ÁGORA SOCIETAS
Revista Científica Interdisciplinaria

Revista multidisciplinaria de Investigación Ágora Societas
https://agorasocietas.org.pe
ISSN: XXXXXXX

LA INSUFICIENCIA DEL VÍNCULO FAMILIAR COMO TÍTULO POSESORIO EN EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO: ANÁLISIS DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL PERUANA

The Insufficiency of Family Ties as a Possessory Title in the Eviction Process for Precarious Occupant: Analysis of Peruvian Jurisprudential Doctrine

A Insuficiência do Vínculo Familiar como Título Possessório no Processo de Despejo por Ocupante Precário: Análise da Doutrina Jurisprudencial Peruana

Ariana Romina Angeles Gómez

U20207353@utp.edu.pe
Universidad Tecnológica del Perú – Lima, Perú
https://orcid.org/0000-0003-2647-0556

RESUMEN

La presente investigación analiza si el vínculo familiar del posesionario constituye título posesorio suficiente para enervar la pretensión de desalojo por ocupante precario en el ordenamiento jurídico peruano. Mediante un análisis documental de la doctrina jurisprudencial de la Corte Suprema (Casaciones N.° 4817-2019, 104-2021, 17391-2017 y 1784-2012), los Acuerdos del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2019, el artículo 911 del Código Civil y el Cuarto Pleno Casatorio Civil, se examinó la línea jurisprudencial que sostiene que la sola relación familiar no otorga título posesorio. Los resultados evidencian que el título posesorio debe emanar de un acto jurídico negocial (comodato, uso, arrendamiento) o legal (prescripción adquisitiva, patria potestad, derecho de retención), y no del mero parentesco. La posesión fundada en relaciones de familia constituye una posesión precaria conforme al artículo 911 del Código Civil. Se concluye que el vínculo familiar, por sí solo, no justifica la posesión, salvo que se acredite un título adicional que legitime la ocupación.

Palabras clave: ocupante precario; desalojo; título posesorio; vínculo familiar; artículo 911 del Código Civil; posesión precaria.

ABSTRACT

This research analyzes whether the family tie of the possessor constitutes a sufficient possessory title to defeat a claim for eviction of a precarious occupant in the Peruvian legal system. Through a documentary analysis of the Supreme Court's jurisprudential doctrine (Cassations No. 4817-2019, 104-2021, 17391-2017 and 1784-2012), the Agreements of the 2019 National Civil and Civil Procedural Jurisdictional Plenary, Article 911 of the Civil Code and the Fourth Civil Casatory Plenary, the jurisprudential line that holds that family relationship alone does not grant a possessory title was examined. The results show that the possessory title must emanate from a contractual (commodatum, use, lease) or legal act (adverse possession, parental authority, right of retention), and not from mere kinship. Possession founded on family relationships constitutes precarious possession under Article 911 of the Civil Code. It is concluded that the family tie, by itself, does not justify possession, unless an additional title legitimizing the occupation is accredited.

Keywords: precarious occupant; eviction; possessory title; family tie; Article 911 of the Civil Code; precarious possession.

RESUMO

A presente pesquisa analisa se o vínculo familiar do possuidor constitui título possessório suficiente para elidir a pretensão de despejo por ocupante precário no ordenamento jurídico peruano. Por meio de análise documental da doutrina jurisprudencial da Corte Suprema (Cassações n.º 4817-2019, 104-2021, 17391-2017 e 1784-2012), dos Acordos do Pleno Jurisdicional Nacional Civil e Processual Civil de 2019, do artigo 911 do Código Civil e do Quarto Pleno Casatório Civil, examinou-se a linha jurisprudencial que sustenta que a mera relação familiar não outorga título possessório. Os resultados evidenciam que o título possessório deve emanar de um ato jurídico negocial (comodato, uso, arrendamento) ou legal (usucapião, poder familiar, direito de retenção), e não do mero parentesco. A posse fundada em relações de família constitui posse precária conforme o artigo 911 do Código Civil. Conclui-se que o vínculo familiar, por si só, não justifica a posse, salvo se for comprovado um título adicional que legitime a ocupação.

Palavras-chave: ocupante precário; despejo; título possessório; vínculo familiar; artigo 911 do Código Civil; posse precária.

1. INTRODUCCIÓN

El proceso de desalojo por ocupante precario constituye uno de los mecanismos procesales más relevantes para la tutela del derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.

