida de manera uniforme por la jurisprudencia nacional.

Finalmente, la Corte declara fundado el recurso de casación interpuesto por el demandante, casando la sentencia de vista y reponiendo la de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo. Esta decisión se alinea con la doctrina jurisprudencial respecto a la ocupación precaria. Se concluye que la empresa minera no tiene derecho alguno para permanecer en el inmueble; además, su contrato de arrendamiento carece de validez jurídica por haber sido suscrito con una persona ya fallecida.

La Corte reitera que el desalojo se justifica por la ausencia de título válido frente al nuevo propietario; se subraya también que los contratos no generan efectos frente a terceros, salvo disposición expresa. La interpretación efectuada por la Sala Superior fue incorrecta y contraria al orden jurídico vigente. En consecuencia, la empresa debe desalojar el inmueble. La sentencia es clara en delimitar el concepto de precariedad y sienta precedente sobre la titularidad como requisito esencial para justificar la posesión.

## **7. Casación N° 1239-2016**

El presente recurso de casación presentado por Juana Acho cuestiona una decisión judicial relacionada con un caso de desalojo por ocupación precaria, pues, según ella, la propiedad en disputa fue adquirida conjuntamente con su ex conviviente, Pompeyo Valdivia, y desde entonces han vivido en el inmueble junto a su hija menor. Asimismo, afirma que con mucho esfuerzo realizaron mejoras en la vivienda y construyeron su hogar, pero luego de 7 años su ex conviviente los abandonó tras una denuncia por maltrato físico y psicológico. Posteriormente, su ex conviviente simuló una venta del inmueble, transfiriéndolo a otra hija, la demandante, lo cual Juana considera un acto fraudulento que

no la despoja de su legítima posesión y derecho de propiedad. Por ello, rechaza ser calificada como ocupante precaria, defendiendo que su situación es legítima y respaldada por el derecho civil.

Además, Juana argumenta que no se han tenido en cuenta los derechos de su hija menor relacionados con la vivienda, amparados en el Código de los Niños y Adolescentes, y denuncia la indebida aplicación e interpretación de normas procesales y constitucionales, considerando que la sentencia de vista no respetó precedentes vinculantes de la corte suprema, específicamente la sentencia del pleno casatorio 2195-2011, que establece criterios claros para definir cuándo procede un desalojo por ocupación precaria. Entonces, según ella, los jueces no explicaron de manera suficiente las razones legales y fácticas que sustentaron su decisión, lo que contradice el principio de motivación de las resoluciones judiciales y vulnera el debido proceso. Además, señala que la resolución judicial no respetó la ejecutoria del TC, lo que compromete la correcta administración de justicia, por lo que, por estas razones, Juana solicitó que se revoque la sentencia apelada y se reconozca su derecho legítimo sobre el inmueble.

En este caso, el juez, tras analizar la demanda, decidió darle la razón a la parte demandante y ordenó que la demandada y otra persona, Pompeyo Valdivia, desalojen el inmueble en disputa, fundamentando principalmente que la demandante pudo demostrar que es la propietaria legítima del inmueble. Pero, la demandada cuestionó la validez del contrato de transferencia de la propiedad, alegando que no cumple con requisitos formales como la fecha, las medidas o los planos del terreno. Sin embargo, no logró probar judicialmente que ese contrato sea nulo o inválido, ni presentó una impugnación formal contra él, pues, los documentos que aportó solo prueban que ella tiene posesión del inmueble, pero no un título legal que supere el de la demandante, por lo que no tiene justificación para quedarse en la propiedad.

Además, la demandada argumentó que su convivencia con Pompeyo Valdivia le daría derecho a poseer la propiedad, pero no presentó pruebas de que exista una unión de hecho reconocida judicialmente, ni tampoco pudo demostrar fehacientemente que haya realizado construcciones en el inmueble, ya que las facturas presentadas no son suficientes para acreditar tal hecho y requieren un análisis más profundo en otro proceso. Finalmente, la demandada cuestionó la validez del contrato de compraventa entre la demandante y Pompeyo Valdivia, pero se aclaró que el proceso de desalojo no es el

mecanismo adecuado para resolver este tipo de disputas sobre nulidad contractual, debiendo recurrir a otro procedimiento específico.

Entonces, la sala, al analizar la apelación contra la sentencia inicial, decidió confirmar parcialmente la decisión que declaró fundada la demanda de desalojo, pero revocó la condena que obligaba a la demandada a pagar costas y costos, exonerándola de esta responsabilidad, fundamentando su decisión en que la demandante presentó documentos válidos, como el contrato de transferencia y el contrato de compraventa, que acreditan su propiedad del bien en disputa. Por otro lado, la demandada no logró demostrar que dichos contratos hayan sido anulados o impugnados válidamente, por lo que se mantiene la presunción de validez de estos documentos hasta que una sentencia firme indique lo contrario. Además, los documentos aportados por la demandada, como recibos de luz o constancias de domicilio, solo prueban que ella vive en el inmueble, pero no acreditan un derecho legítimo para poseerlo, ni tampoco pudo demostrar que el contrato entre la demandante y Pompeyo Valdivia sea simulado o fraudulento, como lo exige el artículo 196 del CPC para invalidar un acto jurídico.

Luego, respecto al recurso de casación interpuesto, este fue declarado procedente por causas relacionadas con infracciones normativas tanto procesales como materiales y si se concluye que la infracción procesal es válida, el caso será reenviado para que se corrija la resolución cuestionada, lo cual podría hacer innecesario analizar las denuncias sobre aspectos sustantivos o de fondo del caso en esta instancia. Por tanto, el tribunal de casación se concentra primero en verificar si hubo violaciones formales o errores en el procedimiento que afectaron el derecho de las partes, ya que el recurso de casación es un mecanismo extraordinario que no puede utilizarse para un nuevo examen crítico de los hechos o pruebas.

En este caso, se analiza que las instancias judiciales que revisaron el caso determinaron que la demandante tiene derecho a pedir la devolución del inmueble porque se reconoció como propietaria, sustentándose en varios documentos presentados, sin embargo, la sala considera que estas instancias no evaluaron adecuadamente las pruebas para verificar si esos documentos realmente demuestran la propiedad del bien, lo que implica una falta en la correcta motivación de las resoluciones judiciales. Además, la demandada alegó que mantuvo una relación de convivencia con el padre de la demandante, de la cual nació una hija menor, y que este padre está obligado legalmente a proveer vivienda a esa hija, y también se encontró una orden judicial que obliga al padre a pagar pensión alimenticia,

pero las instancias no revisaron si está cumpliendo con esta obligación ni si el incumplimiento podría justificar que la menor tenga derecho a poseer la vivienda. Por ello, la omisión de evaluar estos aspectos también significa una violación al principio constitucional que exige que las resoluciones judiciales estén debidamente motivadas.

Por eso, se concluye que las decisiones de las instancias anteriores tienen fallas importantes en la fundamentación, y por eso deben ser anuladas, y el juez que vio el caso originalmente tendrá que revisar todo de nuevo y emitir un nuevo fallo tomando en cuenta estas observaciones. Además, dado que la sala declaró fundado el recurso solo por cuestiones procesales, no es necesario pronunciarse sobre el fondo del asunto, es decir, sobre la propiedad misma o la condición de ocupante.

#### **8. Casación N° 2212-2016**

En este caso, la sala evaluó la procedencia de un recurso de casación presentado por la demandada, Adelaida Romero, interpuesto con el fin de impugnar una sentencia emitida por una sala superior, la cual había confirmado una sentencia previa que declaraba fundada la demanda de desalojo. En este contexto, el tribunal debe verificar si el recurso cumple con los requisitos formales y sustanciales para su admisión y procedencia, y luego pasar a examinar cuál ha sido el error material de la instancia inferior.

En el contexto del análisis de un recurso de casación, el tribunal debe comprobar si se cumplen con los requisitos legales establecidos en el artículo 388 del CPC, y para ello, la parte recurrente debe señalar de manera precisa las normas que considera vulneradas o, en su caso, exponga los motivos por los cuales se habría producido un apartamiento injustificado de un precedente judicial aplicable al caso, y en este caso, la demandada sostiene que el órgano jurisdiccional se ha alejado sin justificación de una jurisprudencia previa contenida en la Casación N.º 1784-2012-ICA, pues, según esta sentencia, se reconoce que el derecho de uso y habitación que tiene un conviviente puede también aplicarse a sus familiares, sin necesidad de una declaración judicial previa, ya que dicho derecho es inherente a su condición. Entonces, en base a ello, la recurrente argumenta que ha demostrado, mediante pruebas presentadas en el proceso, haber sido conviviente del demandante, por lo que considera que su ocupación del inmueble está justificada legalmente.

Adicionalmente, la demandada señala una infracción al artículo 197 del CPC, el cual establece que las pruebas deben ser valoradas en conjunto, pues, ella afirma que el juzgado no realizó una evaluación integral de las pruebas que presentó al contestar la demanda. Además, manifiesta que al presentar su recurso de apelación, adjuntó una sentencia por violencia familiar (Exp. 1548-2013), la cual ingresó formalmente mediante un escrito con fecha 6 de agosto de 2014. Sin embargo, esta prueba no fue tomada en cuenta ni en primera ni en segunda instancia, lo que, a su juicio, constituye una omisión grave en la valoración probatoria.

Luego, la demandada argumenta que el tribunal ha hecho una interpretación errónea de los artículos 911 y 326 del código civil, ya que durante el proceso se presentaron pruebas que demuestran que existía una relación de convivencia entre ella y el demandante, Efraín Chambilla, y según la recurrente, este vínculo fue reconocido por el propio demandante, quien además fijó su domicilio con ella en el inmueble en disputa. También, existe una resolución judicial que confirma el vínculo familiar entre ambos, pero, pese a ello, el juzgado la calificó como ocupante precaria, sin valorar debidamente la existencia de dicha convivencia, lo que, a su juicio, constituye una motivación insuficiente y un análisis incorrecto de las normas aplicables, pues, ella sostiene que su permanencia en el inmueble era legítima hasta el momento en que se inició el proceso de desalojo, por lo que no corresponde considerarla una ocupante sin derecho.

Por otro lado, el tribunal responde que el primer argumento de la recurrente, relacionado con el supuesto apartamiento de un precedente judicial, debe ser rechazado, ya que la Casación N.º 1784-2012-ICA, invocada por ella, no tiene carácter vinculante, conforme al artículo 400 del CPC. Asimismo, en cuanto al segundo argumento, sobre la supuesta omisión en la valoración de pruebas, el tribunal aclara que la sentencia fue emitida con la debida motivación, expresando claramente los fundamentos de hecho y de derecho que la sustentan. Además, señala que si bien la recurrente menciona una sentencia por violencia familiar como prueba, esta no fue formalmente incorporada al expediente, ya que fue presentada solo como parte de los alegatos y no como prueba procesal, e incluso al ser adjuntada nuevamente durante la apelación, no fue ofrecida como nueva prueba. Por tanto, al no cumplirse con los requisitos de admisibilidad exigidos por el artículo 388 del CPC, el recurso de casación fue declarado improcedente.

Por último, la demandada sostuvo que se había hecho una interpretación errónea de los artículos 911 y 326 del CC, ya que considera que el tribunal no valoró correctamente su

relación de convivencia con el demandante, Efraín Chambilla, puesto que, ella afirma que, durante el proceso, se acreditó que ambos vivieron juntos en el inmueble en disputa, lo cual le otorgaría derecho a permanecer en el bien. Por ello, cuestiona que se le haya considerado como ocupante precaria, cuando existía una relación familiar que justifica su posesión del predio hasta el inicio del proceso judicial, y para la recurrente, el hecho de haber fijado su domicilio en el inmueble junto al demandante debería haberse tomado en cuenta como fundamento suficiente para desestimar la demanda de desalojo, y considera que la sentencia impugnada no está debidamente motivada en este aspecto. Sin embargo, el tribunal desestima este argumento, ya que, señala que los cuestionamientos de la recurrente se enfocan en la forma en que fueron valoradas las pruebas, lo cual no puede ser revisado en la vía de casación, pues, esta instancia solo analiza cuestiones de derecho, no de hecho. Además, el tribunal sostiene que la sala ya resolvió adecuadamente ese punto, determinando que el demandante demostró ser propietario del inmueble desde 1994, a través de una partida registral, y aunque la demandada afirma haber convivido con él entre 1997 y 2012, los documentos que presentó solo prueban que vivió allí, pero no que haya adquirido derechos sobre el bien ni que haya existido una relación convivencial con reconocimiento legal. Incluso, según una constancia de la junta vecinal, ella recién habría comenzado a vivir en el inmueble en 1999, 5 años después de que el demandante lo adquiriera, y tampoco ha demostrado que actualmente continúe la convivencia ni que tenga un título válido que justifique su ocupación. Por todo esto, el tribunal concluye que no se cumplen los requisitos legales para admitir el recurso, por lo que fue rechazado.

### **9. Casación N° 3983-2016**

La sala revisó el presente recurso de casación presentado por Julia Borja, quien es la parte demandada en un proceso judicial y tiene como finalidad cuestionar la sentencia de vista, la cual confirmó la decisión de primera instancia, la cual había declarado fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria en su contra, es decir, determinó que la demandada estaba ocupando un inmueble sin un derecho válido. Ahora, corresponde a la sala analizar si este recurso de casación puede ser admitido y si procede evaluarlo en el fondo. Para ello, se deben verificar los requisitos legales establecidos en los artículos 387 y 388 del CPC.

Entonces, en este caso, antes de analizar si el recurso de casación cumple con los requisitos establecidos, es necesario que la parte recurrente especifique qué normas

considera vulneradas o, en su defecto, explique por qué cree que el órgano judicial se apartó injustificadamente de un precedente judicial aplicable, pues, la demandada ha formulado una denuncia de infracción normativa, señalando la supuesta vulneración de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución, que garantizan el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales. Asimismo, hace referencia al artículo VII del título preliminar y a los artículos 50 y 122 del CPC, que también exigen una debida fundamentación y coherencia en los fallos judiciales.

Además, la recurrente sostiene que se ha infringido el principio de congruencia procesal, que exige que las resoluciones judiciales respondan de manera coherente a los puntos debatidos en el proceso. En ese sentido, recuerda que la corte, en una resolución anterior, anuló una sentencia porque se declaró infundada la demanda al considerar que la demandante no había acreditado su derecho de propiedad. Sin embargo, según la recurrente, esa decisión no implicaba una orden para declarar fundada la demanda en una nueva sentencia, por el contrario, el tribunal superior debió evaluar nuevamente todos los aspectos controvertidos del caso antes de pronunciarse. Por ello, la demandada considera que esta omisión constituye una grave deficiencia, ya que el nuevo fallo no abordó de forma adecuada los cuatro puntos centrales del proceso.

Asimismo, la demandada argumenta que no es una ocupante precaria porque es conviviente del socio a quien se le otorgó el derecho de uso de ese local, don Félix Cabrera, y aunque reconoce que él la ha abandonado, sostiene que hay una intención conjunta con la asociación demandante para desalojarla injustamente, puesto que, según ella, el derecho de uso de don Félix sigue vigente y se extiende a su familia, por lo que existe un título legítimo que respalda su permanencia en el inmueble. Además, afirma tener el usufructo del puesto, el cual, según los artículos 999, 1001 y 1365 del código civil, tiene una duración de 30 años, y que el contrato de don Félix no ha sido anulado, pues, el inmueble le fue entregado a don Félix hasta que termine de pagar su totalidad, y como conviviente y madre de una hija nacida en ese lugar, ella reclama que su derecho a permanecer está protegido.

No obstante, el tribunal señala que la causal de casación presentada no cumple con los requisitos legales establecidos, pues, los argumentos de la recurrente no apuntan a demostrar una infracción procesal concreta, sino que intentan que la corte vuelva a evaluar la valoración de las pruebas hecha por el tribunal inferior. Sin embargo, esta instancia no está autorizada para revisar o modificar la apreciación de hechos y pruebas

realizada, ya que el recurso de casación es un mecanismo excepcional que solo admite analizar cuestiones estrictamente legales y procesales, no un nuevo juicio de fondo sobre la evidencia. Además, la sala advierte que el tribunal de mérito emitió una resolución bien fundamentada, exponiendo claramente los hechos, normas y pruebas que sustentan su decisión de confirmar la sentencia que ordenó el desalojo por ocupación precaria, al igual que esta respondió a los argumentos de la recurrente en la apelación y concluyó que no se demostró la existencia de un título que legitime la posesión del puesto en disputa, pues, aunque el bien fue otorgado en uso a un socio, no se probó la convivencia entre la demandada y dicho socio, el cual se define como una circunstancia para justificar su derecho a permanecer.

#### **10. Casación N° 4866-2016 Callao**

En este caso materia de análisis, la Corte Suprema, en adelante la Corte, revisó un proceso de desalojo por ocupación precaria iniciado por C.S.C. contra G.M.R.R. y otros. El juzgado de primera instancia declaró fundada la demanda, reconociendo al actor como propietario del inmueble; sin embargo, la Sala Superior revocó la decisión y declaró improcedente la demanda, argumentando que el bien era social por la existencia de una convivencia de más de 22 años entre el actor y una de las codemandadas. El demandante interpuso casación alegando infracción normativa y apartamiento de precedentes; no obstante, la Corte declaró improcedente el recurso por no haberse cumplido con los requisitos formales exigidos, confirmando la improcedencia de la demanda y reconociendo que la convivencia generaba un derecho posesorio válido que desvirtuaba la condición de precaria.

Los hechos del caso son que, C.S.C. presentó demanda de desalojo por ocupación precaria contra G.M.R. y otros; alegó ser propietario de un lote de terreno en el Callao y solicitó la restitución del bien; sin embargo, la codemandada G.M.R. sostuvo haber convivido con el demandante durante más de 22 años; además, argumentó que la edificación del inmueble se realizó durante la convivencia, por lo que el bien constituía patrimonio común; el juzgado de primera instancia declaró fundada la demanda al reconocer al demandante como único propietario; no obstante, en segunda instancia, la Sala Civil del Callao revocó la decisión al considerar que existía una unión de hecho prolongada que generaba derechos posesorios sobre el bien; el actor interpuso recurso de casación alegando infracción de normas procesales y sustantivas, así como apartamiento de precedentes judiciales; denunció que no existía declaración judicial de unión de hecho y

que los medios probatorios fueron mal valorados; pese a ello, la Corte declaró improcedente el recurso por incumplimiento de requisitos formales; concluyó que la posesión de la demandada estaba justificada por la convivencia prolongada y, por tanto, no era precaria.

La Corte señala que el recurso de casación presentado por el actor no cumplió con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil; esto significa que el demandante no describió con claridad en qué consistía la infracción normativa ni cómo esta afectaba directamente la decisión impugnada; el actor alegó que la Sala Superior incurrió en error al basarse en una supuesta convivencia para justificar la posesión de la demandada.

Sin embargo, no probó cómo esa supuesta convivencia no afectaba su derecho de propiedad; además, no desarrolló argumentos jurídicos sólidos ni sustentó adecuadamente la incidencia directa del error en la decisión final; por ello, la Sala Suprema considera que las infracciones alegadas no tienen sustento legal ni fáctico suficiente; en consecuencia, no pueden ser materia de evaluación en sede casatoria; esta omisión formal determina que el recurso sea declarado improcedente.

En cuanto al fondo del caso, la Corte destaca que la Sala Superior actuó correctamente al valorar la existencia de una convivencia prolongada entre el demandante y la codemandada; dicha convivencia, según los hechos expuestos, se habría extendido por más de 22 años, generando una presunción de sociedad de hecho y, por ende, derechos patrimoniales comunes; aunque el actor negó tal relación, en autos existen elementos que acreditan dicha unión convivencial; por tanto, la edificación levantada durante ese periodo no puede ser considerada propiedad exclusiva del demandante sin mayor análisis; la Sala Superior razonó que tal situación desvirtúa la condición de precario de la codemandada; por ello, declarar improcedente la demanda fue coherente con el principio de posesión con título aparente; la Corte valida este razonamiento y descarta una actuación arbitraria por parte de la Sala revisora.

En relación con el artículo 911 del Código Civil, la Corte recuerda que la posesión precaria se configura cuando una persona detenta un bien sin título alguno frente al propietario; sin embargo, aclara que cualquier hecho o acto jurídico que otorgue justificación a la ocupación del bien, aunque sea de forma informal, excluye la precariedad; en ese sentido, la existencia de una relación convivencial prolongada, en la

que se levantó la edificación, puede considerarse como un acto jurídico suficiente para amparar la posesión; por ello, no resulta válida la pretensión del demandante de desconocer dicha realidad fáctica; al contrario, el principio de protección de la familia y de los derechos patrimoniales derivados de la convivencia se imponen en este caso; la Corte reafirma que en contextos como este, el proceso de desalojo no es la vía idónea para resolver disputas complejas sobre titularidad compartida; ello debe ventilarse en una acción de división o liquidación patrimonial.

Respecto al argumento de que no existía declaración judicial de unión de hecho, la Corte sostiene que esta no es estrictamente necesaria para justificar una posesión frente a una demanda de desalojo; si bien la declaración judicial otorga certeza, la convivencia prolongada y las pruebas indirectas pueden ser suficientes para acreditar una relación de hecho y su repercusión en la coposesión del bien.

Además, la Corte recuerda que el Pleno Casatorio Civil N.º 2195-2011-Ucayali permite que el juez del desalojo valore situaciones jurídicas complejas solo si afectan directamente el título posesorio; por tanto, la alegación de que era necesaria una sentencia declarativa de unión de hecho carece de sustento; en este caso, la demandada probó con hechos y documentos su permanencia en el inmueble y su vínculo con el actor; ello basta para desvirtuar la precariedad y descartar el desalojo en vía sumarísima.