Su finalidad es la restitución del bien inmueble al propietario que ha perdido la posesión frente a un ocupante que carece de título para poseer o cuyo título ha fenecido (Código Civil, 1984, artículo 911). Como señala Varsi Rospigliosi (2019), el precario es quien ejerce la posesión sin título alguno o habiendo fenecido el que tenía, y su situación se caracteriza por la ausencia de un fundamento jurídico que legitime la ocupación.

La problemática central que aborda esta investigación se sintetiza en la siguiente interrogante: ¿el vínculo familiar del posesionario constituye título posesorio suficiente para enervar la pretensión de desalojo por ocupante precario en el ordenamiento jurídico peruano? Esta interrogante ha generado una profunda controversia jurisprudencial y doctrinaria. Por un lado, un sector sostiene que el vínculo familiar, en tanto manifestación de la solidaridad y protección constitucional de la familia, debería justificar la posesión del familiar del propietario. Por otro lado, otro sector sostiene que el título posesorio debe emanar de un acto jurídico negocial o legal, y no del mero parentesco, pues lo contrario desnaturalizaría la figura de la posesión precaria y vaciaría de contenido la pretensión de desalojo (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2019).

La Corte Suprema ha abordado esta problemática en diversas casaciones, configurando una línea jurisprudencial que se inclina por la segunda posición. En la Casación N.° 1784-2012-ICA, el Tribunal Supremo estableció que el título no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, sino que debe emanar de un acto jurídico que autorice el ejercicio del derecho de posesión (Corte Suprema de Justicia de la República, 2012, Casación N.° 1784-2012, fundamento octavo). Esta línea fue reafirmada en la Casación N.° 17391-2017-Moquegua, en la que se precisó que la relación de consanguinidad, per se, no genera causa que justifique la posesión, pues el título a que se refiere el artículo 911 del Código Civil no nace de la sola condición de familiar del propietario, sino de cualquier acto jurídico que autorice el ejercicio del derecho de posesión (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018, Casación N.° 17391-2017, fundamento 5.5).

Más recientemente, la Casación N.° 4817-2019-Lambayeque reafirmó esta línea al señalar que el vínculo de consanguinidad entre hermanos no justifica un supuesto de tolerancia para evitar el desalojo si el poseedor no acredita un justo título de posesión (Corte Suprema de Justicia de la República, 2024, Casación N.° 4817-2019, fundamento décimo primero). La Corte precisó que, no existiendo una obligación legal entre hermanos mayores de edad de ceder la posesión de un predio de su propiedad, la demandada carece de un justo título que legitime su ocupación.

Para responder a la interrogante planteada, el estudio se ha propuesto como objetivo general analizar si el vínculo familiar del posesionario constituye título posesorio suficiente para enervar la pretensión de desalojo por ocupante precario en el ordenamiento jurídico peruano. Como objetivos específicos se plantea: examinar el marco normativo del desalojo por ocupante precario y el concepto de título posesorio; analizar la doctrina jurisprudencial de la Corte Suprema sobre el vínculo familiar como título posesorio; evaluar los acuerdos de los plenos jurisdiccionales sobre la precariedad en las relaciones familiares; y determinar los supuestos en que el vínculo familiar, acompañado de otros elementos, puede justificar la posesión.

La justificación de esta investigación radica en la necesidad de sistematizar y analizar críticamente una línea jurisprudencial que, aunque consolidada, carece aún de la difusión y sistematización necesarias para orientar la labor de los operadores jurídicos. La distinción entre el vínculo familiar y el título posesorio es fundamental para garantizar la seguridad jurídica en las relaciones familiares y la tutela efectiva del derecho de propiedad. Como señala el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2019), la Primera Ponencia, que sostiene que la sola relación familiar no constituye título, se fundamenta en que el demandado debe ostentar un título de carácter negocial o legal que le permita poseer el bien (p. 30).

2. MÉTODO

2.1 Tipo y diseño de investigación

La presente investigación se enmarca en un enfoque cualitativo, de tipo básico o fundamental, orientada a la comprensión profunda de la doctrina jurisprudencial sobre el vínculo familiar como título posesorio en el proceso de desalojo por ocupante precario. Se adoptó un diseño de análisis documental, complementado con un estudio de casos jurisprudenciales, que permitió examinar de manera sistemática los pronunciamientos de la Corte Suprema, los acuerdos de los plenos jurisdiccionales, la normativa aplicable y la doctrina especializada.