La Corte también evalúa la denuncia de apartamiento del precedente contenido en la Casación 638-1999-Jaén, pero la desestima por carecer dicho fallo de carácter vinculante; resalta que los únicos precedentes judiciales con fuerza vinculante son los establecidos expresamente por el Pleno Casatorio; además, el demandante tampoco fundamentó cómo dicho precedente debía aplicarse en su caso particular; en consecuencia, la Corte descarta que exista apartamiento inmotivado; por el contrario, considera que la sentencia de vista se ajusta a los criterios establecidos en el Pleno Casatorio de Ucayali; en ese marco, se entiende que la convivencia prolongada y la construcción durante dicho periodo excluyen la precariedad y configuran una posesión legítima; por ello, no se puede exigir restitución inmediata del bien sin antes esclarecer la situación patrimonial entre las partes; esto garantiza una tutela judicial efectiva y evita resoluciones injustas.

Finalmente, la Corte declara improcedente el recurso de casación interpuesto por el actor, confirmando así la sentencia de vista que declaró improcedente la demanda de desalojo; en su decisión, la Corte reitera la necesidad de cumplir estrictamente con los requisitos

formales del recurso, como la exposición clara de la infracción y su incidencia directa; también reafirma que en los procesos de desalojo solo procede la restitución cuando el ocupante no tiene ningún título o justificación.

En este caso, la convivencia acreditada y la construcción del inmueble configuran un acto jurídico que justifica la posesión; por tanto, el proceso de desalojo no era la vía adecuada para resolver este conflicto; las partes deben acudir a un proceso declarativo o de liquidación patrimonial si desean discutir la propiedad de la edificación; la sentencia sienta un precedente sobre la convivencia como fuente de derechos posesorios.

### **11. Expediente N° 1221-2013 Lima Norte**

En el presente caso, es declarado el desalojo improcedente, en tanto, la parte demandada ha conseguido acreditar lo siguiente: siendo que, entre demandado y vendedora del bien, se ha podido determinar la existencia de una “unión de hecho”, funge de título suficiente para el colegiado para considerarse la posesión del bien como un de carácter social.

De este fallo, puede observarse que, el criterio del juzgado concluye que la existencia acreditada de unión de hecho entre vendedor y poseedor es suficiente para hacer improcedente el desalojo por precario, dado que, desde el entendimiento de la unión de hecho como un símil jurídico al matrimonio, los bienes dentro de esta figura se consideran de carácter social.

### **12. Expediente N° 2693-2013 Ayacucho**

Este caso nos presenta un proceso de desalojo por ocupación precaria, demandado por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe contra Regina Comena Céspedes; esta demanda tuvo como objeto recuperar un ambiente del segundo piso de un inmueble ubicado en el Jirón Itana N.º 103, en el distrito de Huamanga, que los demandantes aseguran ocupar legítimamente en calidad de copropietarios fundamentando su derecho en una escritura pública de reconocimiento de obligaciones inscrita en registros públicos, la cual acreditaba su adquisición del 40% de derechos y acciones sobre dicho inmueble, en copropiedad con Richard Quispe Vilcapoma.

La demandada, por su parte, alegó haber convivido con Rafael Quispe Vilcapoma, hijo de los demandantes, en una relación de unión de hecho entre los años 2007 y 2010, señalando que, aunque Rafael figuraba como único comprador en la escritura de compraventa, el bien habría sido adquirido para ambos, formando parte del patrimonio

común por su vínculo convivencial; además afirmó haber financiado parte del inmueble mediante préstamos personales y que al tratarse de un bien adquirido durante la convivencia se debía entender bajo el régimen de sociedad de gananciales. En el respaldo de la versión de la demandada, ella informó que había iniciado un proceso de declaración de unión de hecho en el Segundo Juzgado Especializado de Familia de Huamanga, aunque al momento del juicio no existía sentencia firme.

En primera instancia, el Juzgado Civil de Huamanga declaró fundada la demanda considerando que los demandantes acreditaron legítimamente su derecho de propiedad conforme a la partida registral, y que la demandada no presentó título alguno que justificara su ocupación, a pesar que ésta alegó convivencia con el anterior propietario, no demostró el reconocimiento judicial de la unión de hecho, ni presentó pruebas suficientes que sustentaran una copropiedad, por lo que en consecuencia, se concluyó que la ocupación era precaria en virtud del artículo 911 del Código Civil.

Sin embargo, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, en segunda instancia, revocó esta sentencia y declaró improcedente la demanda y fundamentó su decisión en que la demandada no podía ser considerada ocupante precaria, ya que justificaba su uso y disfrute del inmueble mediante diversos elementos probatorios: entre ellos, se encontraba un acta fiscal que acreditaba su presencia en el inmueble desde el 25 de junio de 2009, es decir, antes de la adquisición formal del inmueble por parte de los demandantes. Es así como la Sala valoró además la relación afectiva y convivencial entre la demandada y Rafael Quispe Vilcapoma, así como la naturaleza familiar del vínculo con los demandantes, al tratarse de su nuera. Con base en criterios jurisprudenciales del derecho de familia, se concluyó que la demandada no era una ocupante sin título, sino que detentaba posesión con respaldo en una relación afectiva y la expectativa de una futura sociedad de gananciales.

Los demandantes, disconformes con esta decisión interpusieron recurso de casación ante la Corte Suprema, alegando infracción del principio del pacta sunt servanda, sosteniendo que habían adquirido válidamente los derechos sobre el inmueble con anterioridad a la demanda de unión de hecho iniciada por la demandada; además, denunciaron infracción de los artículos 911, 921 y 923 del Código Civil, al considerar que la demandada carecía de título legítimo para ocupar el bien, de igual forma, denunciaron la vulneración del artículo 326 del Código Civil, ya que no existía reconocimiento legal de la unión de

hecho, y alegaron la violación del derecho al debido proceso por falta de congruencia procesal y defectuosa motivación de la sentencia de vista.

La Corte Suprema, al resolver el recurso de casación, confirmó que la motivación de la sentencia de segunda instancia no era arbitraria, y que el razonamiento del tribunal superior se apoyaba en una evaluación integral de los medios probatorios presentados en autos; no obstante, también precisó que existía una infracción procesal, debido a que la Sala Superior no valoró adecuadamente los títulos de propiedad presentados por los demandantes, ni aplicó correctamente las reglas de valoración probatoria contenidas en los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil; y en consecuencia, el recurso de casación fue declarado fundado por razones procesales, y se ordenó el reenvío de los autos para la emisión de una nueva sentencia con arreglo a derecho.

Este expediente constituye un caso emblemático para el análisis de los efectos jurídicos de la unión de hecho no reconocida en el marco de un proceso de desalojo. La controversia revela cómo la justicia peruana se encuentra dividida entre la rigidez del derecho patrimonial formalista y el enfoque más flexible del derecho de familia; mientras que la primera instancia privilegió el título inscrito y la inexistencia de una declaración judicial de la unión de hecho, la segunda instancia otorgó valor jurídico a la convivencia afectiva y a la posesión derivada de una relación familiar.

Para los fines de esta tesis, este caso es fundamental porque demuestra los límites del artículo 911 del Código Civil cuando se enfrenta a situaciones donde la ocupación no se sustenta en un título contractual, pero tampoco es puramente arbitraria o clandestina; además que muestra cómo los tribunales peruanos oscilan entre el enfoque estrictamente registral y un enfoque social del derecho de posesión, sobre todo en contextos donde está en juego una relación convivencial o familiar.

El pronunciamiento de la Corte Suprema al ordenar un nuevo análisis del caso también evidencia la necesidad de unificar criterios jurisprudenciales y normativos sobre el tratamiento de las uniones de hecho en el ámbito patrimonial, si bien no hubo un pronunciamiento final sobre el fondo, la casación revela que la valoración de pruebas, la lógica del razonamiento judicial y el respeto al debido proceso son esenciales cuando se abordan temas de convivencia, copropiedad y desalojo.

Este expediente subraya la urgencia de una reforma legal que reconozca con claridad los efectos patrimoniales de las uniones de hecho, especialmente cuando no han sido formalizadas, pero existe evidencia razonable de aportes económicos y convivencia prolongada. Asimismo, pone en evidencia la falta de criterios uniformes entre los órganos jurisdiccionales respecto al uso del proceso de desalojo como herramienta para resolver conflictos posesorios derivados de relaciones familiares no institucionalizadas.



### 13. Expediente N° 4380-2013 Lima Norte

En este expediente, es presentada la demanda interpuesta por Manuel Antonio Aguilar Zavala contra Delia Isabel Minaya Calderón, una acción de desalojo por ocupación precaria que, según indica, se encuentra indebidamente ocupando un inmueble de su propiedad sin contar con ningún título legítimo que justifique su permanencia.

Según los fundamentos de la demanda, Manuel Aguilar es heredero del bien pero al haber fallecido el propietario original, la posesión de la demandada devino en precaria, ya que no existe algún vínculo legal, contrato, o acto jurídico que justifique la ocupación actual de Delia Minaya; por lo que en consecuencia, solicita su desalojo inmediato.

Por su parte, la demandada se opone a la pretensión señalando que convivió con el fallecido por más de treinta años en calidad de pareja, alegando que tuvieron una relación estable, pública y notoria con hijos de por medio, lo que constituiría una unión de hecho conforme al artículo 326 del Código Civil; además alegó que, en su calidad de conviviente, le corresponde derecho posesorio y que no se le puede considerar ocupante precaria, ya que su permanencia en el inmueble tenía respaldo en su vínculo convivencial con el fallecido.

El conflicto principal se centra en determinar si la alegación de una unión de hecho no formalmente reconocida puede ser suficiente para oponerse a una demanda de desalojo por ocupación precaria, por lo que pueden surgir interrogantes:

- a. ¿Puede una convivencia prolongada, no formalizada judicial ni notarialmente, generar derechos que permitan oponerse a un desalojo?
- b. ¿Es suficiente la existencia fáctica de la unión de hecho para considerar que existe un derecho de posesión?
- c. ¿Cuál es el tratamiento que el ordenamiento jurídico peruano otorga a las uniones de hecho no reconocidas cuando se discute la posesión de bienes patrimoniales?

La demandada invoca la protección de la unión de hecho como fuente de derecho, mientras que la parte demandante se acoge a la regla de que toda posesión debe ser justificada con un título válido, y que en ausencia de éste, la ocupación es precaria conforme a lo establecido por el artículo 911 del Código Civil.

Este caso proporciona un ejemplo claro y concreto en el cual se debate si una unión de hecho no formalizada puede constituir un título posesorio válido frente a una acción de desalojo.

A pesar de que el artículo 326 del Código Civil reconoce los efectos legales de la unión de hecho, este mismo artículo exige que tal unión sea reconocida judicial o notarialmente para que tenga efectos jurídicos plenos, en los que incluye a los de carácter patrimonial; y la ausencia de dicho reconocimiento deja a la parte demandada en una situación total de vulnerabilidad jurídica a pesar que haya existido una convivencia prolongada.

Por último, el juzgado resolvió declarar fundada la demanda de desalojo, teniendo sus argumentos con base en los siguientes:

- a. Ausencia de título posesorio: la demandada no logró acreditar la existencia de un título que justifique su posesión del inmueble, es decir, no presentó un contrato, testamento ni ningún documento que la habilite como copropietaria o usufructuaria del bien.
- b. Falta de reconocimiento formal de la unión de hecho: si bien alegó una relación convivencial de más de treinta años, la demandada no había gestionado el reconocimiento judicial ni notarial de dicha unión; el artículo 326 del Código Civil exige dicho reconocimiento para que la unión de hecho tenga efectos legales, especialmente en materia patrimonial y sucesoria.
- c. Posesión precaria: por consecuencia, el juzgado concluye que la ocupación actual del bien por parte de la demandada carece de respaldo jurídico, lo que lo configura como posesión precaria conforme a lo estipulado en el artículo 911 del Código Civil.
- d. Inaplicabilidad del derecho de familia en este caso específico: aunque se reconoce la existencia fáctica de muchas uniones de hecho en el país, la decisión judicial establece que no basta con la convivencia prolongada para oponerse a un desalojo si no se han cumplido los requisitos de formalización que la ley impone.

#### 14. Expediente N° 2174-2014 Amazonas

La Iglesia “Las Asambleas de Dios del Perú”, demanda desalojo por ocupación precaria en contra de LLC, alegando que la demandada ostenta la propiedad del inmueble, adquirida mediante escritura pública de compraventa celebrada con la anterior propietaria, la Municipalidad Provincial de Bagua. A ello, la demandada contradice, aduciendo que el inmueble materia de litigio fue adquirido juntamente con su conviviente ACA, además, señala que formó unión de hecho por más de 29 años ininterrumpidos de relación convivencial que fue declarada judicialmente mediante expediente 601-2011.

Sobre la cuestión la Sala se pronuncia en razón a lo que, por un lado, es un evidente título de propiedad, y lo que por otro lado es exhibido como título de posesión la sentencia de reconocimiento de unión de hecho. Se evalúa si la sentencia ha otorgado título suficiente para oponerse al desalojo por precario que ejerce la demandante contra la demandada. Si bien los efectos de una sentencia no son siempre retroactivos, no es menos cierto que la declaración judicial de unión de hecho produce una válida sociedad de bienes que es equivalente a la sociedad de gananciales propia del matrimonio. De ello, se supone que la demandante existe en calidad de conviviente y por lo tanto accede al derecho proveniente de la titularidad del bien, siempre y hasta que, el señor ACA, vende dicha propiedad a la demandante; teniendo condición de bien común, tal bien otorgaba a la demandada título válido para poseer y su eficacia al respecto la validez de la pretensión, es decir, el desalojo por condición precaria, no se ve afectada.

Con respecto a esta sentencia, se puede evidenciar que cuando exista circunstancias que impliquen la figura de la unión de hecho, no siempre van a ser discutidas por el mismo órgano que resuelve. En este caso, el órgano colegiado determina que la discusión con respecto a la unión de hecho debe trasladarse a una vía distinta al proceso sumarísimo: el proceso de conocimiento. Esto en favor de que pueda delimitarse correctamente la validez o la extensión, además de sus efectos jurídicos prelados e inmediatos sobre la propiedad materia de litis, con respecto a la sentencia que reconoce la unión de hecho. Además, siendo necesario que se establezcan los elementos necesarios para determinar el tiempo de la existencia de la unión de hecho, y si, correspondería extender el derecho de la demandada sobre el predio sobre el cual se discute. Para lo cual, sigue siendo necesario que la parte demandada fundamente la unión de hecho con respecto a la existencia de un vínculo jurídico previo a la venta del predio en cuestión, acreditando además la validez y extensión de la unión de hecho.

## 15. Expediente N° 3637-2015 Lima

En este expediente, se nos presenta a Carlos Alberto Jaramillo Domínguez, representado por Miguel Antonio Jaramillo Alvistur, que interpuso una demanda de desalojo por ocupación precaria contra Laura Beatriz Rodríguez Vega, quien se encontraba ocupando un inmueble sin contar con un título que justificara su posesión.

La demandada, en su defensa, sostuvo haber mantenido una relación de convivencia (unión de hecho) con el anterior propietario del inmueble, Gerolamo Avanzino Ghibellini, quien en vida fue su pareja; a pesar de que esta unión ya había sido reconocida judicialmente mediante una sentencia consentida, el demandante señaló que el bien inmueble en cuestión fue adquirido por Gerolamo antes del inicio de la convivencia, por lo que no formaba parte de una eventual sociedad de gananciales derivada de la unión.

Además, durante el proceso, se argumentó que el inmueble había sido transferido a una tercera persona en el año 2012, lo cual fue usado como argumento adicional por la demandada para impugnar la legitimidad procesal del demandante.

Las cuestiones centrales que se debatieron en el proceso fueron:

- a. Si la demandada, en su calidad de ex conviviente del propietario fallecido, podría oponerse válidamente al desalojo invocando la existencia de una unión de hecho reconocida judicialmente.
- b. Si la fecha de adquisición del inmueble (anterior al inicio de la convivencia) excluía el bien del patrimonio común de la pareja.
- c. Si la transferencia del inmueble a un tercero anula la legitimidad del demandante para continuar con la acción de desalojo.

Este caso es altamente relevante para el objeto de esta tesis: efectos de la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en procesos de desalojo; aunque en este proceso la unión de hecho sí fue reconocida judicialmente, el análisis gira en torno a qué tanto poder tiene ese reconocimiento para oponerse al desalojo, especialmente cuando el bien no forma parte del patrimonio común o que la propiedad haya sido transferida posteriormente a otra persona.

Este precedente refuerza la idea de que ni siquiera una unión de hecho reconocida garantiza protección frente a una acción de desalojo en caso no se demuestre que el bien se integró al patrimonio común.

Como decisión final, la Sala Suprema declaró improcedente el recurso de casación interpuesto por la demandada, confirmando las decisiones de las instancias anteriores que ordenaban su desalojo del inmueble, sus fundamentos principales fueron:

- a. El bien inmueble fue adquirido antes del inicio de la convivencia entre Laura Rodríguez y Gerolamo Avanzino, lo que, según el artículo 326 del Código Civil, lo excluye del patrimonio común debido a que la sociedad de gananciales sólo se aplica a los bienes adquiridos durante la vigencia de la unión de hecho.
- b. La transferencia posterior del inmueble (en 2012) no anula el proceso; por ende, el tribunal consideró que los efectos procesales pueden continuar y que cualquier sucesión en la titularidad deberá reflejarse mediante sustitución procesal, pero no suspende ni invalida dicho procedimiento.
- c. No existe afectación al debido proceso ni infracción normativa; la parte demandada no demostró que tuviera derecho posesorio autónomo sobre el bien y por consiguiente, su ocupación fue calificada como precaria.
- d. Aunque la relación convivencial estuvo formalmente reconocida, el inmueble no fue adquirido durante el periodo de convivencia, por lo que no existía nexo patrimonial que justificara su permanencia en el predio.



# CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

## **1. Enfoque, tipo, diseño, técnica e instrumento**

### **1.1. Enfoque**

El enfoque adoptado en esta investigación es de naturaleza cualitativa, ya que permite comprender a profundidad fenómenos jurídicos complejos a partir del análisis interpretativo de resoluciones judiciales y pronunciamientos jurisprudenciales. Este tipo de enfoque facilita el estudio de los significados, fundamentos y vínculos subyacentes en los fallos judiciales, los cuales no siempre son evidentes a simple vista. Asimismo, permite examinar cómo la aplicación de normas legales y decisiones de los órganos jurisdiccionales impacta en los derechos de los ciudadanos y condiciona su comportamiento frente a situaciones jurídicas conflictivas.

### **1.2. Diseño**

El diseño metodológico empleado es de tipo documental, el cual consiste en recopilar, clasificar y estructurar fuentes jurídicas pertinentes como sentencias, normas y doctrina especializada con el fin de fundamentar las conclusiones de la investigación. Este tipo de diseño permite una organización lógica y coherente del material normativo y jurisprudencial, asegurando su adecuada interpretación dentro del contexto del Derecho Civil. A través de este diseño, se garantiza que la información utilizada esté correctamente sistematizada y sea útil para sustentar análisis jurídicos sólidos.

### **1.3. Método**

El método hermenéutico aplicado en esta investigación se basa en la interpretación integral de normas jurídicas y resoluciones judiciales, con el propósito de ir más allá del significado literal de los textos legales. Este enfoque permite comprender el contexto en el que se dictaron dichas decisiones, así como los principios, valores sociales e intenciones que sustentan su aplicación. No se limita a una lectura técnica de las disposiciones, sino que busca entender cómo son percibidas y utilizadas por los distintos operadores jurídicos, garantizando así una lectura coherente y actualizada del Derecho conforme a las exigencias sociales contemporáneas.

### **1.4. Técnicas**

La técnica utilizada es la observación documental, la cual consiste en el estudio riguroso y sistemático de fuentes jurídicas como normas, sentencias, doctrinas y otros documentos relevantes. Esta técnica permite recopilar información precisa y estructurada sobre el

objeto de estudio, facilitando su análisis y permitiendo establecer relaciones entre la teoría jurídica y los hechos concretos. A través de la revisión y clasificación de estos documentos, es posible sustentar argumentos, identificar vacíos normativos y comprender mejor los aspectos jurídicos que rodean la figura de la unión de hecho no reconocida en el marco del Derecho Civil.

### 1.5. Instrumento

El análisis documental constituye una herramienta fundamental para estructurar y examinar contenidos legales y normativos, con el propósito de estudiar tanto la forma como la aplicación de leyes, reglamentos y resoluciones en contextos concretos. Esta técnica facilita la comprensión y comparación entre diferentes disposiciones jurídicas, al permitir identificar criterios, fundamentos y patrones utilizados por las instancias judiciales y administrativas al emitir sus decisiones. De este modo, resulta especialmente útil para revisar documentos como sentencias, precedentes judiciales e informes legales, con el fin de extraer información detallada sobre cómo se aborda e interpreta un tema jurídico específico.

## 2. Cronograma de trabajo

Tabla 1: Cronograma de trabajo

Actividades	JUN.	JUL.	AGO	SEP 2025	OCT	NOV	DIC
1. Elaboración del Proyecto	X	X					
2. Presentación y Aprobación del Proyecto de Investigación		X	X				
3. Recolección de Información				X			
4. Análisis e Interpretación					X	X	

---

5. Informe final

X

X

---





# **CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y CONCLUSIONES**

### **¿Cuáles son las causales de oposición valoradas positivamente en un proceso de desalojo?**

El proceso de desalojo es un procedimiento judicial mediante el cual un propietario o poseedor legítimo solicita a la autoridad competente la restitución de un bien inmueble que se encuentra en posesión de otra persona sin derecho legal a ocuparlo, pues, la finalidad del desalojo es proteger el derecho de propiedad y garantizar que los inmuebles sean utilizados conforme a la ley. Además, este proceso puede originarse por diversas causas, como el vencimiento del contrato, la ocupación precaria, el incumplimiento de obligaciones contractuales, el uso de la cláusula de allanamiento futuro, o el uso indebido del inmueble.