2.2 Población y muestra documental

La población de estudio estuvo constituida por la totalidad de disposiciones normativas nacionales (Código Civil, artículo 911; Código Procesal Civil), jurisprudencia de la Corte Suprema sobre desalojo por ocupante precario y vínculo familiar, acuerdos de plenos jurisdiccionales nacionales y distritales, y estudios académicos realizados por investigadores peruanos sobre la materia. La muestra fue seleccionada mediante un muestreo intencionado,

teniendo como criterios de inclusión la relevancia temática y la representatividad de las diversas perspectivas jurisprudenciales.

2.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica principal fue el análisis de contenido documental, utilizando como instrumento una matriz de análisis que permitió registrar sistemáticamente las siguientes categorías: fuente jurisprudencial; tipo de vínculo familiar invocado; existencia o no de título posesorio adicional; criterio adoptado por el tribunal; y fundamento normativo o jurisprudencial.

2.4 Procedimiento de análisis

El análisis se desarrolló en tres fases sucesivas. En la primera fase (descriptiva), se sistematizó el marco normativo del desalojo por ocupante precario y el concepto de título posesorio. En la segunda fase (analítica), se examinaron los pronunciamientos de la Corte Suprema y los acuerdos de los plenos jurisdiccionales que abordan la relación entre el vínculo familiar y el título posesorio. En la tercera fase (interpretativa), se contrastaron los hallazgos con la doctrina especializada y se formularon las conclusiones sobre los alcances y límites del vínculo familiar como fundamento de la posesión.

3. RESULTADOS

3.1 Marco normativo del desalojo por ocupante precario

El análisis normativo revela que el desalojo por ocupante precario se fundamenta en el artículo 911 del Código Civil, que establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido (Código Civil, 1984). Como señala Varsi Rospigliosi (2019), una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente (p. 9).

El Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N.° 2195-2011-Ucayali, estableció como precedente vinculante que el proceso de desalojo por ocupación precaria procede contra quien ocupa un inmueble sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido (Corte Suprema de Justicia de la República, 2011, Casación N.° 2195-2011, fundamento 4). Este precedente ha sido reiterado en la jurisprudencia posterior y constituye el marco normativo de referencia para la aplicación del artículo 911 del Código Civil.

La Tabla 1 sintetiza el marco normativo del desalojo por ocupante precario.

Tabla 1. Marco normativo del desalojo por ocupante precario

Norma	Contenido	Alcance
Art. 911 Código Civil	La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido	Define el supuesto de hecho de la pretensión
Art. 585 Código Procesal Civil	El desalojo se sustenta en la falta de título o en el fenecimiento del mismo	Regula la pretensión procesal
Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011)	El desalojo procede contra quien ocupa sin título o cuando el que tenía ha fenecido	Precedente vinculante

Nota. Elaboración propia a partir del Código Civil (1984), el Código Procesal Civil (1993) y el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Corte Suprema de Justicia de la República, 2011).

3.2 La línea jurisprudencial de la Corte Suprema sobre el vínculo familiar y el título posesorio

El análisis jurisprudencial permite identificar una línea consolidada de la Corte Suprema que sostiene que el vínculo familiar, por sí solo, no constituye título posesorio suficiente para enervar la pretensión de desalojo por ocupante precario.

3.2.1 Casación N.° 1784-2012, Ica

La Casación N.° 1784-2012, Ica, constituye uno de los pronunciamientos pioneros en la materia. En este caso, la Corte Suprema estableció que el título no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, ya que en el caso concreto la posesión de la demandada (conviviente del hijo de la actora) se debía a un derecho de uso y habitación que la propia demandante le concedió a su hijo, derecho de uso que se mantenía al no haber interpuesto demanda de desalojo contra este que es el beneficiado (Corte Suprema de Justicia de la República, 2012, Casación N.° 1784-2012, fundamento octavo). La Corte precisó que, si bien existía un vínculo familiar, este no era suficiente para justificar la posesión, pues se requería un título adicional.

3.2.2 Casación N.° 17391-2017, Moquegua

La Casación N.° 17391-2017, Moquegua, profundizó en la distinción entre el vínculo familiar y el título posesorio. La Corte Suprema estableció que la relación de consanguinidad, per se, no genera causa que justifique la posesión, pues el título a que se refiere el artículo 911 del Código Civil no nace de la sola condición de familiar del propietario, sino que este debe nacer de cualquier acto jurídico que autorice el ejercicio del derecho de posesión de un bien (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018, Casación N.° 17391-2017, fundamento 5.5).