Por otra parte, existe mucha jurisprudencia acerca de qué circunstancias pueden oponerse a un proceso de desalojo para que este sea declarado infundado. En primer lugar, la Casación N° 1984-2017, considerando que el ingreso de la madre al inmueble en litigio fue debido a la relación de convivencia que mantuvo por más de 13 años con Robinson, quien es copropietario del inmueble en disputa, con quien tuvo dos hijos. Esta convivencia generó, de forma implícita, un derecho de uso y habitación, ya que, al establecer una vida en común como familia, se extendieron ciertos derechos que originalmente correspondían a Robinson, pero que, por los lazos familiares, también beneficiaron a la demandada y a sus hijos. Entonces, no se trató de una ocupación arbitraria o sin fundamento, sino que existió una razón legítima basada en una relación estable y duradera, que dio lugar a una vida familiar dentro del inmueble. Por tanto, la ocupación de la demanda no fue ilegal, sino que estuvo justificada por su calidad de conviviente y madre de los hijos del titular del derecho.

Incluso, la Sala aclara que el fin de la convivencia no implica automáticamente la pérdida del derecho de uso y habitación que ya se había extendido a favor de la familia. Asimismo, el artículo 1028 del Código Civil establece que estos derechos se amplían a los miembros del núcleo familiar, salvo que exista una disposición contraria, lo cual no ocurre en este caso. Además, las pruebas aportadas durante el juicio, incluyendo la declaración del apoderado del demandante, confirman que la demandada sigue viviendo en el inmueble junto con sus hijos. Por lo tanto, aquí la Corte establece que el derecho de uso y habitación, regulado en el artículo 1028, puede extenderse de manera excepcional a los hijos del titular del derecho, permitiéndoles oponerse legalmente a una demanda de desalojo por ocupación precaria, siempre que dicha oposición busque proteger la unidad

familia, ya que, la razón de fondo es que la Constitución, en su artículo 4, reconoce y protege a la familia como un derecho fundamental. Por tanto, cuando los hijos viven en el inmueble como parte del núcleo familiar, este derecho constitucional prima sobre la acción de desalojo, siempre que no exista una disposición legal que limite dicha extensión.

Luego, el Cuarto Pleno Casatorio Civil enuncia que según lo establecido en los artículos 906 al 910 del Código Civil, la posesión es considerada legítima cuando existe una relación coherente entre el poder de hecho que una persona ejerce sobre un bien y el derecho que invoca para justificar dicho poder, es decir, el poseedor legítimo no solo detenta el bien físicamente, sino que también tiene un fundamento jurídico válido que respalda su posesión. Entonces, la posesión será ilegítima cuando esa correspondencia desaparece, como sucede cuando alguien ocupa un bien sin tener derecho alguno o cuando el título que lo respalda es nulo, insuficiente o no produce efectos jurídicos. Por ejemplo, se considera ilegítima la posesión de quien adquiere un bien mediante un documento falso, de quien lo ocupa sin consentimiento del propietario, o de quien lo recibe de una persona que no tiene facultades para transmitirlo.

No obstante, la doctrina y la jurisprudencia han reconocido que, mientras no se declare judicialmente la nulidad del título que justifica la posesión, esta puede considerarse legítima, incluso si el bien fue adquirido de una persona que no era su verdadero dueño, posibilitando que este título pueda ser oponible frente a un proceso de desalojo, pues, esto se debe a que el ordenamiento busca proteger la apariencia jurídica y la buena fe, hasta que se demuestre lo contrario mediante una resolución firme. Por lo tanto, la legitimidad de la posesión no depende únicamente de la realidad material de ocupar un bien, sino también del sustento legal y la validez del título que la justifica conforme a la normativa.

Asimismo, respecto a la posesión precaria, el presente pleno casatorio señala que la figura del precario se configura cuando una persona ocupa o posee un bien sin contar con ningún título legal que respalde dicha posesión, es decir, no existe ningún acto jurídico, contrato, ni hecho que justifique que esa persona tenga el derecho a usar o disfrutar del bien. En esta situación también se incluye al llamado servidor de la posesión, que es aquella persona a la que el verdadero poseedor del bien le encarga su cuidado o conservación, además que esta relación se basa en un acto de liberalidad, en una concesión voluntaria y gratuita, sin que medie un contrato formal ni una obligación de pagar renta alguna. Sin embargo, cuando el titular legítimo del bien solicita su devolución y el servidor no lo

entrega, este pasa a ser considerado un poseedor precario. En consecuencia, en estos casos, no es necesario que exista un título jurídico que acredite la posesión del demandado para que proceda una acción de desalojo por precario. Además, se contempla que también puede existir precario cuando el uso del bien fue cedido gratuitamente, como ocurre con quienes ocupan un inmueble sin pagar renta ni tener un contrato de por medio, por tanto, la clave para determinar la situación de precario no es únicamente la ausencia de un contrato escrito, sino la inexistencia de cualquier acto o relación jurídica que justifique el uso del bien. Lo anterior significa que basta con la falta de reconocimiento legal de la posesión para que esta se considere ilegítima y, por ende precaria, caso contrario si existe algún acto jurídico o hecho que respalde la posesión del bien, podría ser causal de oposición en un proceso de desalojo, tal como lo es la unión de hecho no reconocida legalmente, pero que se puede comprobar a través de medios probatorios fehacientes que generan convicción en el juez del proceso de desalojo, acerca de que existe un hecho que justifica la posesión de un conviviente.

Luego, la Casación N° 3030-2015 analiza una situación muy particular en un contexto de arrendamiento, estableciendo que en una situación legal en la que aún no se ha determinado con certeza si el contrato de compraventa original ha sido resuelto o anulado, es decir, mientras no exista una decisión firme que declare dicha resolución, se debe reconocer la validez de los actos derivados de ese contrato, como, por ejemplo, el contrato de arrendamiento firmado entre los compradores iniciales y las personas actualmente ocupando el bien. Entonces, aunque la propiedad del bien esté en discusión, el acuerdo de arrendamiento sigue vigente y produce efectos jurídicos, pues no ha sido declarado nulo o ineficaz por una autoridad competente. Por esta razón, los actuales ocupantes del inmueble, es decir, quienes tienen un contrato de arrendamiento con los primeros compradores, no pueden ser considerados como poseedores precarios, pues, según el artículo 911 del Código Civil, la figura del precario aplica a quienes detentan un bien sin título que justifique su posesión y en este caso, los ocupantes sí cuentan con un título, el cual es el contrato de arrendamiento. Por tanto, mientras no se resuelva el contrato de compraventa inicial, y en tanto el arrendamiento esté vigente, no es correcto calificarlos como precarios, ya que su posesión tiene respaldo jurídico y por ello podrán oponerse al proceso de desalojo impuesto en su contra.

En la misma línea, la Casación 2194-2017 explica que el artículo 911 del Código Civil establece que una persona es considerada precaria cuando posee un bien sin contar con

un título válido que respalde su derecho a poseerlo, es decir, la precariedad se configura en aquellos casos donde no existe ningún acto jurídico ni hecho concreto que justifique la posesión. Entonces, se trata de situaciones en las que el ocupante del bien no puede demostrar legalmente por qué tiene derecho a usar o habitar la propiedad, y la existencia de un título válido excluye, por tanto, la condición de precariedad. En el caso concreto mencionado, no se puede considerar a la demandada como precaria, ya que sí cuenta con un título que respalda su posesión, el cual es un testamento ológrafo que fue protocolizado mediante un proceso judicial de comprobación. Dicho testamento, otorgado por la anterior propietaria del inmueble, fue reconocido como válido en el proceso respectivo. Por tanto, este documento legal le otorga derecho a la posesión del bien, lo que descarta la aplicación de la figura del precario, y lo puede emplear oponiéndose al proceso de desalojo seguido en su contra.

Por otro lado, en la Casación 23731-2018 se presenta una particularidad importante, pues, aquí el demandante reclama la posesión de un inmueble, pero que nunca llegó a ejercer un control físico sobre el desde su adquisición en 1983, y durante todo ese tiempo, fue su padre, quien mantuvo el dominio real sobre el predio hasta su fallecimiento en 2013. Para ese entonces, los demandados ya venían ocupando el terreno, como resultado de un acuerdo familiar formalizado en un acta de compromiso firmada ante el juez del distrito, en la cual, los padres autorizaron que sus otros hijos y nietos trabajaran los terrenos, incluido el mencionado inmueble. Dicha cesión voluntaria y documentada demuestra que la ocupación de los demandados no fue arbitraria ni producto de una invasión, sino consecuencia de un reparto consensuado entre miembros de la familia. Además, el argumento del actor de que los demandados usurparon su propiedad pierde fuerza al considerar que la denuncia penal interpuesta en su contra fue archivada, lo cual indica que no existían pruebas suficientes para procesarlos por el delito de usurpación. En base a estos hechos, se determinó que el demandante sólo ha cumplido con acreditar su título de propiedad, pero no ha logrado demostrar que los ocupantes sean precarios, es decir, que posean el bien sin un motivo válido. Por el contrario, los demandados han explicado y probado que su posesión se originó con la autorización expresa del anterior propietario, lo que les da respaldo legal, por lo tanto los demandados no son poseedores precarios del inmueble en disputa.

Por último, las causales de oposición en un proceso de desalojo se basan, principalmente, en que no basta con que el demandante acredite su título de propiedad para obtener la

restitución del bien, sino que debe probar que los ocupantes carecen de un título legal o justificación válida para su posesión. Asimismo, la jurisprudencia peruana ha desarrollado diversos supuestos en los que la posesión no puede considerarse precaria, como cuando deriva de relaciones familiares estables como una unión de hecho, contratos de arrendamiento aún vigentes, actos de liberalidad documentados, o incluso títulos en disputa no anulados judicialmente. Estos escenarios demuestran que la posesión puede ser legítima mientras exista un fundamento jurídico o un hecho que justifique el uso del bien, en protección de principios como la unidad familiar, la buena fe o la apariencia de legalidad.

Los resultados obtenidos de la investigación fueron significativos al evidenciar que en los procesos de desalojo no basta con que el demandante acredite ser propietario del bien, sino que también debe demostrar que el ocupante carece de un título legal que justifique su posesión; ya que de lo contrario, existen causales de oposición válidas que pueden llevar al juez a declarar infundada la demanda; y así, se ha identificado que las relaciones familiares, como las uniones de hecho prolongadas y comprobadas, pueden generar derechos implícitos de uso y habitación, amparados en el artículo 1028 del Código Civil y protegidos por el derecho constitucional a la unidad familiar. Tal es el caso de la Casación N° 1984-2017, en la que la convivencia de más de 13 años y la existencia de hijos comunes permitieron reconocer una posesión legítima basada en la vida familiar compartida, descartando así una ocupación precaria.

En el mismo sentido, la jurisprudencia reconoce que mientras no se declare judicialmente la nulidad de un título que respalda la posesión, este puede ser considerado válido y oponible a un proceso de desalojo; por ejemplo, en la Casación N° 3030-2015, se estableció que los arrendatarios no pueden ser considerados precarios si su contrato de arrendamiento deriva de un contrato de compraventa aún no anulado, lo que reafirma la protección de la apariencia jurídica y la buena fe. Además, el Pleno Casatorio Civil y otras sentencias, como la Casación N° 2194-2017, han señalado que la existencia de un título como un testamento ológrafo validado judicialmente otorga legitimidad a la posesión del inmueble; asimismo, se ha resaltado que no toda cesión sin renta constituye una situación precaria, como sucede cuando existe un acto de liberalidad documentado o la autorización expresa del anterior propietario, lo cual excluye la configuración de posesión ilegítima.

Finalmente, también se ha concluido que situaciones familiares, como la cesión de uso dentro de un entorno doméstico documentado (como actas de compromiso entre padres e hijos), constituyen causales de oposición válidas, siempre que se acredite que la posesión no es arbitraria ni se ejerce de mala fe; así mismo, la Casación N° 23731-2018 confirma esta postura, al establecer que no procede el desalojo cuando los ocupantes han recibido el bien con autorización expresa del propietario anterior, aunque el nuevo titular no haya ejercido posesión efectiva, los criterios jurisprudenciales actuales valoran positivamente aquellas oposiciones sustentadas en hechos comprobables que justifiquen la posesión, priorizando la protección de derechos constitucionales, la buena fe y la estabilidad jurídica, evitando así que el proceso de desalojo sea utilizado como una vía arbitraria de recuperación posesoria.

**¿Existen criterios jurisprudenciales que permitan la valoración de la unión de hecho no reconocido en procesos ajenos a esta?**

*Tabla 2: Análisis jurisprudencial*

<b>Número de Expediente</b>	<b>Resumen del Expediente</b>	<b>Unidad temática</b>	<b>Interpretación</b>
CASACIÓN N° 4311-2013	En el presente recurso de casación interpuesto a causa de una sentencia que ordenó el desalojo por ocupación precaria, la demandada, alegó la vulneración de derechos fundamentales como el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, señalando	La recurrente sostuvo que el juez de primera instancia no valoró correctamente una sentencia anterior relacionada con un proceso de violencia familiar, en la cual se le reconocía como poseedora del hogar que comparte con el demandante. Dicha sentencia, en su opinión, le otorgaba un título legítimo	La presente casación interpuesta por la demandada fue declarada improcedente, puesto que, no se vulneró ningún derecho ni hubo una incorrecta interpretación normativa. Sin embargo, en lo referente a la unión de hecho no reconocida, la corte concluye que esta figura no constituye un título

que los jueces no valoraron adecuadamente pruebas como una sentencia de violencia familiar que reconocía su posesión inmueble, ni consideraron una demanda de prescripción adquisitiva aún en trámite. También, sostuvo que se ignoró un precedente vinculante del cuarto pleno casatorio civil. Sin embargo, concluyó que el recurso no cumplió con los requisitos del artículo 388 del CPC, ya que se basa en hechos y pruebas, y no en cuestiones jurídicas, y por ello se hizo recuerdo de que la casación no permite revisar que justificaría su permanencia en el inmueble, por lo tanto, no podía ser considerada por ocupante precaria, ya que convivía junto con el demandante pero no había un reconocimiento legal de esa unión de hecho. También, propietario y basó su defensa en un proceso de prescripción de violencia familiar, así como en una demanda de prescripción adquisitiva aún en trámite. Sin embargo, el juez precisó que el recurso de casación no es una instancia para revalorar pruebas ni hechos, sino para examinar la correcta aplicación del derecho. Asimismo, estableció que mientras no exista una sentencia firme que reconozca derechos reales sobre que legitimo que justifique la posesión del inmueble ni impide el desalojo por ocupación precaria. En el caso, la demandada alegó tener derecho a permanecer en el inmueble por haber convivido con el demandante y basó su defensa en una sentencia de violencia familiar, así como en una demanda de prescripción adquisitiva aún en trámite. Sin embargo, el juez precisó que el recurso de casación no es una instancia para revalorar pruebas ni hechos, sino para examinar la correcta aplicación del derecho. Asimismo, estableció que mientras no exista una sentencia firme que reconozca derechos reales sobre

pruebas ni hechos,  
y que mientras no  
exista sentencia  
firme en la  
prescripción  
adquisitiva, no se  
puede oponer al  
derecho de  
propiedad  
acreditado por los  
demandantes.

Asimismo,  
determina que no  
hubo vulneración  
de derechos ni  
incumplimiento de  
precedentes,  
declarando  
improcedente el  
recurso en todos  
sus extremos.

el bien o una unión de  
hecho con efectos  
patrimoniales  
acreditados, no puede  
considerarse que la  
posesión esté  
amparada  
legalmente. Además,  
desestimó que se  
haya vulnerado el  
precedente vinculante  
del Cuarto Pleno  
Casatorio Civil, ya  
que no se cumplieron  
las condiciones  
específicas previstas  
en dicho fallo. Por lo  
tanto, la unión de  
hecho no reconocida,  
según el presente  
caso, no puede ser  
invocada como  
causal válida para  
evitar un proceso de  
desalojo.

<p>CASACIÓN N° 1239-2016</p>	<p>En el presente recurso de casación se cuestionó una sentencia de desalojo por ocupación precaria, alegando que la propiedad fue</p>	<p>En el fundamento sexto de la casación se establece que la demandada argumentó que mantuvo una relación de convivencia con el</p>	<p>La presente casación interpuesta por la demandada fue declarada fundada por cuestiones de fundamentación errónea en las instancias</p>
----------------------------------	--	---	---

---

adquirida en padre de la precedentes.  
convivencia con su demandante, con Asimismo, respecto a  
ex pareja, y que quien tuvo una hija la figura de la unión  
junto a su hija menor, lo cual está de hecho no  
menor han vivido acreditado con el reconocida, el criterio  
allí por años, acta de nacimiento del juez es que, esta,  
realizando mejoras correspondiente. Por por sí sola no  
en el inmueble. La ello, según el constituye una causal  
demandada sostuvo artículo 472 del válida para impedir  
que su ex pareja Código Civil, los un desalojo por  
simuló una venta alimentos incluyen ocupación precaria,  
fraudulenta del la obligación de salvo que se  
bien a su otra hija, proporcionar encuentre  
actual demandante, habitación a los hijos debidamente  
y que esa menores, por lo que acreditada y  
transferencia no el padre estaría judicialmente  
invalida su legítima legalmente obligado reconocida. En el  
posesión. También a brindar vivienda a caso, la demandada  
denuncia la su hija. En este alegó haber  
vulneración de sentido, existe una convivido con el  
derechos orden judicial que anterior propietario  
fundamentales, impone al padre el del inmueble y que  
como el debido pago de una pensión ambos lo adquirieron  
proceso y el interés alimenticia, pero las y mejoraron  
superior del niño, al instancias judiciales conjuntamente,  
no haberse no evaluaron si dicha además de tener una  
valorado obligación está hija menor en común,  
correctamente la siendo cumplida, ni lo que, según ella, le  
situación de su hija si el eventual daba derecho a  
menor ni la incumplimiento, permanecer en la  
existencia de una evidenciado en el propiedad. Sin  
relación expediente, podría embargo, el juez  
convivencial, y justificar el derecho determinó que no

---

aunque el juzgado de la menor a ocupar presentó prueba y la sala superior el inmueble en suficiente que concluyeron que la disputa, vulnerando acredite una unión de demandante al principio de hecho formalmente acreditó ser motivación de las reconocida ni un propietaria, el resoluciones título de propiedad tribunal de judiciales, que prevalezca sobre casación encontró establecido en el el de la demandante, que no se artículo 139 inciso 5 quien sí presentó motivaron de la Constitución, documentos válidos adecuadamente las ya que no se que la reconocen resoluciones, ni se analizaron como legítima evaluaron adecuadamente propietaria, y aunque correctamente las aspectos la Corte Suprema no pruebas sobre la fundamentales para se pronunció sobre el posesión y las determinar la fondo del caso, sí obligaciones legitimidad de la observó que las familiares. Por posesión ejercida en instancias anteriores tanto, declaró beneficio de la cometieron errores fundado el recurso menor. procesales al no solo por motivar infracciones adecuadamente sus procesales, resoluciones ni anulando las valorar ciertas resoluciones pruebas, como la anteriores y existencia de una hija ordenando un menor y la obligación nuevo juicio, sin del padre de pronunciarse sobre proveerle vivienda. el fondo del caso. Por ello, anuló las resoluciones previas y ordenó que se emita un nuevo fallo. Aun

<p>CASACIÓN N° 2803-2015 SANTA</p>	<p>En el presente recurso de casación la demandada rechazó ser considerada ocupante precaria del inmueble, alegando que convivió durante más de 40 años con el padre de los demandantes, quien era el propietario del bien. Asimismo, sostuvo que dicha relación le otorga un título posesorio legítimo, pues su ocupación no fue arbitraria ni sin</p>	<p>En el fundamento cuarto se establece que la recurrente sostuvo que se habían vulnerado los requisitos exigidos por el artículo 388 del CPC, específicamente los incisos 2, 3 y 4, al no evaluarse adecuadamente la infracción normativa denunciada ni el posible apartamiento injustificado de un precedente judicial. Alegó que se había infringido el artículo 911 del Código Civil y el inciso 3 del</p>	<p>así, queda claro que la sola convivencia no probada ni reconocida judicialmente, no legitima la posesión frente a un título de propiedad registrado, y que los derechos alegados deben probarse en el proceso adecuado.</p> <p>En este caso, el juez establece que la unión de hecho no reconocida y mantenida con una persona legalmente casada, no puede ser invocada como causal válida para evitar un desalojo por ocupación precaria, pues, si bien la demandada alegó haber convivido durante más de 40 años con el padre de los demandantes, lo que, según ella, justificaba su derecho a permanecer en el inmueble, el juez</p>
------------------------------------	---	--	--

---

consentimiento. artículo 139 de la concluyó que dicha  
Sin embargo, el Constitución, ya que convivencia no  
tribunal declaró su posesión del genera efectos legales  
improcedente su inmueble no podía equivalentes al  
defensa, señalando considerarse matrimonio ni  
que la sola precaria al haber confiere derechos  
convivencia no convivido con el sucesorios, ya que el  
genera derecho a padre de los causante tenía un  
poseer el inmueble, demandantes matrimonio vigente  
especialmente si no durante más de 40 con otra persona. Por  
existe un años, desde 1971, lo lo tanto, la sola  
reconocimiento que constituiría, convivencia, sin  
legal de unión de según ella, un título reconocimiento legal  
hecho. Además, se posesorio legítimo. y en un contexto de  
comprobó que el Además, cuestionó impedimento  
fallecido mantenía que la sala haya matrimonial, no  
un matrimonio desestimado su constituye título  
vigente con otra calidad de legítimo de posesión,  
persona, lo cual conviviente por el y por ello la  
invalida cualquier hecho de que el demandada carece de  
pretensión causante estaba un derecho que  
sucesoria por parte casado, citando el justifique su  
de la demandada. artículo 326 del permanencia en el  
Las partidas de Código Civil, el cual inmueble,  
nacimiento y otros impide reconocer declarándose  
documentos derechos improcedente su  
prueban que el patrimoniales en una oposición al desalojo.  
causante tenía una unión de hecho si  
familia legalmente uno de los  
constituida, por convivientes está  
ello, al no existir casado. Por lo tanto,  
vínculo legal sostuvo que esta  
alguno que le situación la dejaba

---

otorgue derecho en desamparo y sobre la propiedad, acusaba a los hijos se concluye que la del causante de demandada no intentar despojarla tiene legitimidad de su derecho, para conservar la denunciando que la posesión del bien, y sala no se pronunció su ocupación debidamente sobre carece de sustento estos aspectos jurídico. esenciales, vulnerando el debido proceso.

<p>CASACIÓN N° 3983-2016</p>	<p>En el presente recurso de casación, la demandada cuestionó la sentencia que ordenó su desalojo por ocupación precaria, alegando que no ocupaba el inmueble de manera ilegítima, pues convivió con Félix Cabrera, socio al que se le otorgó el uso del bien, y que su permanencia está justificada por ese vínculo, así como por ser madre de</p>	<p>La demandada argumentó que no es una ocupante precaria porque es la conviviente del socio a quien se le otorgó el derecho de uso de ese local, y aunque reconoce que él la ha abandonado, sostiene que hay una intención conjunta con la asociación demandante para desalojarla injustamente, puesto que, según ella, el derecho de uso de Félix sigue vigente y se extiende a su familia, por lo que</p>	<p>En el presente caso, el criterio del juez es que la sola alegación de una unión de hecho no reconocida y no probada judicialmente, no constituye un título legítimo que impida el desalojo por ocupación precaria. Respecto a ello, la demandada sostuvo que convivió con el socio beneficiario del uso del inmueble y que su derecho a permanecer se derivaba de esa relación, así como del supuesto usufructo</p>
------------------------------	---	--	--

---

una hija nacida en ese lugar. Además, sostuvo que su derecho está respaldado por el usufructo que tendría una duración de 30 años y que no existe una resolución que anule el contrato de uso otorgado a Félix. Asimismo, denunció la vulneración de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución y de otras normas procesales, argumentando que la sentencia no respondió adecuadamente a los puntos debatidos ni respetó una resolución anterior que anulaba una decisión previa por falta de prueba de propiedad. Sin embargo, el juez consideró que no se acreditó ni la existencia de la convivencia ni la validez de un usufructo formalmente constituido, y que, en consecuencia, no existía un título legal que respaldara su posesión. Además, destacó que el recurso de casación interpuesto no cumplía con los requisitos legales para ser admitido, ya que no se centraba en demostrar una infracción normativa clara, sino en cuestionar la valoración de pruebas, lo cual no es objeto de este tipo de recurso. Por lo tanto, el juez reafirma que la ocupación basada en una relación de hecho no reconocida y sin

---

---

embargo, la sala establecidos, pues, pruebas no impide el  
concluyó que el los argumentos de la desalojo, pues la  
recurso no cumplía recurrente no posesión debe estar  
con los requisitos apuntan a demostrar amparada por un  
legales, pues los una infracción título legítimo y  
argumentos no procesal concreta, demostrado, por  
demostraban una sino que intentan que tanto, la unión de  
infracción procesal la corte vuelva a hecho no reconocida  
concreta, sino que evaluar la valoración no puede ser una  
buscaban revalorar de las pruebas hecha causal válida para  
pruebas, lo cual no por el tribunal evitar el desalojo.  
es función del inferior, y además la  
recurso de sala advirtió que la  
casación. También instancia inferior  
se indicó que la emitió una  
sentencia resolución bien  
impugnada estuvo fundamentada,  
debidamente exponiendo  
motivada y que no claramente los  
se acreditó la hechos, normas y  
convivencia pruebas que  
alegada ni la sustentaron su  
existencia de un decisión de  
título legítimo que confirmar la  
justifique la sentencia que ordenó  
posesión del el desalojo por  
inmueble, por lo ocupación precaria,  
que se confirmó el al igual que esta  
desalojo. respondió a los  
argumentos de la  
recurrente en la  
apelación y concluyó  
que no se demostró

---

la existencia de un título que legitime la posesión del puesto en disputa, pues, aunque el bien fue otorgado en uso a un socio, no se probó la convivencia entre la demandada y dicho socio, el cual se define como una circunstancia para justificar su derecho a permanecer.

<p>CASACIÓN N° 2212-2016</p>	<p>En el presente recurso de casación, se evaluó la sentencia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, puesto que la demandada alegó haber convivido con el demandante, Efraín, en el inmueble en disputa, lo cual, a su juicio, le otorgaba un derecho legítimo de posesión. Señaló</p>	<p>La demandada de hecho una interpretación errónea de los artículos 911 y 326 del CC, ya que considera que el tribunal no valoró correctamente su relación de convivencia con el demandante, puesto que, ella afirma que, durante el proceso, se acreditó que ambos vivieron juntos en el inmueble en disputa, lo cual le</p>	<p>El criterio del juez es que la unión de hecho no reconocida judicialmente ni respaldada con pruebas suficientes no constituye un título legítimo que impida el desalojo por ocupación precaria, pues, en este caso, la demandada argumentó que convivió con el demandante durante varios años y que esa relación le otorgaba el derecho de permanecer en el</p>
------------------------------	--	--	--

también que se otorgaría derecho a inmueble. Sin  
había producido un permanecer en el embargo, se  
apartamento bien. Sin embargo, el determinó que los  
injustificado del tribunal desestima documentos  
precedente judicial este argumento, ya aportados solo  
contenido en la que, señala que los acreditaban que ella  
Casación N.º 1784- cuestionamientos de vivió en el inmueble,  
2012-ICA, que la recurrente se mas no que existía  
reconoce derechos enfocan en la forma una relación  
de uso y habitación en que fueron convivencial  
a los convivientes y valoradas las legalmente  
sus familias. pruebas, lo cual no reconocida ni que  
Además, denunció puede ser revisado tuviera un derecho  
una indebida en la vía de casación, real o contractual  
valoración pues, esta instancia sobre el bien.  
probatoria y una solo analiza Además, el tribunal  
interpretación cuestiones de aclaró que la casación  
errónea de los derecho, no de no es una instancia  
artículos 911 y 326 hecho. Además, el para revalorar  
del Código Civil, tribunal sostiene que pruebas, sino para  
indicando que la sala ya resolvió revisar infracciones  
presentó pruebas adecuadamente ese normativas, y  
suficientes de punto, determinando concluyó que los  
convivencia y de que el demandante cuestionamientos de  
un vínculo familiar demostró ser la demandada estaban  
que justificaría su propietario del enfocados en la  
permanencia. Sin inmueble desde apreciación  
embargo, el 1994, a través de una probatoria, lo cual no  
tribunal concluyó partida registral, y es materia de esta vía.  
que dicho aunque la También, se indicó  
precedente no es demandada afirma que el precedente  
vinculante y que la haber convivido con judicial invocado por  
supuesta sentencia él entre 1997 y 2012, la recurrente no tenía

---

por violencia los documentos que carácter vinculante. familiar no fue presentó solo Por tanto, se ofrecida prueban que vivió confirmó que, al no adecuadamente allí, pero no que haya existir prueba de una como prueba. adquirido derechos unión de hecho Asimismo, precisó sobre el bien ni que reconocida ni un que la casación no haya existido una derecho derivado de permite revalorar relación esta, la ocupación de hechos ni pruebas, convivencial con la demandada carece sino solo revisar reconocimiento de título legítimo, lo cuestiones legal. Incluso, según que permite jurídicas. una constancia de la calificarla como Finalmente, la sala junta vecinal, ella ocupante precaria determinó que no recién habría susceptible de se acreditó una comenzado a vivir en desalojo. Por lo tanto, convivencia con el inmueble en 1999, se reitera el criterio de efectos legales ni 5 años después de que una convivencia un título válido que que el demandante lo alegada, sin justifique su adquiriera, y reconocimiento legal posesión, por lo tampoco ha ni prueba fehaciente, que el recurso fue demostrado que no constituye una declarado actualmente defensa válida contra improcedente. continúe la la demanda de convivencia ni que desalojo. tenga un título válido que justifique su ocupación. Por todo esto, el tribunal concluye que no se cumplen los requisitos legales para admitir el

---

---

		recurso, por lo que fue rechazado.	
EXP 1221-2013 LIMA NORTE	En este caso, el juzgado declaró la un vínculo de convivencia con una unión de hecho desalojo al características considerar que la parte demandada logró acreditar la existencia de una unión de hecho con la persona que le vendió el bien, y esta unión fue valorada como título suficiente para justificar la posesión del inmueble, interpretándose como una posesión de carácter social. Entonces, el juzgado concluyó que, al establecerse un vínculo convivencial con características similares al matrimonio, los bienes adquiridos durante dicha	El juzgado concluyó que, al establecerse un vínculo convivencial con una unión de hecho características al la vendedora del inmueble constituye un título legítimo que impide calificar la posesión como precaria y, por tanto, hace improcedente la demanda de desalojo. En Entonces, el juzgado reconoce que, al haberse probado dicha relación convivencial, se genera un derecho posesorio de carácter social, análogo al régimen patrimonial del matrimonio. Por ello, la posesión del bien por parte del conviviente no puede considerarse arbitraria ni carente de justificación, ya que deriva de una relación jurídica con	En este caso, el criterio del juez es que la acreditación de una unión de hecho entre el demandado y la vendedora del inmueble constituye un título legítimo que impide calificar la posesión como precaria y, por tanto, hace improcedente la demanda de desalojo. Entonces, el juzgado reconoce que, al haberse probado dicha relación convivencial, se genera un derecho posesorio de carácter social, análogo al régimen patrimonial del matrimonio. Por ello, la posesión del bien por parte del conviviente no puede considerarse arbitraria ni carente de justificación, ya que deriva de una relación jurídica con

---

relación se presumen sociales, tal como ocurre en el régimen de sociedad de gananciales. Por lo tanto, la posesión ejercida por la demandada no puede ser considerada precaria, ya que está respaldada por un nexo jurídico válido derivado de la unión de hecho con la vendedora.

efectos patrimoniales reconocidos, pues, el tribunal otorga valor legal a la unión de hecho debidamente acreditada, asimilándola al matrimonio en lo que respecta a la coposesión y al uso de bienes adquiridos dentro de la relación. Por lo tanto, la unión de hecho reconocida judicialmente puede constituir una causal válida para rechazar una demanda de desalojo, al implicar un derecho posesorio legítimo frente al alegato de precariedad.

<p>CAS 8-2015 UCAYALI</p>	<p>En este caso, el tribunal resolvió un recurso de casación interpuesto por la demandada en un proceso de desalojo por ocupación precaria, alegando haber mantenido una unión de hecho</p>	<p>La Corte Suprema analizó la siguiente cuestión alegada: la demandada en la sentencia de vista adujo que mantenía una unión de hecho no declarada con el ahora causante, quien ostentaba a</p>	<p>En el presente caso, el criterio del juez establece que una unión de hecho no reconocida, ni debidamente acreditada, no puede ser considerada una causal válida para evitar un desalojo por</p>
-------------------------------	---	--	--

no declarada con el título de propietario ocupación precaria, y, causante, supuesto el bien materia de aunque la demandada propietario del bien litis, por lo cual, haya alegado haber en litigio, y que teniendo la calidad mantenido una unión dicha relación le de conviviente, de hecho con el otorgaría derecho dicho derecho le propietario fallecido, de permanencia en subsiste y la protege esta carecía de el inmueble. Sin frente al desalojo por sustento probatorio embargo, la corte precario. suficiente. Por ello, la concluyó que no Sin embargo, el Corte señala que para existían pruebas tribunal determinó la que dicha unión tenga suficientes que insuficiencia de efectos legales, como acreditaran dicho elementos de prueba otorgar protección vínculo, lo que que sustenten el frente a un desalojo, impide reconocer vínculo existente es imprescindible que una unión de hecho entre ella y el hoy se demuestre la válida. Además, se causante. convivencia y los constató que el Profundizando en la elementos proceso de causal, se declara constitutivos de una reconocimiento de inestimable; puesto unión de hecho, tales unión de hecho que no se satisface la como estabilidad y promovido por la necesidad de notoriedad, y dado demandada fue convicción necesaria que la demandada no abandonado. Por para establecer un presentó pruebas ello, se desestimó presupuesto ideal de fehacientes, y además la causal y se unión de hecho, es su proceso judicial de confirmó la decir, esta “unión de reconocimiento de decisión de las hecho” alegada, no unión de hecho fue instancias conforma los declarado en inferiores. elementos abandono, no se necesarios para crear genera convicción certeza suficiente jurídica para para extender el bien considerar su

materia de litis como posesión como propiedad de la legítima. Por ello, la demandada, y así posesión es calificada obtener protección como precaria y frente al desalojo que sujeta a desalojo. se le invoca. El órgano colegiado continúa la fundamentación sustentado que, la valoración probatoria ejercida por la Sala Superior es considerada correcta, en tanto, a pesar de que la demandada ha promovido un proceso de unión de hecho, no ha acreditado fehacientemente un vínculo directo con el difunto, e incluso, dicho proceso ha sido declarado en abandono.

<p>CAS 603-2015 LAMBAYEQUE</p>	<p>En el presente caso, la corte analiza el recurso interpuesto contra una sentencia que confirmaba</p>	<p>En este caso, el criterio del juez establece que la protección frente al desalojo por ocupación precaria</p>
------------------------------------	---	---

---

desalojo por demandante ha solo es procedente si ocupación precaria. acreditado haber la unión de hecho La demandada, por adquirido la alegada se encuentra su parte alegó propiedad del debidamente haber convivido en inmueble materia de acreditada. Sin unión de hecho el litis mediante la embargo, en el hijo fallecido de la sucesión intestada presente caso, la demandante y correspondiente a la Corte analizó que la anterior ocupante muerte de su hijo; recurrente, quien del inmueble, lo asimismo, se afirmaba haber que, según ella, determina que la convivido con el justificaría su recurrente no ha causante, no presentó derecho a advertido ni hecho prueba alguna que permanecer en la mención a una demuestre la propiedad. Sin condición probatoria existencia de dicha embargo, la corte que acredite la unión, omitiendo determinó que la existencia de la cumplir con lo demandante unión de hecho a la dispuesto en el acreditó la que hace mención artículo 326 del titularidad del bien para protegerse del Código Civil, que por sucesión desalojo por exige elementos intestada, mientras condición precaria. concretos para que la demandada Conforme a lo reconocer la unión de no presentó prueba exigido por el hecho. Frente a esto, alguna que artículo 326 del CC, se otorgó mayor respaldara la no existe título validez al derecho existencia de dicha alguno que legitime sucesorio unión de hecho. De su posesión del debidamente acuerdo con el predio, por lo que la acreditado por la artículo 326 del pretensión resulta parte demandante, Código Civil, al no insustentable. quien sí posee título tener título que jurídico sobre el legitime su inmueble. Por lo

---

posesión, su  
pretensión fue  
rechazada.  
Entonces, el fallo  
reitera el criterio  
sostenido por las  
instancias  
inferiores: la  
protección contra  
el desalojo por  
condición precaria  
depende de la  
acreditación  
efectiva de una  
unión de hecho, por  
ende, en ausencia  
de dicha prueba,  
prevalece el  
derecho del titular  
acreditado.

tanto, el juez sostuvo  
que no basta con  
alegar la convivencia,  
ya que es  
indispensable  
acreditarla mediante  
pruebas fehacientes.  
Por ello, sin título ni  
acreditación  
probatoria, la  
posesión es calificada  
como precaria, por  
tanto, se reitera que la  
unión de hecho solo  
puede generar  
protección legal  
contra el desalojo si  
está suficientemente  
probada.

EXP 2174-2014  
AMAZONAS

En este caso, una  
iglesia demandó el  
desalojo por  
ocupación precaria  
de quien sostuvo  
haber vivido en  
unión de hecho con  
ACA durante más  
de 29 años, vínculo  
que fue reconocido  
judicialmente. La  
demandada  
argumenta que el

Sobre la cuestión la  
sala se pronuncia en  
razón a lo que, por  
un lado, es un  
evidente título de  
propiedad, y lo que  
por otro lado es  
exhibido como título  
de posesión la  
sentencia de  
reconocimiento de  
unión de hecho. Se  
evalúa si la sentencia

En este caso, el  
criterio del juez  
reconoce que la unión  
de hecho puede  
generar un título  
legítimo de posesión  
que impida un  
desalojo por  
ocupación precaria,  
siempre que dicha  
unión esté  
debidamente  
declarada y que se

inmueble fue ha otorgado título acredite que el bien adquirido junto a su suficiente para fue adquirido dentro conviviente y, por oponerse al desalojo del marco de dicha tanto, le por precario que relación corresponde como ejerce la demandante convivencial, y a bien común. Sin contra la demandada. diferencia de otros embargo, la sala Si bien los efectos de casos donde la unión evaluó si la una sentencia no son de hecho es solo sentencia de siempre retroactivos, alegada, aquí la reconocimiento de no es menos cierto demandada presentó unión de hecho que la declaración una sentencia judicial constituye un título judicial de unión de que declara la válido para hecho produce una existencia de una oponerse al válida sociedad de unión de hecho de desalojo. Aunque bienes que es más de 29 años con el dicha sentencia equivalente a la anterior genera una sociedad de copropietario. Sin sociedad de bienes gananciales propia embargo, el órgano similar al del matrimonio. De jurisdiccional precisó matrimonio, se ello, se supone que la que, si bien esta determina que, demandante existe sentencia otorga dado que el bien en calidad de efectos similares a fue vendido por conviviente y por lo una sociedad de ACA a la iglesia, la tanto accede al gananciales, no legitimidad de la derecho proveniente resuelve por sí sola la posesión de la de la titularidad del controversia sobre la demandada debe bien, siempre y hasta validez y efectos ser debatida en un que, el señor ACA, patrimoniales del proceso de vende dicha vínculo respecto al conocimiento y no propiedad a la bien litigioso. Por en un proceso demandante; ello, se determinó que sumarísimo como teniendo condición el proceso adecuado el de desalojo. de bien común, tal para discutir estos

Entonces, si bien la unión de hecho puede generar derechos, estos deben ser probados y delimitados con claridad, especialmente respecto a su existencia previa a la transferencia del inmueble.

bien otorgaba a la demandada título válido para poseer y su eficacia al proceso de desalojo, sino un proceso sumarísimo de desalojo, sino un proceso de conocimiento, donde se pueda analizar con mayor amplitud si el derecho de posesión de la demandada es válido frente a la venta del inmueble. Entonces, la postura del juez se basa en que la existencia de una unión de hecho reconocida no es automáticamente oponible al desalojo, pues, debe además probarse que el vínculo existía antes de la transferencia del bien y que este constituía un bien común.

CASACIÓN  
143-2016 LIMA

En este caso, la corte resolvió un proceso de desalojo por ocupación precaria interpuesto contra una empresa, la cual alegaba que la ocupación precaria se configura cuando el poseedor carece de título que justifique su posesión frente al propietario; en este caso, la Corte Suprema indicó que la ocupación precaria establece que la ocupación precaria se configura cuando no existe un título válido que justifique la posesión del

---

ocupar el inmueble sentido, resalta que, inmueble frente al en virtud de un conforme al artículo actual propietario, y contrato de 911 del Código aquí se analizó que la arrendamiento Civil, toda posesión empresa demandada suscrito con el debe estar amparada alegaba un contrato anterior por un derecho o de arrendamiento propietario, hoy relación jurídica que celebrado con un fallecido. El la legitime. La propietario ya juzgado declaró empresa demandada fallecido, y que dicho fundada la argumentó la contrato, además de demanda, pero la existencia de un posterior al sala revocó la contrato de fallecimiento, no decisión, arrendamiento con el generaba efectos considerando anterior propietario, frente al nuevo titular vigente dicho pero no acreditó que del bien. En tal contrato. Sin dicho vínculo se sentido, el juez señala embargo, la corte haya prorrogado que la legitimidad de determinó que la legítimamente tras la posesión debe estar empresa no su fallecimiento. sustentada en una acreditó vínculo Además, la corte relación jurídica legal alguno con el enfatizó que, en vigente con el actual actual propietario, procesos de propietario, y no en ya que el contrato desalojo, no basta vínculos pretéritos alegado fue alegar una relación que no han sido celebrado después jurídica pretérita si renovados ni de la muerte del esta no se actualiza ratificados. arrendador, frente al nuevo Asimismo, se reitera careciendo de titular. Por tanto, si la que la carga validez jurídica, posesión no tiene probatoria recae en enfatizando que respaldo legal frente quien afirma tener según el artículo al actual propietario, derecho de posesión, 911 del Código se torna precaria. y que el simple hecho Civil, la posesión Asimismo, la sala de ocupar un bien sin

---

sin título frente al propietario actual constituye ocupación precaria. Además, recordó que los contratos solo surten efectos entre partes y no frente a terceros, salvo pacto expreso y al no existir justificación legal para la ocupación, se declaró fundado el recurso de casación, reponiendo la sentencia de primera instancia que ordenaba el desalojo.

puntualiza que no se puede perpetuar una posesión sin título. Así, la casación tiene como núcleo la correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil, por ello la corte destaca que el arrendamiento no se transmite automáticamente frente a terceros adquirentes.

oposición no confiere legitimidad si no hay título jurídico. La Corte también descarta la validez de la prórroga tácita alegada por la empresa, al no haberse formalizado el contrato ni acreditado vínculo con el nuevo propietario. Por tanto, se concluye que no hay justificación legal para mantener la posesión, por lo que procede el desalojo, conforme al artículo 911 del Código Civil.