La Corte precisó que, en el caso concreto, si bien el accionante había aceptado que el codemandado era su padre, esta relación de parentesco no generaba una causa que justificara la posesión, pues no se había incorporado al proceso prueba destinada a acreditar la constitución de un derecho de uso y disfrute a favor de los demandados (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018, Casación N.° 17391-2017, fundamento 5.5).

3.2.3 Casación N.° 4817-2019, Lambayeque

La Casación N.° 4817-2019, Lambayeque, reafirmó la línea jurisprudencial al señalar que el vínculo de consanguinidad entre hermanos no justifica un supuesto de tolerancia para evitar el desalojo si el poseedor no acredita un justo título de posesión (Corte Suprema de Justicia de la República, 2024, Casación N.° 4817-2019, fundamento décimo primero). La Corte precisó que, si bien la línea jurisprudencial ha asumido que el vínculo de consanguinidad entre las partes constituye un supuesto de tolerancia capaz de oponerse a la precariedad, en el presente caso no correspondía analizar tal condición, por cuanto la recurrente no había acreditado que el inmueble que ocupa sea de propiedad de su padre; por el contrario, de la revisión de la partida registral, se tenía que el demandante (su hermano) adquirió el inmueble directamente de su anterior propietario (Corte Suprema de Justicia de la República, 2024, Casación N.° 4817-2019, fundamento décimo primero).

La Corte concluyó que, no existiendo una obligación legal entre hermanos mayores de edad de ceder la posesión de un predio de su propiedad, la demandada carecía de un justo título que legitimara su ocupación y que desvirtuara su calidad de ocupante precaria (Corte Suprema de Justicia de la República, 2024, Casación N.° 4817-2019, fundamento décimo primero).

3.2.4 Casación N.° 104-2021, Lima

La Casación N.° 104-2021, Lima, abordó la distinción entre la cesión de uso del bien a un familiar y el contrato de uso y habitación. La Corte Suprema estableció que el acuerdo verbal al que se hacía mención no ostentaba la naturaleza de contrato o negocio jurídico patrimonial,

y que, si bien la voluntad de la demandante era dar el uso del inmueble por un periodo de tiempo determinable, el título que justificaba dicha liberalidad no se basaba en la vinculación a las consecuencias jurídicas de la cesión de un derecho de habitación, sino en sus relaciones familiares (Corte Suprema de Justicia de la República, 2021, Casación N.° 104-2021, fundamento sexto).

La Corte precisó que esta situación calzaba perfectamente con el artículo 911 del Código Civil, en el sentido de que, al carecer de título, los ocupantes precarios no fundan su posesión en título jurídico alguno, sino en relaciones de cortesía, amistad, familia u otro de carácter social, mas no jurídico (Corte Suprema de Justicia de la República, 2021, Casación N.° 104-2021, fundamento sexto).

La Tabla 2 sintetiza los pronunciamientos de la Corte Suprema sobre el vínculo familiar como título posesorio.

Tabla 2. Jurisprudencia de la Corte Suprema sobre el vínculo familiar como título posesorio

Pronunciamiento	Vínculo familiar	Criterio establecido	Fundamento
Casación N.° 1784-2012, Ica	Conviviente del hijo de la demandante	El título no nace del solo estado o condición familiar; se requiere acto jurídico	Art. 911 Código Civil
Casación N.° 17391-2017, Moquegua	Padre e hijo	La relación de consanguinidad, per se, no genera causa que justifique la posesión	Art. 911 Código Civil
Casación N.° 4817-2019, Lambayeque	Hermanos	El vínculo de consanguinidad no justifica tolerancia si no se acredita justo título	Art. 911 Código Civil

Pronunciamiento	Vínculo familiar	Criterio establecido	Fundamento
Casación N.° 104-2021, Lima	Familiar (no especificado)	La cesión de uso a un familiar no equivale a contrato de uso y habitación; es precaria	Art. 911 Código Civil

Nota. Elaboración propia.

3.3 Los acuerdos de los plenos jurisdiccionales sobre la precariedad en las relaciones familiares

El análisis de los acuerdos de los plenos jurisdiccionales permite identificar las posiciones adoptadas por los jueces peruanos sobre la relación entre el vínculo familiar y el título posesorio.