CASACIÓN  
3773-2015  
CAJAMARCA

En el presente caso, la corte resolvió un proceso de desalojo por ocupación precaria, donde la demandante acreditó la propiedad del inmueble mediante compraventa inscrita en registros públicos, mientras

En relación con la posesión por edificación durante la convivencia, la corte recuerda que dicha situación puede dar lugar a una acción patrimonial, pero no genera automáticamente un derecho de posesión protegible en un

El criterio del juez se basa en que la unión de hecho no reconocida no puede constituir una causal válida para oponerse a un desalojo. En este caso, la Corte estableció que la existencia de una convivencia prolongada o incluso

que la demandada alegó derechos por una unión de hecho con un tercero. El juez de primera instancia falló a favor de la demandante, pero la sala revocó la decisión, declarando nula la compraventa sin fundamentos suficientes. Por otra parte, la corte observó defectos en la motivación de dicha sentencia, así como una indebida ampliación del proceso sumario al analizar temas de nulidad y sin procedimiento adecuado. Además, se vulneraron principios como la congruencia procesal, la buena fe registral y el respeto a

proceso de desalojo; si la demandada considera que tiene derechos sobre el bien, debe acudir a la vía correspondiente para solicitar su reconocimiento; mientras tanto, su ocupación carece de respaldo jurídico frente a la propietaria; la Corte precisa que ningún hecho personal o familiar puede desvirtuar la titularidad del derecho inscrito; por tanto, se ratifica que el proceso de desalojo debe resolverse exclusivamente sobre la base del título de posesión; si el demandado no lo tiene, procede su desalojo sin dilación.

la edificación durante esa relación no basta, por sí sola, para generar un derecho de posesión oponible al propietario inscrito en registros públicos, y la demandada, al no contar con un título legítimo que justifique su ocupación del inmueble, es considerada ocupante precaria conforme al artículo 911 del Código Civil. Además, se recalca que los procesos de desalojo tienen naturaleza sumaria y no son la vía para discutir nulidades de contratos ni relaciones patrimoniales derivadas de un vínculo familiar no formalizado legalmente. Por lo tanto, si bien la unión de hecho podría dar lugar a derechos

precedentes judiciales. Asimismo, la corte subrayó que en un proceso de desalojo solo debe evaluarse si el demandado tiene un título válido de posesión, lo cual no ocurrió en este caso. Por ello, declaró fundado el recurso de casación, anuló la sentencia de vista y ordenó un nuevo pronunciamiento conforme al marco legal y jurisprudencial vigente.

patrimoniales, estos deben discutirse en un proceso autónomo y no pueden invocarse para impedir el desalojo.

CASACIÓN  
4866-2016  
CALLAO

En el presente caso, la corte declaró improcedente un recurso de casación interpuesto en un proceso de desalojo por ocupación precaria. El demandante, propietario del inmueble, alegó que En relación con el artículo 911 del Código Civil, la corte recuerda que la posesión precaria se configura cuando una persona detenta un bien sin título alguno frente al propietario; sin embargo, aclara que En este caso, el juez establece que una unión de hecho no reconocida judicialmente no impide el reconocimiento de derechos posesorios frente a una demanda de desalojo, pues, si bien la declaración

---

que la posesión de cualquier hecho o judicial de la unión la codemandada acto jurídico que otorga certeza era ilegítima; sin otorgue justificación jurídica, su ausencia embargo, la sala a la ocupación del no excluye la consideró que bien, aunque sea de posibilidad de que existió una forma informal, exista una relación convivencia de más excluye la convivencial con de 22 años entre precariedad; en ese efectos ambos, lo cual sentido, la existencia patrimoniales. En el generaba una de una relación caso analizado, se presunción de convivencial acreditó una sociedad de hecho prolongada, en la convivencia de más y justificaba la que se levantó la de 22 años entre el posesión. edificación, puede demandante y una de Asimismo, la corte considerarse como las codemandadas, confirmó esta un acto jurídico además de la postura al señalar suficiente para construcción del que la posesión no amparar la posesión; inmueble durante ese era precaria, pues la por ello, no resulta periodo lo que fue convivencia válida la pretensión considerado por la prolongada y la del demandante de Corte como construcción del desconocer dicha suficientes para bien durante ese realidad fáctica; al generar una tiempo constituían contrario, el presunción de un título posesorio principio de coposesión y válido. Además, protección de la justificar la precisó que no era familia y de los ocupación del bien, lo necesaria una derechos que desvirtúa la declaración judicial patrimoniales condición de de unión de hecho derivados de la precariedad exigida para sustentar la convivencia se para el desalojo. Por coposesión. Por imponen en este ello, la Corte enfatiza ello, el recurso fue caso; la Corte que la posesión no es

---

desestimado por no reafirma que en precaria si hay un cumplir los contextos como este, hecho jurídico que la requisitos formales el proceso de sustente, aunque sea del artículo 388 del desalojo no es la vía informal, por tanto, la CPC. También se idónea para resolver vía del proceso de rechazó la disputas complejas desalojo no es la alegación de sobre titularidad adecuada para apartamiento de compartida; ello resolver precedente por debe ventilarse en controversias carecer de sustento. una acción de patrimoniales Finalmente, la división o derivadas de corte sostuvo que el liquidación relaciones de hecho desalojo no es la patrimonial. complejas y en su vía adecuada para resolver conflictos iniciar un proceso de sobre propiedad liquidación compartida y patrimonial. recomendó un proceso de división o liquidación patrimonial.

Exp. N.º 3637-2015 LIMA En el presente caso, El bien inmueble fue El criterio del juez en se interpuso adquirido antes del este caso dejó claro demanda de inicio de la que la unión de desalojo contra convivencia entre la hecho, aun cuando quien ocupaba un demandada y el esté reconocida inmueble sin título anterior propietario, judicialmente, no válido. Sin lo que, según el constituye por sí sola embargo, la artículo 326 del una causal válida para demandada alegó Código Civil, lo oponerse a un haber convivido excluye del desalojo si no se con el anterior patrimonio común demuestra que el bien propietario, debido a que la en disputa fue parte

---

relación que había sido judicialmente reconocida como unión de hecho. No obstante, el inmueble fue adquirido por este antes del inicio de la convivencia, por lo que no integraba el patrimonio común. Además, se argumentó que el bien fue transferido a un tercero en 2012, pero ello no invalidaba el proceso de desalojo ni la legitimidad del demandante. La corte declaró improcedente el recurso de casación de la demandada, al no existir derecho posesorio autónomo ni afectación al debido proceso. Concluyó que, aunque la unión fue reconocida, no justificaba la sociedad de del patrimonio gananciales sólo se común de la pareja. En el proceso analizado, la demandada alegó haber convivido con el anterior propietario del inmueble, pero el juez determinó que la adquisición del bien ocurrió antes del inicio de la convivencia, por lo que, conforme al artículo 326 del Código Civil, no podía considerarse dentro de la sociedad de gananciales. Entonces para oponer válidamente una unión de hecho a una acción de desalojo, no basta con acreditar la relación convivencial, sino que se debe probar que exista un vínculo patrimonial directo con el bien, y en ausencia de este nexo, la posesión se

---

	ocupación, pues no había vínculo patrimonial sobre el inmueble. Entonces, el fallo reafirma que la sola existencia de una unión de hecho, incluso judicialmente reconocida, no basta para oponerse a un desalojo si no se acredita copropiedad o posesión legítima.		califica como precaria.
Exp. N.º 4380-2013 NORTE	En el presente caso, se interpone una demanda de desalojo por ocupación precaria contra Delia, quien habitaba un inmueble de su propiedad sin título legítimo que sustente su permanencia. El demandante, como heredero del bien, sostiene que tras el fallecimiento del propietario	A pesar de que el artículo 326 del Código Civil reconoce los efectos legales de la unión de hecho, este mismo artículo exige que tal unión sea reconocida judicial o notarialmente para que tenga efectos jurídicos plenos, en los que incluye a los de carácter patrimonial; y la ausencia de dicho reconocimiento deja	En este caso, el juez estableció que una unión de hecho no reconocida formalmente no constituye un título válido para oponerse a una demanda de desalojo por ocupación precaria, por ello a pesar de que la demandada alegó haber convivido más de 30 años con el anterior propietario y tener hijos en común, el

---

original, la a la parte demandada juzgado consideró ocupación de la en una situación total que, sin un demandada se de vulnerabilidad reconocimiento volvió precaria al jurídica a pesar que judicial o notarial no existir vínculo haya existido una conforme al artículo legal alguno, pero convivencia 326 del Código Civil, en su defensa, ella prolongada. dicha unión carece de alegó haber efectos legales convivido más de patrimoniales. 30 años con el Entonces, la fallecido como prolongada pareja, invocando convivencia, por sí una unión de hecho sola, no genera con hijos en derechos posesorios común, lo que, ni justifica la según ella, le ocupación del otorga derechos inmueble. También , posesorios. el juez señaló que, Entonces, el debate ausencia de un se centró en si una contrato, testamento unión de hecho no o acto jurídico que reconocida respalde su formalmente puede permanencia, la justificar la demanda no puede posesión frente a considerarse más que un desalojo. Por una ocupante precaria ello, se resolvió según el artículo 911 declarar fundada la del Código Civil. Por demanda, lo tanto, el argumentando que reconocimiento legal de la unión de hecho la demandada no es requisito acreditó título imprescindible para posesorio válido ni

---

gestionó el reconocimiento formal de la unión de hecho, lo que conforme al artículo 326 del Código Civil le impedía gozar de efectos legales en materia patrimonial. Así, la ocupación fue calificada como precaria según el artículo 911 del mismo cuerpo legal, desestimándose la aplicación del derecho de familia por falta de formalización.

que sus efectos se extiendan al ámbito sucesorio y patrimonial.

<p>Exp. N.º 2693-2013 AYACUCHO</p>	<p>Este caso trata sobre un proceso de desalojo por ocupación precaria interpuesto por Emigerio y Susana contra Regina, quien ocupaba un ambiente del segundo piso de un inmueble alegando</p>	<p>La Corte Suprema, al resolver el recurso de casación, confirmó que la motivación de la sentencia de segunda instancia no era arbitraria, y que el razonamiento del tribunal superior se apoyaba en una evaluación integral</p>	<p>El criterio del juez se centró en aspectos procesales más que sustanciales. En primr lugar, la Corte no negó la posibilidad de valorar la convivencia como un elemento relevante en la posesión, pero observó que la Sala</p>
--	--	---	--

---

haber convivido de los medios Superior no evaluó con Rafael Quispe, probatorios adecuadamente los hijo de los presentados en títulos de propiedad demandantes. La autos; no obstante, presentados por los demandada sostuvo también precisó que demandantes ni que el bien fue existía una aplicó correctamente adquirido durante infracción procesal, las reglas de su convivencia, por debido a que la Sala valoración probatoria lo que debía Superior no valoró establecidas en los considerarse parte adecuadamente los artículos 188 y 197 de una sociedad de títulos de propiedad del CPC. Por ello, gananciales. Sin presentados por los declaró fundado el embargo, en demandantes, ni recurso de casación primera instancia aplicó correctamente por infracción se declaró fundada las reglas de procesal y ordenó el la demanda, al no valoración reenvío del existir probatoria expediente para la reconocimiento contenidas en los emisión de una nueva judicial de la unión artículos 188 y 197 sentencia con arreglo de hecho ni título del Código Procesal al derecho, dejando que justifique la Civil; y en claro que la correcta posesión. No consecuencia, el valoración de la obstante, la Sala recurso de casación prueba y el respeto al revocó la decisión, fue declarado debido proceso son valorando la fundado por razones indispensables relación procesales, y se cuando se examina la convivencial, su ordenó el reenvío de validez de una presencia en el los autos para la ocupación basada en inmueble antes de emisión de una una unión de hecho la compra y su nueva sentencia con no reconocida vínculo familiar arreglo a derecho. formalmente. como nua, y la Corte Suprema, al

---

resolver la  
casación, no  
cuestionó el fondo  
de la sentencia de  
segunda instancia  
pero sí detectó  
errores procesales,  
como la incorrecta  
valoración de los  
títulos de  
propiedad, por lo  
que ordenó emitir  
una nueva  
sentencia.

Casación 1643-2017, Lima

En este caso se discute si la señora Eunice ocupa el inmueble en calidad de precaria o si su posesión tiene sustento legal, pues, la empresa demandante, que adquirió el bien mediante compraventa e inscribió su derecho en registros públicos, solicitó su restitución alegando que la demandada no

Dicha unión de hecho, según el artículo 326 del Código Civil, puede generar derechos similares a los del matrimonio legal, como la formación de una sociedad de gananciales, incluso si no ha sido declarada judicialmente. Entonces, a partir de esta interpretación, el tribunal sostuvo que la demandada no era una simple ocupante

El criterio del juez se basa en que la unión de hecho puede ser una causal válida de oposición en un proceso de desalojo por ocupación precaria, siempre que exista una relación jurídica que justifique la posesión del bien. En este caso, se consideró que la convivencia prolongada de la demandada con el anterior propietario del inmueble, sin acreditada mediante

---

tenía título válido. derechos, sino que documentos como En primera existía una situación partidas de instancia, la fáctica que nacimiento, acta de demanda fue justificaba su matrimonio religioso declarada fundada, posesión del y denuncia por al no presentar la inmueble. Por lo abandono de hogar, demandada tanto, su configuraba una pruebas de permanencia en el unión de hecho con justificación ni bien tendría respaldo implicancias responder dentro legal derivado de la patrimoniales del plazo legal. Sin convivencia con el conforme al artículo embargo, en anterior titular del 326 del Código Civil, segunda instancia, predio, y aunque no existía se revocó dicha representando una título formal decisión, excepción a la regla registrado, dicha considerando la general sobre situación generaba existencia de una precariedad, ya que derechos similares a unión de hecho aunque la los del matrimonio, entre la demandada demandada no tiene como la posible y el anterior un título registral, formación de una propietario, Freddy existe una base legal sociedad de Amasifuen, que sustenta su gananciales. Por ello, respaldada por posesión. la posesión de la documentos como demandada no podía calificarse como partidas de nacimiento de sus hijos y un acta de matrimonio religioso. existía un sustento legal derivado de la Entonces, justificaba su convivencia que conforme al permanencia en el artículo 326 del inmueble. Código Civil y los Fundamentando lo

---

criterios del IV Pleno Casatorio, se reconoció que la convivencia prolongada puede generar derechos patrimoniales similares al matrimonio, justificando así su posesión. Por lo tanto, aunque la demandada no contaba con título formal inscrito, su ocupación tenía un sustento jurídico válido, y por tanto no podía ser considerada precaria bajo los criterios actuales sobre desalojo por ocupación sin título.

anterior con lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil, que reconoce como título cualquier acto jurídico que permita ejercer legalmente la posesión, no solo los títulos formales de propiedad.

CASACIÓN N°  
3266-2014  
APURIMAC

El conflicto, en el presente caso, surge cuando Eugenia Ramos demanda a Irma Fuentes por desalojo, alegando ser propietaria de

A diferencia de lo que se sostiene en el recurso de casación, no se trata de que el juez deba declarar judicialmente la convivencia, sino de que debe evaluar si

El criterio del juez para considerar la unión de hecho como causal de oposición en un proceso de desalojo se basa en que la posesión del inmueble puede estar

---

un inmueble existió dicha justificada si se adquirido en 2008 relación para demuestra que fue y registrado a su determinar si hay adquirida durante una nombre. Irma, sin circunstancias que convivencia estable, embargo, sostiene legitimen la aun sin un título que ocupa el bien ocupación del formal de propiedad. desde 1999 debido inmueble por parte En este caso, se a una convivencia de la demandada, es valoró que la con el anterior decir, no basta con demandada convivió propietario y que una persona no con el anterior hermano de la tenga un título de propietario desde demandante, la propiedad para 1999 hasta 2008, y cual finalizó en calificar su posesión que durante ese 2008. Durante esa como precaria. periodo se realizaron relación, afirma También, debe mejoras en el haber realizado analizarse si hay inmueble y si bien no construcciones en indicios o hechos existe una el inmueble con que puedan justificar declaración judicial conocimiento de esa posesión, de la unión de hecho, Eugenia. comprobando de esta el juez debe analizar Asimismo, Irma manera que existió los hechos y pruebas argumenta que su una convivencia que acrediten la posesión tiene estable y que durante existencia de dicha sustento legal, ya ella se adquirió el convivencia, como que el bien habría inmueble, la base para una posible sido adquirido ocupación podría no sociedad de durante la ser ilegítima. gananciales, lo que convivencia, lo que implica que la permitiría posesión no sería considerarlo parte precaria si hay de una sociedad de razones jurídicas o gananciales. Sin fácticas que la embargo, el respalden. Por tanto,

---

---

juzgado no valoró debidamente la escritura pública de compraventa a nombre de Hugo, lo que podría legitimar la ocupación de Irma. Además, no se exige una declaración judicial previa de unión de hecho, sino que el juez debe evaluar si existió tal convivencia para determinar si hay razones válidas para la posesión. Esta interpretación está respaldada por la Casación N.º 1952-2006-PIURA, que exige analizar no solo la falta de título, sino también si existen circunstancias que justifiquen legalmente la ocupación.

---

no basta con carecer de título inscrito para ser considerado ocupante precario, y la unión de hecho puede constituir una circunstancia que legitime la ocupación. Este criterio ha sido respaldado por la Casación N.º 1952-2006-PIURA.

Se ha analizado mucha jurisprudencia acerca de si procede el desalojo en casos donde existan uniones de hecho no reconocidas judicialmente, y si existen criterios jurisprudenciales que indican que esta unión de hecho puede ser una causal de oposición en un proceso de desalojo. Puesto que, muchos criterios judiciales se basan, en primer lugar, en que si el juez determina la existencia de una unión de hecho debidamente probada entre el demandado y el propietario, esto constituye un título legítimo de posesión, lo que significa que la ocupación del bien no puede considerarse precaria, es decir, sin derecho alguno, como se requiere para que proceda una demanda de desalojo. Entonces, el juez rechaza la demanda al reconocer que la convivencia genera un derecho posesorio de índole social, el cual guarda similitud con el régimen patrimonial del matrimonio, dado que durante una unión de hecho también se pueden adquirir bienes de manera conjunta, generando derechos y obligaciones entre los convivientes. Por tanto, en este caso, el juez otorgó valor jurídico a la unión de hecho, siempre que esta se haya acreditado adecuadamente, y la equipara al matrimonio en lo que respecta al uso y coposesión de los bienes adquiridos durante la convivencia. Dicha interpretación permite que la unión de hecho, aunque no esté reconocida pero si probada, funcione como una defensa válida frente a una demanda de desalojo, ya que implica que la posesión del inmueble tiene un sustento, es decir, no se trata simplemente de alguien que ocupa el bien sin derecho, sino de una persona que, en virtud de su vínculo convivencial, participa en el ejercicio de derechos similares a los de un cónyuge.

Asimismo, en otro caso, el juez afirmó que una unión de hecho no necesariamente debe estar reconocida judicialmente para generar derechos posesorios válidos frente a una demanda de desalojo, pues, si bien el reconocimiento judicial otorga seguridad jurídica, su ausencia no excluye que exista una convivencia real con efectos patrimoniales. Entonces, en caso en concreto se probó que el demandante y una de las codemandadas convivieron durante más de 22 años y que, durante ese tiempo, construyeron juntos el inmueble en disputa, por ello, se consideró estos hechos suficientes para presumir que existía una coposesión, lo que justifica la ocupación del bien y descarta la condición de precariedad requerida para que proceda el desalojo, es decir, cuando hay una relación de hecho con indicios claros de participación patrimonial conjunta, la posesión no puede considerarse carente de sustento legal. Por ello, se concluyó que la vía del desalojo no era la adecuada para resolver este tipo de conflictos, pues no se trataba simplemente de un ocupante sin derecho, sino de alguien que podría tener derechos sobre el bien por la

convivencia prolongada y en lugar de un proceso de desalojo, lo correcto sería iniciar un proceso de liquidación patrimonial para definir los derechos sobre el inmueble.

Aunado a ello, otro criterio judicial concluyó que una unión de hecho puede servir como argumento válido para rechazar una demanda de desalojo por ocupación precaria, por ello la decisión se basó en que la demandada mantuvo una convivencia prolongada con el anterior propietario del bien, lo cual fue demostrado mediante documentos como partidas de nacimiento, un acta de matrimonio religioso y una denuncia por abandono de hogar, y estos elementos permitieron reconocer la existencia de una unión de hecho con efectos patrimoniales, conforme al artículo 326 del Código Civil. Aunque no se presentó un título formal de propiedad, la relación convivencial generaba derechos similares a los del matrimonio, como la posibilidad de formar una sociedad de gananciales. Entonces, la posesión de la demandada no podía ser calificada como precaria, ya que estaba respaldada por una situación jurídica legítima derivada de la convivencia, y este razonamiento fue reforzado por el IV Pleno Casatorio Civil, el cual establece que para ejercer legalmente la posesión no es necesario contar con un título formal, sino que basta cualquier acto jurídico que otorgue sustento legal a la ocupación del bien.

Por último, otro criterio judicial sostuvo que la unión de hecho puede servir como fundamento válido para oponerse a una demanda de desalojo, siempre que se demuestre que la posesión del inmueble se originó durante una convivencia estable, incluso si no se cuenta con un título formal. En el caso específico, se tomó en cuenta que la demandada vivió con el anterior propietario entre 1999 y 2008, periodo en el cual se realizaron mejoras en la propiedad y aunque no existe una declaración judicial que reconozca formalmente la unión de hecho, el juez debe evaluar los hechos y pruebas que acrediten la convivencia, ya que esta podría dar lugar a una sociedad de gananciales. Por ello, bajo esa premisa, la posesión no puede considerarse precaria si existen razones jurídicas o fácticas que la justifiquen, por lo tanto, la sola falta de un título inscrito no convierte automáticamente al ocupante en precario, y la existencia de una unión de hecho comprobada puede constituir una base legítima para ejercer la posesión.

Los resultados obtenidos de la investigación fueron importantes respecto al tratamiento judicial de la unión de hecho no reconocida en los procesos de desalojo por ocupación precaria; en varios pronunciamientos, la Corte Suprema del Perú ha establecido que esta figura, por sí sola, no constituye un título legítimo de posesión, a menos que se encuentre debidamente acreditada o reconocida judicial o notarialmente; de lo contrario, la

ocupación es calificada como precaria, permitiendo el desalojo incluso si existió una convivencia prolongada; en tal sentido, se reafirma que la unión de hecho no genera automáticamente derechos patrimoniales frente a terceros si no se cumplen los requisitos formales establecidos en el artículo 326 del Código Civil; por ende, la posesión debe tener un respaldo jurídico válido para ser considerada legítima y oponible a una demanda de desalojo, y la simple alegación de convivencia no basta para impedir la restitución del bien.

No obstante, algunos fallos han admitido excepciones cuando se ha acreditado una convivencia prolongada acompañada de actos materiales como la construcción del bien o la crianza de hijos comunes; en estos casos, se ha considerado que la posesión no es precaria si existe una situación fáctica con indicios suficientes de una relación de coposesión o comunidad patrimonial; en consecuencia, el juez ha interpretado que si bien no se cuenta con una sentencia declarativa de unión de hecho, sí se presentan elementos objetivos que permiten presumir la existencia de una relación jurídica con efectos similares al matrimonio; por ello, la vía sumarísima del desalojo se considera inadecuada para resolver estos conflictos, y se recomienda iniciar un proceso de conocimiento o liquidación patrimonial para analizar con mayor amplitud los derechos invocados.

Por último, se identificó un criterio jurisprudencial emergente que valora el contexto y los hechos particulares más allá de la formalidad legal; así, cuando la parte demandada demuestra mediante pruebas indirectas (partidas de nacimiento, denuncias por abandono, convivencia notoria) una relación de hecho con el titular anterior del bien, los jueces han reconocido que esta unión puede justificar la posesión; sin embargo, también se remarca que tales situaciones deben ser evaluadas con cautela y que la carga de la prueba recae en quien alega la existencia de dicha unión; en suma, aunque la tendencia general es restrictiva respecto a la validez de la unión de hecho no reconocida como título de posesión, existen excepciones fundamentadas en hechos contundentes que permiten a los jueces emitir resoluciones más equitativas y ajustadas a la realidad social.

### **¿Es factible valorar la figura de la unión de hecho no reconocida en un proceso de desalojo?**

Si, puesto que el objeto del proceso de desalojo es restituir al propietario o poseedor legítimo el uso y disfrute de un bien inmueble que ha sido ocupado de manera indebida o sin derecho por otra persona, buscando proteger el derecho de propiedad y posesión frente

a ocupaciones arbitrarias, ilegales o vencidas, asegurando que quienes no tienen un título válido o han incumplido las condiciones del contrato sean retirados del inmueble. Entonces, tal cual lo establece que Cuarto Pleno Casatorio Civil, una persona será pasible a ser desalojada cuando toma posesión de un inmueble que no le pertenece, sin pagar renta y sin contar con un título válido que lo autorice, o cuando dicho título carece de valor legal para proteger al ocupante frente a quien reclama la propiedad, debido a que dicho derecho se ha extinguido.

Además, establece que, en un proceso de desalojo, no se discute necesariamente quién es el propietario del inmueble, sino quién tiene el derecho legal de poseerlo. Por eso, cuando se habla de la falta o extinción del título, no se refiere solo al documento que acredita la propiedad, sino a cualquier acto jurídico, como la unión de hecho no reconocida, que haya permitido a alguien ocupar el bien, pero, si ese permiso ha terminado o nunca existió, la persona ya no tiene justificación legal para seguir ocupando el inmueble, y en ese caso, el propietario o quien tenga mejor derecho puede solicitar el desalojo. Por tanto, lo que se evalúa es si la ocupación está amparada por un título válido o no, y si el título caducó o nunca existió, se procede al desalojo.

Por lo tanto, el proceso de desalojo no se basa en demostrar quién es el propietario del bien, sino en determinar quién tiene el mejor derecho a poseerlo, es decir, no se exige que el demandante acredite ser el dueño del inmueble para poder iniciar el proceso, pues, basta con que tenga un título que le otorgue derecho a la posesión, como un contrato de arrendamiento, un comodato, o un usufructo. En este sentido, es incorrecto interpretar que el Cuarto Pleno Casatorio habla sobre la propiedad o que establece reglas para protegerla, sino que el proceso de desalojo no enfrenta necesariamente a un propietario contra un ocupante ilegal, como sí ocurre en la acción reivindicatoria prevista en el artículo 927 del Código Civil. Por ello, lo que se analiza es qué título tiene cada parte para justificar su posesión, y en base a ese análisis, el juez determinará quién tiene el derecho legítimo a poseer el bien. Por ende, cualquier persona que posea legalmente el inmueble, aunque no sea el propietario, puede iniciar este proceso. Así, el desalojo no debe verse como una herramienta exclusiva del dueño, sino como un mecanismo para proteger la posesión legítima frente a ocupaciones indebidas.

Por lo tanto y en base a lo anterior, si es factible valorar la figura de la unión de hecho no reconocida en un proceso de desalojo, puesto que esta se convierte en una causal válida para oponerse a dicho proceso, ya que según el criterio establecido por el Cuarto Pleno

Casatorio, cuando se habla de título en estos casos, no se refiere únicamente al documento que prueba la propiedad del inmueble, sino a cualquier acto jurídico que justifique la posesión. En este contexto, una unión de hecho, aunque no esté registrada legalmente, puede ser considerada como un acto jurídico que otorga legitimidad a la ocupación del bien, esto se debe a que de una convivencia prolongada entre dos personas, como ocurre en una relación de hecho, se generan derechos y obligaciones similares a los del matrimonio, incluyendo el derecho a vivir en el domicilio común. Por lo tanto, si una persona convivió durante años con el propietario del inmueble, puede tener un derecho legítimo a permanecer en el bien, y ese derecho debe ser evaluado en el proceso para determinar si procede o no el desalojo.

Además, en la práctica, es muy común que muchas parejas convivan durante años, formen una familia e incluso compartan responsabilidades y bienes, sin llegar a formalizar legalmente su unión de hecho ni contraer matrimonio, y esta realidad social no puede ser ignorada por el sistema judicial, especialmente en los procesos de desalojo, donde una de las partes puede no ser propietaria del inmueble, pero sí haber vivido legítimamente en él como parte de una relación de convivencia. Por ello, se plantea que los jueces, al evaluar estos casos, deberían tener en cuenta dichas situaciones cuando se presenten pruebas claras, sólidas y confiables, como testimonios, documentos, fotografías, o cualquier otro medio probatorio, que demuestren la existencia de una relación estable y que haya cumplido con los dos años continuos de convivencia, puesto que estas pruebas deben generar en el juez la convicción de que la persona demandada ha ejercido la posesión del bien en calidad de conviviente, y no como un simple ocupante sin derecho. De esta manera, se reconoce que la convivencia no formalizada también puede dar origen a ciertos derechos, como el de habitar el inmueble compartido, y por ello, la falta de un reconocimiento legal no debería invalidar automáticamente la posición de quien ha vivido en el bien como parte de una pareja.

Los resultados obtenidos de la investigación fueron han podido confirmar que es factible valorar la figura de la unión de hecho no reconocida en un proceso de desalojo; esto se debe a que el objeto de dicho proceso no es necesariamente determinar la propiedad del inmueble, sino establecer quién tiene el derecho legítimo a poseerlo; en ese sentido, se evidenció que el proceso de desalojo busca proteger el uso y disfrute del bien por parte de quien posee un título válido, el cual no se limita únicamente a la propiedad o a documentos contractuales formales, sino que incluye cualquier acto jurídico que

justifique la posesión; por lo tanto, según lo establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, una persona puede ser desalojada si carece de un título válido o si dicho título ha caducado, siendo irrelevante si la otra parte es propietaria o solo tiene mejor derecho a poseer. En consecuencia, se concluye que el fundamento del proceso de desalojo es la protección de la posesión legítima frente a ocupaciones sin sustento jurídico, y no exclusivamente la protección del derecho de propiedad.

Además, se identificó que una unión de hecho no reconocida formalmente puede ser valorada como un acto jurídico que justifique la posesión del inmueble, siempre que se acrediten condiciones fácticas claras que respalden dicha convivencia; ello se debe a que las relaciones de hecho generan efectos jurídicos similares al matrimonio, como el derecho a vivir en el domicilio común, especialmente cuando han transcurrido más de dos años de convivencia continua. En este contexto, si una persona ha compartido el inmueble con su pareja por un periodo significativo, cumpliendo funciones familiares y responsabilidades conjuntas, su posesión no puede ser considerada arbitraria ni carente de justificación legal; por consiguiente, dicha convivencia puede constituir una defensa válida frente a una demanda de desalojo, en tanto demuestre que el título que sustenta su posesión no ha sido ficticio ni inexistente, sino derivado de una relación personal estable y prolongada que, aunque no haya sido registrada, ha generado derechos legítimos sobre la vivienda compartida.

Finalmente, se concluye que el juez, en estos casos, debe evaluar las pruebas aportadas con criterio de razonabilidad y sensibilidad jurídica frente a la realidad social, pues el fenómeno de la convivencia informal es frecuente y no debe ser excluido del análisis legal por carecer de inscripción en registros oficiales; en consecuencia, medios probatorios como testimonios, fotografías, documentos personales o declaraciones juradas, que acrediten la existencia de una relación de hecho, deben ser valorados para determinar si la ocupación del inmueble por parte del demandado estuvo justificada por una unión de hecho; es así que la unión de hecho no reconocida formalmente puede, bajo determinadas condiciones, constituir un título legítimo que impida el desalojo, dado que el proceso no se orienta a proteger únicamente la propiedad, sino a garantizar que la posesión esté jurídicamente sustentada; de esta manera, el Derecho se adapta a realidades sociales que, aunque informales, merecen protección cuando se presentan con la suficiente claridad y evidencia.

### **¿Existen criterios jurisprudenciales respecto del análisis de la unión de hecho no reconocida en procesos de desalojo?**

Sí existen criterios jurisprudenciales respecto del análisis de la unión de hecho no reconocida en procesos de desalojo, tanto en contra como favorables. Puesto que, existe el criterio de que la unión de hecho no reconocida no constituye, por sí sola, un título legítimo que justifique la posesión del inmueble ni impide el desalojo por ocupación precaria, estableciendo que mientras no exista una sentencia firme que reconozca derechos reales sobre el bien o una unión de hecho con efectos patrimoniales acreditados, no puede considerarse que la posesión esté amparada legalmente.

Igualmente, se señala que, en cuanto a la unión de hecho no reconocida, por sí sola, no constituye una causa válida para frenar un desalojo por ocupación precaria, a menos que esté debidamente probada y reconocida judicialmente. En el caso analizado, la demandada afirmó haber convivido con el anterior dueño del inmueble, que ambos lo adquirieron y mejoraron juntos, y que tenían una hija menor en común, lo cual, según su argumento, le otorgaba el derecho de seguir viviendo en la propiedad. No obstante, el juez concluyó que no aportó pruebas suficientes para demostrar una unión de hecho formalmente reconocida ni un título que supere al de la demandante, quien sí presentó documentación que la acreditaba como legítima propietaria. Sin embargo, la Corte Suprema no resolvió sobre el fondo del caso, pero sí detectó fallas procesales en las decisiones anteriores, señalando la falta de motivación adecuada y la omisión en la valoración de pruebas relevantes, como la existencia de una hija menor y la obligación del padre de brindarle vivienda, por ello, se ordenó un nuevo pronunciamiento. A pesar de esto, se reafirma que la sola convivencia, sin prueba ni reconocimiento legal, no otorga por sí misma derecho a la posesión frente a un título inscrito, y que los derechos reclamados deben probarse en el proceso correspondiente.

Aunado a ello, otro criterio judicial se refiere a que la unión de hecho no reconocida, sostenida con una persona que estaba legalmente casada, no puede considerarse una causa válida para impedir un desalojo por ocupación precaria. Aunque la demandada afirmó haber convivido durante más de 40 años con el padre de los demandantes y argumentó que eso le daba derecho a quedarse en el inmueble, el juez determinó que esa convivencia no produce efectos legales equivalentes al matrimonio ni otorga derechos sucesorios, debido a que el fallecido mantenía un matrimonio vigente con otra persona. Entonces, en algunos casos, vivir juntos por un largo período no es suficiente para generar derechos

legales si existen impedimentos matrimoniales. Por ende, la convivencia sin reconocimiento formal y en un contexto de imposibilidad legal no constituye un título legítimo para poseer el bien.

En cambio, otras posiciones judiciales reconocen en que la unión de hecho no formalizada, pero si acreditada en el proceso de desalojo constituye un título válido que impide calificar la ocupación como precaria, lo que conlleva a declarar improcedente la posible demanda de desalojo, pues, el juez reconoce que, al haberse probado la existencia de la relación convivencial, se origina un derecho posesorio de naturaleza social, comparable al régimen patrimonial del matrimonio. En consecuencia, la posesión ejercida por el conviviente no puede considerarse injustificada ni arbitraria, ya que se basa en una relación jurídica que genera efectos patrimoniales, otorgando valor legal a la unión de hecho debidamente demostrada, equiparándola al matrimonio en cuanto al derecho de coposesión y uso de los bienes adquiridos durante la convivencia. Por ello, una unión de hecho no reconocida judicialmente puede ser una causa legítima para desestimar una demanda de desalojo, al otorgar al conviviente un derecho de posesión válido frente a la acusación de ocupación precaria.

Asimismo, otra postura señala que la falta de reconocimiento judicial de una unión de hecho no impide, por sí sola, el reconocimiento de derechos posesorios frente a una demanda de desalojo, es decir, aunque contar con una declaración judicial brinda seguridad jurídica, su ausencia no excluye la posibilidad de que exista una relación de convivencia con efectos patrimoniales. En un caso analizado, se probó una convivencia de más de 22 años entre el demandante y una de las codemandadas, así como la construcción del inmueble durante ese tiempo, lo cual fue considerado por el juez como indicios suficientes para presumir una coposesión y justificar la ocupación del bien, descartando la existencia de una posesión precaria, que es requisito para proceder con el desalojo. Entonces, se resalta que no toda posesión sin título formal es precaria si existe un hecho jurídico, aunque sea informal, que la respalde, por ello, se concluyó que el proceso de desalojo no es el mecanismo adecuado para resolver disputas patrimoniales complejas derivadas de relaciones de hecho, y que lo correcto sería iniciar un proceso de liquidación patrimonial.

Otro criterio considera que la unión de hecho puede ser una causa válida de oposición en un proceso de desalojo cuando se demuestra que la posesión del inmueble se originó dentro de una convivencia estable, incluso si no existe un título formal de propiedad. En

el caso analizado, se tuvo en cuenta que la demandada convivió con el anterior propietario entre 1999 y 2008, y que durante ese tiempo se realizaron mejoras en el bien, y aunque no hay una declaración judicial que reconozca la unión de hecho, el juez debe evaluar los hechos y las pruebas que acrediten dicha relación convivencial, ya que esto puede dar lugar a una posible sociedad de gananciales, lo que significa que la posesión no necesariamente es precaria si existen fundamentos jurídicos o fácticos que la respalden. Por lo tanto, no es suficiente con la ausencia de un título inscrito para calificar a alguien como ocupante precario, y la unión de hecho puede legitimar la ocupación si está debidamente sustentada.

Por lo tanto, la jurisprudencia ha desarrollado criterios variados respecto al valor jurídico de la unión de hecho no reconocida en los procesos de desalojo, generando posiciones tanto restrictivas como garantistas. Por un lado, algunos fallos sostienen que la sola convivencia sin reconocimiento judicial no constituye un título legítimo que justifique la posesión frente al derecho de propiedad formalmente inscrito, especialmente cuando no hay pruebas suficientes que acrediten una sociedad patrimonial o cuando existen impedimentos legales como un matrimonio vigente. No obstante, otras decisiones reconocen que una unión de hecho no formalizada, pero acreditada mediante pruebas idóneas, puede originar derechos posesorios de carácter social similares a los del matrimonio, lo que impide calificar la ocupación como precaria. Además, se han considerado factores como la duración de la convivencia, la construcción conjunta del inmueble o la existencia de hijos comunes, para determinar que la relación genera efectos patrimoniales, y bajo esta perspectiva, la posesión no es precaria si se sustenta en una relación jurídica o fáctica con contenido económico, y en tales casos se recomienda acudir a otros procesos, como el de liquidación patrimonial en lugar del desalojo.

Los resultados obtenidos de la investigación fueron concluyentes al identificar la existencia de criterios jurisprudenciales divergentes respecto al análisis de la unión de hecho no reconocida en los procesos de desalojo; en primer lugar, se advirtió que algunos fallos adoptan una postura restrictiva, afirmando que dicha unión, por sí sola y sin reconocimiento judicial, no constituye un título legítimo que justifique la posesión del inmueble ni impide el desalojo por ocupación precaria; en esta línea, los jueces han determinado que, sin una sentencia firme que reconozca derechos patrimoniales derivados de la unión de hecho o sin pruebas contundentes que acrediten la copropiedad o una convivencia generadora de derechos reales, la ocupación del bien se considera

carente de sustento legal. Asimismo, se ha sostenido que cuando la convivencia se da con una persona que tenía impedimentos legales para constituir una unión de hecho como un matrimonio vigente, no se configuran los efectos jurídicos equivalentes al matrimonio ni se generan derechos sucesorios, por lo que la posesión deviene en precaria. Por tanto, en estos supuestos, la falta de reconocimiento formal y de pruebas suficientes invalida el argumento de que la unión de hecho pueda constituir una causa válida para oponerse al desalojo.

No obstante, también se hallaron pronunciamientos judiciales que adoptan una postura garantista, reconociendo que la unión de hecho no formalizada, pero acreditada mediante pruebas idóneas, puede constituir un título legítimo que impide calificar la posesión como precaria; estos criterios se fundamentan en el hecho de que la convivencia prolongada, estable y con características familiares genera una relación jurídica de naturaleza patrimonial similar a la del matrimonio, lo que justifica el derecho del conviviente a permanecer en el inmueble compartido. Así, se ha admitido que cuando se prueba la existencia de una relación de hecho prolongada —incluso sin reconocimiento judicial—, se origina un derecho posesorio basado en el contexto social y patrimonial compartido, sobre todo si se evidencian actos como la construcción del inmueble durante la convivencia, la existencia de hijos comunes o la mejora conjunta del bien. En consecuencia, el juez debe valorar la totalidad de las pruebas y no limitarse a la inexistencia de un título formal; de este modo, se busca proteger el contenido económico y social que subyace a la unión de hecho, cuando esta es demostrada fehacientemente dentro del proceso.

En resumen, la jurisprudencia peruana ha desarrollado criterios contrapuestos sobre la valoración de la unión de hecho no reconocida en procesos de desalojo; por un lado, se mantiene una postura rígida que exige reconocimiento judicial o documentos que acrediten derechos patrimoniales para considerar válida la ocupación; por otro, se observa una tendencia progresiva que admite que, aunque la unión no esté formalmente reconocida, puede generar derechos posesorios legítimos si existen pruebas claras de convivencia con efectos patrimoniales. Esta última posición, de carácter más garantista, considera que no toda ocupación sin título registrado debe ser calificada como precaria, ya que pueden existir hechos jurídicos aunque informales que respalden la posesión; en esos casos, el proceso de desalojo no sería el cauce adecuado, siendo preferible tramitar una liquidación de sociedad patrimonial.

### **¿Cuáles son efectos de la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en procesos de desalojo?**

El efecto más relevante identificado en diversas sentencias analizadas de la Corte Suprema radica en la protección que se otorga al conviviente frente a posibles desalojos, aun cuando no exista una unión de hecho formalizada, ya que en estos casos, el tribunal ha reconocido que si una persona ha convivido por más de dos años con el propietario de un inmueble, quien no presenta impedimentos legales para contraer matrimonio, dicha convivencia genera una situación jurídica que merece tutela, incluso si no se inscribió como unión de hecho, lo que conlleva a que el conviviente adquiere una especie de derecho de permanencia o posesión en el inmueble, impidiendo que un tercero interesado o legitimado interponga una demanda de desalojo con éxito.

Asimismo, la Corte interpreta que, aunque no se haya cumplido con formalizar una unión de hecho, la prolongada convivencia puede generar efectos jurídicos sustanciales, entre ellos la protección de la posesión compartida, evitando situaciones de desamparo legal para el conviviente, quien muchas veces ha contribuido al sostenimiento del hogar. Entonces, se refuerza la dimensión social de la convivencia como una realidad que merece amparo legal, reconociendo que el desalojo no puede proceder automáticamente si existen elementos que evidencien una convivencia duradera y estable.

Otro gran efecto es que la unión de hecho no reconocida puede considerarse una causa válida para justificar la posesión del inmueble, pues, aunque no exista un título formal inscrito, si se demuestra una convivencia estable y prolongada con el propietario, mediante documentos o pruebas indirectas, se puede configurar una relación jurídica con efectos patrimoniales, como la posible existencia de una sociedad de gananciales. En tal sentido, la posesión de la conviviente no se considera precaria, ya que se encuentra respaldada por una causa legal, ya que, así lo reconoce el IV Pleno Casatorio Civil, al establecer que cualquier acto jurídico que justifique legalmente la posesión, no solo la propiedad formal, puede oponerse válidamente frente a una demanda de desalojo.

Complementariamente, el efecto de la oposición basada en una unión de hecho no formalmente declarada en un proceso de desalojo se centra en que la convivencia estable con el propietario puede justificar la posesión del inmueble, incluso sin un título inscrito, ya que, el juez considera que si la ocupación del bien se dio dentro de una relación de convivencia prolongada, y existen pruebas que la respalden, como mejoras al inmueble o

documentos que evidencien la relación, ello puede ser indicio de una sociedad de gananciales, lo que conlleva a que la posesión no se califica como precaria si hay elementos jurídicos o fácticos que demuestren una causa legítima. Por tanto, la ausencia de un título formal no basta para configurar la precariedad, ya que la unión de hecho puede constituir una causa válida de oposición al desalojo.

Por lo tanto, la jurisprudencia de la Corte Suprema ha establecido que la unión de hecho, aun no formalizada, puede generar efectos jurídicos que protegen al conviviente frente a procesos de desalojo, por ello cuando existe una convivencia prolongada con el propietario del inmueble, sin impedimentos legales para contraer matrimonio, se reconoce una situación jurídica tutelable que justifica la posesión. Lo anterior impide que terceros legitimados puedan desalojar al conviviente con facilidad, al considerar que su ocupación no es precaria, sino respaldada por una relación con posibles efectos patrimoniales, como la formación de una sociedad de gananciales, promoviendo una interpretación que valora la realidad social de la convivencia y la protege jurídicamente. Además, el IV Pleno Casatorio Civil respalda este enfoque al aceptar como título cualquier acto jurídico que justifique legalmente la posesión.

Los resultados obtenidos de la investigación permitieron establecer que la unión de hecho no formalizada puede producir efectos legales importantes cuando se plantea como causa de oposición en los procesos de desalojo; esto se debe a que la Corte Suprema ha reconocido que una convivencia que supera los dos años con el titular del inmueble, en ausencia de impedimentos legales para contraer matrimonio, origina una situación jurídica que merece amparo judicial; en tal sentido, aunque dicha relación no esté inscrita, puede impedir que se califique al conviviente como poseedor precario. Por lo tanto, la persona que ha cohabitado con el propietario adquiere una especie de derecho a continuar en el bien, lo cual limita que un tercero, incluso con legitimidad procesal, obtenga una sentencia favorable de desalojo sin antes valorar la naturaleza de la ocupación. Esta visión judicial reconoce que la formalización no es condición indispensable para que la convivencia genere derechos posesorios, siempre que haya evidencias suficientes de que dicha relación fue estable, continua y con fines familiares.

De igual manera, se identificó que la jurisprudencia pone énfasis en el valor social de la convivencia, entendiendo que esta puede dar lugar a efectos jurídicos similares al régimen patrimonial del matrimonio; en consecuencia, cuando el conviviente ha participado en el sostenimiento del hogar o en la mejora del bien, tales actos pueden ser considerados

elementos que justifican su permanencia. En efecto, aunque el proceso de desalojo no exige que el demandado acredite propiedad, sí requiere que no exista un título válido que ampare su posesión; por eso, cuando hay pruebas fehacientes de una relación convivencial como testimonios, documentos u otras evidencias, la ocupación no puede calificarse automáticamente como precaria. Así, la convivencia prolongada no formalizada, pero acreditada, puede entenderse como un hecho jurídico con efectos patrimoniales, impidiendo que se utilice el desalojo como vía para resolver controversias que en realidad deben tratarse en procesos de mayor complejidad, como la liquidación de sociedad patrimonial.

Finalmente, se concluyó que el IV Pleno Casatorio Civil ha consolidado esta perspectiva al establecer que cualquier acto jurídico que sustente legalmente la posesión puede servir como título válido frente a una demanda de desalojo; de este modo, la unión de hecho, aunque no esté registrada judicialmente, puede oponerse eficazmente si existen elementos probatorios que demuestren su existencia y continuidad. Así, la convivencia estable con el propietario no solo refleja una relación personal, sino también una realidad jurídica que debe ser evaluada por el juez antes de ordenar el desalojo. Bajo este enfoque, se protege a quienes, pese a no haber formalizado su unión, han compartido una vida en común con implicancias patrimoniales y sociales que justifican su presencia en el inmueble. Esta tendencia jurisprudencial apunta a una interpretación más humanizada y realista del derecho de posesión, reconociendo que no toda ocupación sin título inscrito carece de legitimidad, especialmente cuando está respaldada por una convivencia con efectos patrimoniales comprobables.

Referente a los resultados obtenidos en la presente investigación, resultaron sumamente reveladores respecto a cómo viene siendo aplicada tanto la doctrina como la jurisprudencia en relación con la figura jurídica de la unión de hecho no reconocida y su utilización como causal de oposición en los procesos de desalojo por ocupación precaria. A pesar de que el marco normativo vigente y la mayoría de los pronunciamientos judiciales coinciden en señalar que la mera existencia de una unión de hecho no basta para considerarla como título legítimo de posesión frente al propietario, se ha identificado que en ciertos contextos específicos dicha unión puede adquirir relevancia jurídica si se presentan elementos probatorios suficientes que acrediten de manera razonable su existencia. Esta posibilidad abre la puerta a que los jueces, al realizar un análisis integral de las circunstancias del caso, puedan otorgarle determinados efectos jurídicos a esta figura, sobre todo si se actúa bajo el amparo de principios constitucionales como el de la protección de la familia, consagrado en el artículo 4 de la Constitución Política.

En ese marco, se puede afirmar que la investigación respalda de manera favorable la primera interrogante formulada, referida a si existen causales de oposición que puedan ser válidamente invocadas en un proceso de desalojo. El estudio revela que, aunque no se trate de un título inscrito o formal, ciertas situaciones como una convivencia prolongada, la existencia de hijos en común o la contribución al sostenimiento del hogar constituyen hechos jurídicos que pueden fundamentar una legítima expectativa de posesión. En esta línea, Landa (2018) sostiene que los jueces deben proteger las relaciones familiares estables, aun cuando no hayan sido formalizadas legalmente, especialmente cuando están en juego derechos patrimoniales que afectan el bienestar del núcleo familiar. Este criterio ha sido reconocido por la Corte Suprema en pronunciamientos como la Casación N° 1984-2017, donde se destacó que tales circunstancias deben ser valoradas a la luz de un enfoque constitucional que proteja los vínculos familiares y el derecho a una vivienda digna, aun cuando la unión no haya sido formalmente reconocida.

En cuanto a la segunda interrogante que plantea si existen criterios jurisprudenciales que permitan la valoración de una unión de hecho no reconocida en procesos distintos al de su reconocimiento formal, se coincide parcialmente con dicha afirmación. En sentencias como la Casación N° 4866-2016 del Callao y la Casación N° 3266-2014 de Apurímac, se ha reconocido que los jueces pueden valorar ciertos elementos objetivos que, si bien no constituyen prueba directa del reconocimiento de la unión, sí permiten inferir la existencia de una coposesión o de una relación de hecho con implicancias patrimoniales. Desde la

perspectiva de Ramos (2016), se considera que cuando el juez se enfrenta a una situación en la que existe una convivencia prolongada, aportes compartidos o crianza conjunta de hijos, debe priorizar un análisis sustancial que reconozca el fondo de la relación, en lugar de adoptar una interpretación puramente formalista. Ejemplos de estos elementos incluyen la construcción conjunta del bien, la convivencia estable y prolongada o la crianza de hijos comunes. No obstante, esta apreciación probatoria no tiene efectos automáticos en la decisión del proceso de desalojo, ya que el artículo 326 del Código Civil establece expresamente que para que una unión de hecho genere efectos jurídicos patrimoniales plenos, es necesario su reconocimiento mediante resolución judicial o escritura pública notarial.

En consecuencia, aunque existen fundamentos para valorar dichas situaciones en sede judicial, ello no supone de por sí una oposición válida que impida el desalojo, tal como lo ha precisado la Corte Suprema en la Casación N° 2803-2015 (Santa). En consonancia con ello, Fernández (2002) sostiene que, para alcanzar una justicia efectiva, el Derecho no puede limitarse a una aplicación rígida de normas, sino que debe adaptarse a las realidades sociales que demandan respuestas más humanas y justas desde el orden jurídico.

No obstante, se rechaza la postura que sostiene que una unión de hecho no reconocida no puede ser objeto de evaluación alguna en el marco de un proceso de desalojo. Consideramos que esta interpretación es contraria a la evolución del derecho jurisprudencial peruano, que ha optado por una lectura más flexible y amplia del concepto de posesión legítima. Así lo ha establecido el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema (2015), donde se indicó que el poseedor legítimo puede ampararse en actos jurídicos que no necesariamente sean formales, siempre que estos justifiquen su permanencia en el bien de manera razonable y no sean contrarios a derecho. Este criterio ha sido determinante en casos como la Casación N.º 1643-2017, en la que se reconoció que documentos tales como actas religiosas de matrimonio, partidas de nacimiento de hijos y testimonios sobre la convivencia prolongada pueden ser considerados medios de prueba válidos para acreditar una situación patrimonial informal con efectos jurídicos.

Este enfoque encuentra respaldo en principios constitucionales fundamentales, como el principio de realidad material y el deber de protección de la familia, ambos ampliamente reconocidos en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Por ejemplo, en la sentencia del Expediente N.º 00987-2014-PA/TC, el máximo intérprete de la Constitución sostuvo

que los derechos fundamentales vinculados a la familia y a la vivienda deben ser ponderados debidamente en los procesos civiles en los que están en juego estos intereses. De esta manera, se ha configurado una obligación para el juez de considerar, dentro del análisis del caso concreto, situaciones como la existencia de hijos menores, la convivencia prolongada y las inversiones compartidas en el inmueble como factores que podrían justificar, al menos provisionalmente, la permanencia del ocupante.

Desde una perspectiva comparada, cabe mencionar que, en países como Colombia, la Corte Constitucional ha adoptado un enfoque similar en la protección de las uniones de hecho, incluso sin reconocimiento formal. En la Sentencia T-237/13, dicha Corte concluyó que cuando una pareja demuestra convivencia prolongada, existencia de hijos o inversión conjunta en el hogar, pueden surgir derechos patrimoniales legítimos aun cuando no haya un reconocimiento jurídico formal previo. Esta línea interpretativa refuerza la necesidad de que los jueces consideren el contenido sustancial de las relaciones familiares para evitar decisiones que desconozcan realidades sociales consolidadas.

Por otro lado, es pertinente señalar que la doctrina más reciente en derecho civil constitucional sostiene que la función del juez debe trascender el rol de aplicador mecánico de normas, debiendo interpretar los hechos en armonía con los derechos fundamentales involucrados. En este sentido, Lévano (2021) sostiene que la valoración de la posesión no puede realizarse de forma aislada, sino en diálogo con principios como la solidaridad familiar y la protección de vínculos afectivos consolidados. Esto implica que, ante relaciones no formalizadas, los jueces deben examinar si existen elementos que revelen una situación legítima de posesión en armonía con la Constitución.

Finalmente, resulta pertinente aclarar que la existencia de una unión de hecho no reconocida, por sí sola, no representa una barrera infranqueable para un proceso de desalojo; sin embargo, tampoco debe ser descartada de manera automática como fundamento para una oposición legítima. En este sentido, se coincide con el criterio de razonabilidad adoptado por la Corte Suprema en la Casación N° 2174-2014, en la cual se estableció que el reconocimiento judicial de la unión de hecho no otorga automáticamente un derecho preferente sobre el bien frente a terceros adquirentes, pero que las cuestiones de fondo como el aporte económico o la posesión conjunta del bien deben discutirse en un proceso de conocimiento y no en una vía sumarísima como lo es el proceso de desalojo.

En suma, los resultados de esta investigación permiten concluir que la unión de hecho no reconocida puede tener valor jurídico dentro de un proceso de desalojo, siempre que su existencia se acredite con pruebas idóneas y se acompañe de otros hechos jurídicamente relevantes que demuestren una causa legítima de posesión. Esta apreciación no implica una oposición fundada automática, pero sí exige al juez una valoración integral del caso, conforme a principios constitucionales y jurisprudenciales vigentes. En consecuencia, nos adherimos a la corriente interpretativa que reconoce eficacia jurídica a actos informales y a situaciones fácticas de convivencia, en tanto puedan ser demostradas con medios probatorios objetivos, consistentes y coherentes.



## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Se concluye que, respecto al objetivo general, la jurisprudencia de la Corte Suprema reconoce que una unión de hecho no formalizada puede generar efectos jurídicos frente al desalojo, especialmente cuando existe una convivencia prolongada y sin impedimentos matrimoniales, permitiendo justificar la posesión del conviviente.

**SEGUNDA:** Se concluye, respecto al objetivo específico 1, que las causales de oposición al desalojo no se limitan a la inexistencia de título de propiedad, sino que pueden incluir relaciones familiares estables como la unión de hecho, cuando existe un sustento jurídico o fáctico que justifique la posesión del bien.

**TERCERA:** Se concluye que, respecto al objetivo específico 2, la jurisprudencia ha reconocido que la unión de hecho no formalizada puede constituir una causa válida de oposición al desalojo si se acredita una convivencia prolongada, ya que esta genera efectos patrimoniales y posesorios similares a los del matrimonio.

**CUARTA:** Se concluye que, respecto al objetivo específico 3, el proceso de desalojo evalúa el mejor derecho de posesión y no la propiedad en sí, por lo que una unión de hecho estable y demostrada puede ser valorada como fundamento legítimo para oponerse al desalojo.

**QUINTA:** Se concluye que, respecto al objetivo específico 4, la jurisprudencia sobre la unión de hecho no reconocida en procesos de desalojo existe disparidad en los criterios jurisprudenciales; ya que algunos la descartan por falta de formalidad, mientras otros la consideran válida si hay prueba de convivencia prolongada con efectos patrimoniales.

## RECOMENDACIONES

**PRIMERA:** Se recomienda que, respecto al objetivo general, a nivel del Poder Judicial, implementar lineamientos judiciales claros que permitan a los jueces valorar la unión de hecho no reconocida como causal válida de oposición en procesos de desalojo, siempre que se demuestre mediante medios probatorios fehacientes. Esto puede lograrse mediante directivas internas del Poder Judicial o a través de jurisprudencia vinculante emitida por plenos casatorios.

**SEGUNDA:** Se recomienda que, respecto al objetivo específico 1, el Congreso de la República modifique el Código Civil y el Código Procesal Civil para incorporar expresamente las causales de oposición reconocidas en la jurisprudencia, incluyendo la unión de hecho, con el fin de garantizar orden normativo y seguridad jurídica en los procesos de desalojo. Esto puede lograrse mediante una revisión técnica-legislativa a través de la Comisión de Justicia del Congreso.

**TERCERA:** Se recomienda que, respecto al objetivo específico 2, a nivel del Poder Judicial, unifiquen criterios jurisprudenciales respecto a la valoración de la unión de hecho no formalizada en desalojos, promoviendo una interpretación uniforme entre salas civiles. Esta acción se puede conseguir mediante plenos jurisdiccionales regionales y nacionales, o pronunciamientos vinculantes de la Corte Suprema.

**CUARTA:** Se recomienda que, respecto al objetivo específico 3, los jueces civiles reconozcan y valoren como título posesorio a la unión de hecho no reconocida en contextos donde se acredite una convivencia prolongada con el propietario; para lograrlo, debe fomentarse capacitación continua a magistrados en temas de Derecho de Familia, Derecho Patrimonial y realidad social.

**QUINTA:** Se recomienda que, respecto al objetivo específico 4, los jueces civiles reconozcan y valoren como título posesorio a la unión de hecho no reconocida en contextos donde se acredite una convivencia prolongada con el propietario y para lograrlo, debe fomentarse capacitación continua a magistrados en temas de Derecho de Familia, Derecho Patrimonial y realidad social.

## REFERENCIAS

- Aguilar, B. (2014). *Las nuevas tendencias del Derecho de Familia*. Foro Jurídico, (13), 228–235. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13789>
- Alvarez, E. (2022). Calidad de sentencias sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 00109-2015-0-0904-JR-CI-02; del distrito judicial de Lima Norte - Lima, 2022 [Tesis de licenciatura, Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote]. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/30423>
- Álvarez, L., Neuss, G., & Wagner, H. (1992). *Manual de Derecho Procesal*. Buenos Aires: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma.
- Anaya, D. (2023). La unión de hecho impropia, una nueva conformación familiar y los problemas del matrimonio. *YachaQ: Revista de Derecho*, (14), 79–92. <https://doi.org/10.51343/yq.vi14.1062>
- Avila, E. (2022). Ausencia de motivación en las sentencias de desalojo por ocupante precario expedidas por los Juzgados del Perú, 2021 [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/5854>
- Ávila, J., & Carmona, M. (2021). No pude aislarme en casa porque el gobierno me dejó sin casa: despojo y desigualdad socioespacial en tiempos de pandemia en Altos de la Estancia, sur de Bogotá, Colombia. *Tlalli. Revista de Investigación en Geografía*, (5), 33–57. <https://doi.org/10.22201/ffyl.26832275e.2021.5.1435>
- Basualdo, J. (2018). Las uniones de hecho como nuevo status civil a propósito de la promulgación de la Ley 30007 [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio UPLA. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/589>
- Bazalar, A. (2024). Informe jurídico sobre expediente N° 05705-2021-0-0412-JR-CI-01 [Informe de suficiencia profesional, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio USMP. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/14157>
- Briones, C. (2019). La unión de hecho y su situación de pluralidad con respecto a los concubinos con vocación hereditaria en el centro poblado de Polloc, distrito de La Encañada, provincia y departamento de Cajamarca en los años 2017-2018 [Trabajo de investigación, Universidad Privada del Norte]. Repositorio UPN. <https://hdl.handle.net/11537/21314>

- Buelga, S., & Lila, M. (1999). *Adolescencia, familia y conducta antisocial*. Valencia: CSV.
- Burneo, A., & Salinas, L. (2018). Estudio comparado y socio-jurídico de la unión de hecho desde el caso ecuatoriano con los países de América Latina y/o la Unión Europea [Tesis de licenciatura, Universidad Técnica Particular de Loja]. Repositorio UTPL. <https://dspace.utpl.edu.ec/handle/20.500.11962/23251>
- Bustos, M. (2020). Desafíos para enfrentar el deterioro de una producción cuantitativa. Vivienda social en copropiedad en Chile. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(3), 247–261. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86821>
- Cabrales, J. (2015). Transformación jurídica de la perspectiva nacional sobre las uniones civiles y el matrimonio entre personas del mismo sexo en Latinoamérica. *Derecho PUCP*,
- Cadillo, S., & Ramos, M. (2023). Unión de hecho no reconocido y los derechos sucesorios del conviviente supérstite, Lima 2023 [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/132174> Repositorio Institucional
- Calua, M. (2021). El tratamiento de la posesión precaria y su utilidad en el derecho civil peruano [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Cajamarca]. <http://hdl.handle.net/20.500.14074/6093> Repositorio UNC
- Castro, J. (2018). La unión de hecho en el Perú y los cambios sociales Lima, Perú, 2018 [Tesis de licenciatura, Universidad Wiener]. Repositorio UWiener. <https://hdl.handle.net/20.500.13053/2395> Repositorio U. de Wiener
- Castro, M. (1931). *Curso de Procedimientos Civiles* (Tomo III). Buenos Aires: Biblioteca Jurídica Argentina.
- Chamba, R. (2022). Vulneración del derecho a la vivienda del presunto contraventor de violencia de género [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes]. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/14707> Dspace Uniandes
- Chávez, M. (2018). Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria - expediente N° 2010-0318-JMY-JX-01-C. Del distrito

judicial de Yarinacocha – 2017 [Tesis de licenciatura, Universidad Señor de Sipán]. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/6313>

Clichevsky, N. (2017). Hábitat informal en América Latina: entre la permisividad, el desalojo y la regularización. *Territorios*, (6), 15–30. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5657>

Collazos, M. (2024). La incorporación del registro de la unión de hecho en el RENIEC como mecanismo de protección de los derechos patrimoniales [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Toribio Rodríguez de Mendoza de Amazonas]. Repositorio UNTRM. <https://hdl.handle.net/20.500.14077/4315>

Córdova, J., Villanueva, J., & Aliaga, F. (2023). Sobre la protección patrimonial en unión de hecho. Un estudio de caso. *Religación Press*. <https://doi.org/10.46652/ReligacionPress.88press.religacion.com>

Cornejo, M. (2000). La unión de hecho; solución para un enriquecimiento indebido. *Ius Et Praxis*, 31(031), 133–141. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2000.n031.3625>

Corte Suprema de Justicia de la República. (2013). *Casación N.º 4311-2013*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2015). *Casación N.º 2803-2015, Santa*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2015). *Casación N.º 3773-2015, Cajamarca*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2015). *Casación N.º 603-2015, Lambayeque*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2015). *Casación N.º 8-2015, Ucayali*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). *Casación N.º 1239-2016*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). *Casación N.º 143-2016, Lima*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). *Casación N.º 2212-2016*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). *Casación N.º 3983-2016*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). *Casación N.º 4866-2016, Callao*.

Crespo, B. (2016). Las uniones de hecho como situación jurídica que no deriva en un nuevo estado civil [Tesis de licenciatura, Universidad de las Américas]. Repositorio UDLA. <http://dspace.udla.edu.ec/handle/33000/6012> Dspace UDLA

- Crisóstomo, Z. (2021). El enriquecimiento indebido en contravención de la seguridad jurídica patrimonial de conviviente en una unión de hecho impropia, Huancavelica – 2019 [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Huancavelica]. Repositorio UNH. <https://hdl.handle.net/20.500.14597/4168>
- Cruz, W., Aguirre, G., & Cevallos, A. (2023). ¿La unión de hecho es un matrimonio? LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, 4(2), 364–379. <https://doi.org/10.56712/latam.v4i2.616Redilat>
- Cueva, C. (2024). Proceso de desalojo por ocupante precario y el derecho a la propiedad en el Juzgado Civil de Lima Norte – 2024 [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/149325RepositorioUladech+4RepositorioInstitucional+4RepositorioUPLA+4>
- Dammert, M. (2018). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. Revista INVI, 33(94), 5–29. <https://revistaei.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62993>
- Diestra, L. (2022). El régimen patrimonial en las uniones de hecho propias en el Perú, 2018 [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio UAP. <https://hdl.handle.net/20.500.13067/2091>
- Domínguez, M. (2019). La unión de hecho estable o unión concubinaria en Venezuela. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, (11), 352–401.
- Donoso, M., & Rioseco, A. (2006). Análisis jurisprudencial de la comunidad como efecto de las uniones de hecho [Tesis de licenciatura, Universidad de Chile]. Repositorio UChile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/107665>
- Esthela, J. (2020). Desalojo por ocupación precaria y robo agravado [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de Ciencias e Informática]. Repositorio UPCI. <http://repositorio.upci.edu.pe/handle/upci/197>
- Estrada, S., & Llave, A. (2022). Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, y su incidencia en la celeridad en la restitución del bien inmueble, Huancayo 2020 [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/4319Renati+1RepositorioUPLA+1>

- Evaristo, R. (2023). La unión de hecho en los procesos de desalojo por ocupación precaria Corte Superior de Justicia de Lima, Basadre - 2022 [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/145141>
- Fajardo, L., & Rojas, L. (2021). La presunción de paternidad en las uniones de hecho y la vulneración al derecho de identidad [Tesis de maestría, Universidad Femenina del Sagrado Corazón]. Repositorio UNIFE. <http://hdl.handle.net/20.500.11955/910>
- Falcón, E. (1978). *Derecho procesal civil, comercial y laboral*. Buenos Aires: Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales.
- Febvre, L., Bataillon, L., & Pericot, L. (1961). *La tierra y la evolución humana*. México: Unión Tipográfica Editorial Hispanoamericana.
- Fernández, C. (2002). *Persona, persona humana y dignidad humana*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Gálvez, O. (2021). Informe Jurídico de Expediente Civil N° 08304-2012-0-1801-JR-CI-06 [Informe de suficiencia profesional, Universidad de San Martín de Porres]. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/9377>
- Gómez, L. (2011). La dogmática del matrimonio frente a las uniones de hecho [Tesis de licenciatura, Universidad Andrés Bello]. Repositorio UNAB. <http://repositorio.unab.cl/xmlui/handle/ria/8659>
- Gonzales, G. (2011). *La posesión precaria*. Lima: Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2018). *Proceso de desalojo y posesión precaria*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Granados, H. (2023). La sumariedad en el proceso de desalojo por cláusula de allanamiento a futuro [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://hdl.handle.net/20.500.12404/25244>Tesis PUCP
- Hernández, A. (2005). *Familia, ciclo vital y psicoterapia sistémica breve*. Bogotá: El Búho.
- Hernández, H., & Falconi, G. (2024). Derecho de familia y cambios sociales: Impacto de las uniones de hecho y el matrimonio igualitario en los derechos patrimoniales.

- Polo del Conocimiento, 9(11), 8321. <https://doi.org/10.23857/pc.v9i11.8321>Polo del Conocimiento
- Hinostroza, G. (2019). Implementación normativa de la medida cautelar en el proceso de desalojo por ocupante precario en Lima Norte 2017 [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/74763>
- Huamán, C. (2017). Informe de Expediente Civil N° 2009-01684-0-0601-JR-CI-3 [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. <https://hdl.handle.net/11537/10744>
- Huamán, R., & Morante, P. (2022). La unión de hecho y sus implicancias en el derecho a la libertad de elegir el régimen patrimonial, Lima – 2021 [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/114759>
- Iñiguez, M. (2018). Estudio comparado y socio-jurídico de la unión de hecho desde el caso ecuatoriano con los países de América Latina y/o la Unión Europea [Tesis de licenciatura, Universidad Técnica Particular de Loja]. Repositorio UTPL. <http://dspace.utpl.edu.ec/handle/20.500.11962/21968>Repositorio Institucional UTPL
- Isidro, M. (2023). Análisis del desalojo por ocupación precaria en el Exp N°00690-2017-0-2501-JP-CI-04 [Tesis de licenciatura, Universidad San Pedro]. <http://hdl.handle.net/20.500.12976/24258>Repositorio Usan Pedro
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. Revista INVI, 31(88). <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62785>Revista INVI
- Jauregui, O. (2020). Análisis crítico de la política del proceso de desalojo en el Perú debido a su vulneración al derecho de propiedad. Universidad Católica San Pablo. <https://hdl.handle.net/20.500.12590/16623>gestion-repo.ucsp.edu.pe+1Repositorio Institucional+1
- Landa, C. (2018). *Constitución y familia: Una lectura desde los derechos fundamentales*. Lima: Palestra Editores.

- Lévano, R. (2021). *Derecho civil constitucional: teoría y aplicación práctica*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Liñán, J., & Morales, N. (2023). La elección del régimen patrimonial en la unión de hecho en Perú [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/140171> Repositorio Institucional
- Loaiza, J., & Jiménez, S. (2023). Análisis comparativo de las uniones de hecho en las legislaciones latinoamericanas [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Loja]. Repositorio UNL. <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/27647> DSpace
- Mamani, J. (2023). El desalojo por ocupante precario y su paradoja en las relaciones familiares en Lima [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. <https://hdl.handle.net/20.500.13067/2298>
- Mayhua, J. (2019). La aplicación de la buena fe en las uniones de hecho paralelas o simultáneas en el Perú [Tesis de maestría, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio USMP. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/5965>
- Monsefu, S. (2019). Derechos sucesorios de la unión de hecho y el efecto patrimonial en la disolución de la convivencia, Cajamarca - 2019: una revisión de la literatura científica en el período 2013 – 2019 [Trabajo de investigación, Universidad Privada del Norte]. Repositorio UPN. <https://hdl.handle.net/11537/26253>
- Muñoz, C., & Sánchez, J. (2019). *La situación jurídica de los ex convivientes después de la terminación de la unión de hecho*.
- Muñoz, E. (2016). Tratamiento legal de las tradicionales uniones de hecho y tercer género. DIXI, 18(24), 1–66. <https://doi.org/10.16925/di.v18i24.1527>
- Muñoz, E. (2023). Las uniones de hecho en niñas y adolescentes desde la perspectiva del derecho a vivir una vida libre de violencia. Revista Criminología y Ciencias Forenses: Ciencia, Justicia y Sociedad, (5), 33–57. <https://cf-cjs.uicui.edu.mx/ojs/index.php/CJS/article/view/SUICUITECH>
- Navarro, M. (2013). Subjetividades políticas contra el despojo capitalista de bienes naturales en México. Acta Sociológica, (62). [https://doi.org/10.1016/S0186-6028\(13\)71002-8](https://doi.org/10.1016/S0186-6028(13)71002-8) Revistas UNAM

- Orozco, C., Bayona, J., & Gil, F. (2022). Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona. *Bitácora Urbano Territorial*, 32(III), 239–252. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n3.99345>
- Orrego, J. (2018). La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017 [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/22794> Repositorio Institucional
- Osco, R. (2023). Análisis de la idoneidad del desalojo notarial y judicial en Tacna, año 2022 [Tesis de licenciatura, Universidad Privada de Tacna]. <http://hdl.handle.net/20.500.12969/3388> Repositorio UPT
- Oviedo, G. (2018). Las uniones estables de hecho en el derecho comparado: Un estudio de legislaciones europeas y latinoamericanas. *Revista Ethos*, 10(1), 44–61. <https://ojs.udelistmo.edu/ojs/index.php/Ethos/article/view/36> ojs.udelistmo.edu
- Palacios, G. (2004). *Manual de Derecho Civil* (4.<sup>a</sup> ed.). Lima: Huallaga.
- Pereira, H., Paredes, O., Solís, H., & Molina, A. (2024). Experiencias migratorias de familias de asentamiento urbano paraguayo en disputa con el capital inmobiliario. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 17. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu17.emfa> Revistas Javeriana
- Pérez, V. (2017). Expediente Civil: desalojo ocupación precaria y Expediente Penal: usurpación [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2032> Repositorio UNASAM
- Poder Judicial del Perú. (2013). *Expediente N.º 1221-2013, Lima Norte*.
- Poder Judicial del Perú. (2013). *Expediente N.º 4380-2013, Lima Norte*.
- Poder Judicial del Perú. (2015). *Expediente N.º 3637-2015, Lima*.
- Quispe, J., & Humpiri, F. (2020). Uniones de hecho y derecho de familia: Hacia una incorporación matrimonial por el tiempo en el Código Civil peruano. *Revista Científica Investigación Andina*, 20(2), 1–15.

<https://www.revistas.uancv.edu.pe/index.php/RCIA/article/view/887>Revistas  
UANCV

- Ramírez, E. (2004). *Tratado de los derechos reales* (2.<sup>a</sup> ed.). Lima: Rodhas.
- Ramos, C. (2016). *La constitucionalización del derecho civil peruano*. Lima: Palestra Editores.
- Ríos, M., & Saldaña, C. (2024). Separación de bienes en la unión de hecho y derecho a la autonomía en el proyecto de vida, Perú, 2023 [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/156687>Repositorio Institucional
- Rodríguez, M. (2022). El juzgado de paz letrado como vía idónea del arrendador al demandar desalojo por ocupación precaria [Tesis de licenciatura, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio USAT. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/4811>
- Rodríguez, M., Rodríguez, M., & Zapata, M. (2018). Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en Villas de Buenos Aires, Argentina. *Revista INVI*, 34(93), 125–150. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000200125>
- Salazar, S. (2024). Crisis de vivienda y violencia en México: Necroinfraestructuras de victimización. *Bitácora Arquitectura*, 1(53), 80–89. <https://doi.org/10.22201/fa.14058901p.2023.53.88875>
- Salinas, L. (2017). ¿Gentrificación latinoamericana? Apuntes para su discusión. *Revistarquis*, 6(1), 1–15. <https://doi.org/10.15517/ra.v6i1.29205>
- Santacruz, R., & Blanco, J. (2023). La protección penal de las uniones de hecho en Latinoamérica. *Vniversitas. Revista de Ciencias Jurídicas*, (130). <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/vniversitas/article/view/34523>Revistas Colaboración
- Santos, R. (2014). Las uniones de pareja en la actualidad y su eficacia internacional. *Revista de la Facultad de Derecho*, (28), 161–188. <https://revista.fder.edu.uy/index.php/rfd/article/view/119>Revista de la Facultad de Derecho

- Serrano, A. (2024). La renta del despojo: del extractivismo clásico a la conformación de los patrones extractivo-rentistas en Latinoamérica. *Bajo el Volcán. Revista del Posgrado de Sociología*. BUAP, 5(10), 397–429. <https://doi.org/10.32399/ICSYH.bvbuap.2954-4300.2024.5.10.756bajoelvolcanx.buap.mx>
- Serrano, M. (2019). Uniones de hecho: estudio de derecho comparado entre España y Paraguay. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 1(154), 319–381. <https://doi.org/10.22201/ij.24484873e.2019.154.14146>
- Simón, R. (2021). Desalojo por ocupación precaria, en la ciudad de Huaraz, durante el año 2020 [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/72217> Repositorio Institucional
- Sosa, D. (2022). La precarización de la vivienda y su relación con las finanzas públicas municipales en México (caso Culiacán, estado de Sinaloa). *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, 1(35), 149–173. <https://doi.org/10.22201/ij.24487899e.2022.35.17275> Revistas III
- Soto, E. (2019). La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro [Tesis de maestría, Universidad de Piura]. Repositorio UDEP. <https://hdl.handle.net/11042/4015> gestionrepo.udep.edu.pe
- Stang, M., Riedemann, A., Soto, D., & Abarca, C. (2022). Extranjería, neoliberalismo y subsidiariedad: el problema de acceso a la vivienda de migrantes en las Región Metropolitana y de Antofagasta, Chile. *Población y Sociedad*, 29(1), e111. <https://doi.org/10.19137/pys-2022-290111> Revistas UNLPam
- Tinoco, G., & Correa, L. (2018). Estudio comparado y socio-jurídico de la unión de hecho desde el caso ecuatoriano con los países de América Latina y/o la Unión Europea, país Chile [Tesis de licenciatura, Universidad Técnica Particular de Loja]. Repositorio UTPL. <https://dspace.utpl.edu.ec/handle/20.500.11962/23225> Repositorio Institucional UTPL+2Repositorio Institucional UTPL+2Repositorio Institucional UTPL+2

- Torres, T. (2024). Análisis de la competencia notarial en el reconocimiento de la unión de hecho en el Perú [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio USS. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/12140>Repositorio USS
- Troya, M. (2024). Inaplicabilidad de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo por la exigencia del requisito del abandono del bien [Tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio UNPRG. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/13767>Repositorio UNPRG
- Urcia, M., & Arana, L. (2021). Las situaciones y relaciones jurídicas de las uniones de hecho en la Legislación Civil Latinoamericana. Conocimiento para el Desarrollo, (1), 42. <https://revista.usanpedro.edu.pe/index.php/CPD/article/view/42>Revista Usan Pedro
- Valadez, L. (2023). Segregación, precariedad habitacional y políticas de vivienda social en la ciudad neoliberal: estudio comparativo entre la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y Santiago de Chile, 2000-2020 [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Autónoma de México]. <https://repositorio.unam.mx/contenidos/3677675>
- Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales* (Tomo 2). Lima: Universidad de Lima.
- Vera, E. (2023). La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio UPN. <https://hdl.handle.net/11537/37598>Repositorio UPN
- Zevallos, E., & Cotrina, K. (2022). El desalojo con intervención notarial y los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio UPLA. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/4489>Repositorio UPLA
- Zevallos, J. (2020). Los mecanismos alternativos de reconocimiento extrajudicial de la unión de hecho y sus efectos sobre los bienes adquiridos durante su vigencia [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio UPLA. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/1578>Repositorio UPLA

## ANEXOS

### Anexo 1: Matriz de consistencia

Tabla 3: Matriz de consistencia

<b>Título: EFECTOS DE LA UNIÓN DE HECHO NO RECONOCIDA COMO CAUSAL DE OPOSICIÓN EN PROCESOS DE DESALOJO, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA 2014 – 2023</b>				
<b>PLANTEAMIENTO DEL ROBLEMA</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>VARIABLES Y DIMENSIONES</b>	<b>METODOLOGÍA</b>
<b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿Cuáles son los efectos de la Unión de Hecho no reconocida como causal de Oposición en procesos de desalojo?	<b>OBJETIVO GENERAL</b> Determinar los efectos de la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en procesos de desalojo.	<b>HIPÓTESIS GENERAL</b> <b>DADO</b> QUE, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú entre 2014 y 2023 ha mostrado posiciones contradictorias en la valoración de la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en procesos de desalojo, <b>ES PROBABLE</b> , que la falta de un criterio uniforme genere inseguridad jurídica y afecte negativamente la tutela	<b>Variable independiente:</b> Criterios Jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia del Perú sobre la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en procesos de desalojo (2014-2023) <b>Indicadores</b> • Inconsistencias en la valoración de la unión de hecho.	<b>Enfoque:</b> Cualitativo  <b>Diseño:</b> Documental  <b>Método</b> Hermenéutico  <b>Técnicas</b> Observación documental  <b>Instrumento</b> Ficha de Observación Documental estructurada

---

jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo.

- Existencia de criterios contradictorios.
- Evolución de la jurisprudencia en el periodo estudiado.

**PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

¿Cuáles son las causales de oposición valoradas positivamente en un proceso de desalojo?

Identificar cuáles son las causales de oposición valoradas positivamente en un proceso de desalojo.

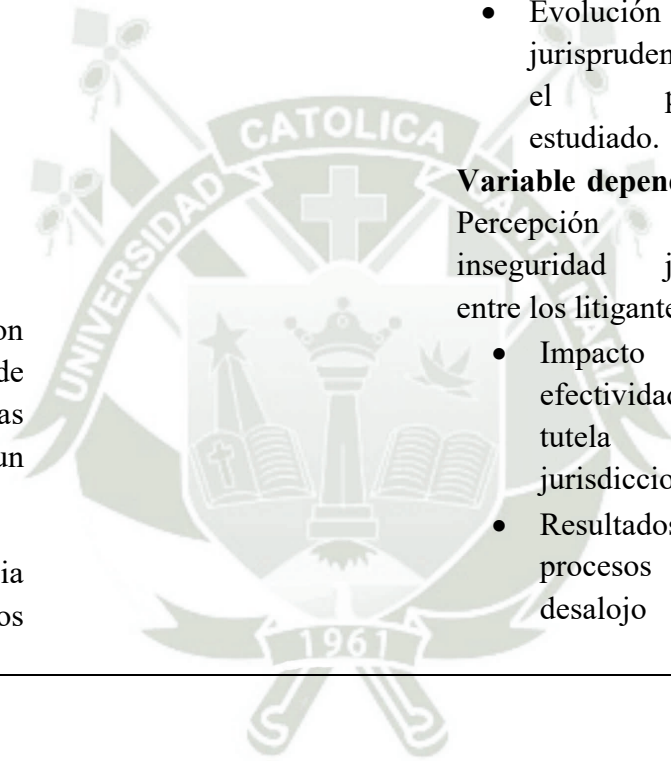
¿Existen criterios jurisprudenciales que

Identificar la existencia de criterios

**Variable dependiente:**

Percepción de inseguridad jurídica entre los litigantes.

- Impacto en la efectividad de la tutela jurisdiccional.
- Resultados de los procesos de desalojo



---

¿permitan la valoración de la unión de hecho no reconocido en procesos ajenos a esta?

jurisprudenciales que permitan la valoración de la unión de hecho no reconocido en procesos ajenos a esta.

¿Es factible valorar la figura de la unión de hecho no reconocida en un proceso de desalojo?

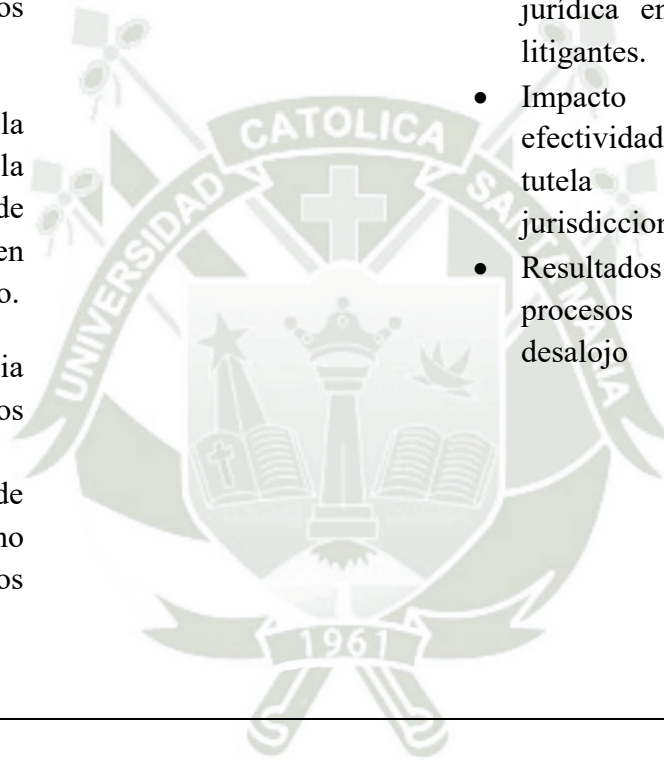
Determinar la posibilidad de valorar la figura de la unión de hecho no reconocida en un proceso de desalojo.

¿Existen criterios jurisprudenciales respecto del análisis de la unión de hecho no reconocida en procesos de desalojo?

Verificar la existencia de criterios jurisprudenciales respecto del análisis de la unión de hecho no reconocida en procesos de desalojo.

### Indicadores:

- Percepción de inseguridad jurídica entre los litigantes.
- Impacto en la efectividad de la tutela jurisdiccional.
- Resultados de los procesos de desalojo



## Anexo 2: Cuadro de coherencias

Tabla 4: Cuadro de coherencias

VARIABLES	INDICADORES/SUB-INDICADORES	TÉCNICAS/INSTR.
<p><b>Variable Independiente</b></p> <p>Criterios Jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia del Perú sobre la unión de hecho no reconocida como causal de oposición en procesos de desalojo (2014-2023)</p>	<p><b>1. INDICADORES. –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inconsistencias en la valoración de la unión de hecho.</li> <li>• Existencia de criterios contradictorios.</li> <li>• Evolución de la jurisprudencia en el periodo estudiado.</li> </ul> <p><b>2. SUB – INDICADORES. –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cantidad de sentencias que reconocen la unión de hecho como causal de oposición.</li> <li>• Cantidad de sentencias que no reconocen la unión de hecho como causal de oposición.</li> <li>• Argumentos utilizados en las sentencias para reconocer o no la unión de hecho.</li> <li>• Cambios en los argumentos jurídicos a lo largo del tiempo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observación Documental</li> <li>- Ficha de Observación Documental estructurada</li> <li>• Encuesta</li> <li>- Cédula de preguntas</li> </ul>

Variable Dependiente:  
Inseguridad Jurídica y  
Efectividad de la  
Tutela  
Jurisdiccional en  
Procesos de Desalojo.

### 1. INDICADORES

- Percepción de inseguridad jurídica entre los litigantes.
- Impacto en la efectividad de la tutela jurisdiccional.
- Resultados de los procesos de desalojo

### 2. SUBINDICADORES

- Encuestas o entrevistas a litigantes y abogados sobre su percepción de la seguridad jurídica.
- Análisis de casos en los que se ha utilizado la unión de hecho como causal de oposición.
- Duración de los procesos judiciales.
- Tasa de éxito en los procesos de desalojo cuando se alega la unión de hecho no reconocida.

- Observación de Documental
- Ficha Observación Documental estructurada