3.3.1 Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2019)

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, celebrado en Lima en 2019, abordó el tema de la precariedad en las relaciones familiares. La Primera Ponencia, que fue la adoptada por la mayoría, sostuvo que la sola relación familiar por sí misma no constituye título que justifique la posesión, debiendo en todo caso el demandado en un proceso de desalojo por posesión precaria ostentar un título de carácter negocial o legal que le permita poseer el bien (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2019, p. 21).

Los fundamentos de esta ponencia señalaron que el vínculo familiar per se no constituye un título que justifique la posesión del demandado en un proceso de desalojo por ocupante precario, y que la relación familiar entre demandante y demandado en este tipo de procesos no le otorga título posesorio a este último. Sin embargo, si el demandado familiar tuviera título que le permita poseer el bien, sea de carácter negocial (comodato, uso, entre otros) o legal (prescripción adquisitiva de dominio, uso legal, patria potestad, derecho de retención, alimentos, etc.), la demanda de desalojo no puede prosperar, deviniendo en infundada (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2019, p. 30).

La Segunda Ponencia, que sostuvo que la sola relación familiar sí es título que justifica la posesión, se fundamentó en que la familia es una institución natural y protegida por la Constitución y los Tratados Internacionales suscritos por el Perú, por lo que amparar un

desalojo entre familiares implicaría el resquebrajamiento de la familia (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2019, p. 25). Sin embargo, esta ponencia no fue la adoptada por la mayoría.

3.3.2 Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de Ica

El Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de Ica abordó la misma problemática, planteando tres ponencias. La Ponencia 1 sostuvo que si el demandado en un proceso de desalojo por ocupante precario mantiene vínculo familiar con algún poseedor legítimo del predio, aquel no tendría la condición de precario. La Ponencia 2 sostuvo que, aun manteniendo vínculo familiar, el demandado tendría la condición de precario. La Ponencia 3 sostuvo que el vínculo familiar solo legitima la posesión cuando la parte demandada es una persona natural, y no cuando es una persona jurídica (Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de Ica, s.f., p. 1).

Las resoluciones contradictorias identificadas en el pleno evidencian la falta de uniformidad en la jurisprudencia. Por un lado, el Expediente N.° 1489-2017-0-1401-JR-CI-03, de la Sala Civil Permanente de Ica, sostuvo que la condición de familiar otorga legitimidad o título posesorio, invocando el artículo 1028 del Código Civil, según el cual el derecho de uso se extiende a la familia del usuario (Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de Ica, s.f., p. 2). Por otro lado, otras resoluciones sostienen que el vínculo familiar, por sí solo, no constituye título posesorio.

3.4 Supuestos en que el vínculo familiar, acompañado de otros elementos, puede justificar la posesión

El análisis jurisprudencial y doctrinario permite identificar los supuestos en que el vínculo familiar, acompañado de otros elementos, puede justificar la posesión y, por tanto, enervar la pretensión de desalojo por ocupante precario.

3.4.1 Existencia de un título negocial o legal

El primer supuesto es la existencia de un título negocial o legal que autorice la posesión del familiar. Como señala el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2019), si el demandado familiar tuviera título que le permita poseer el bien, sea de carácter negocial (comodato, uso, entre otros) o legal (prescripción adquisitiva de dominio, uso legal, patria potestad, derecho de retención, alimentos, etc.), la demanda de desalojo no puede prosperar (p. 30). En estos casos, el vínculo familiar es un elemento adicional que contextualiza la posesión, pero no es el fundamento del título.

3.4.2 Posesión por cuenta y orden del titular

El segundo supuesto es la posesión por cuenta y orden del titular. Cuando el familiar ocupa el bien en virtud de una relación de dependencia o representación respecto del propietario, su posesión no es precaria, sino que se ejerce en nombre de aquel. Como señala Varsi Rospigliosi (2019), en estos casos el poseedor inmediato no es un precario, sino un poseedor que actúa por cuenta del poseedor mediato (p. 10).

3.4.3 Tolerancia derivada de una obligación legal

El tercer supuesto es la tolerancia derivada de una obligación legal. En determinados casos, la ley impone al propietario la obligación de tolerar la posesión de determinados familiares. Este es el caso de la patria potestad, en la que los padres tienen el deber de permitir que sus hijos menores de edad ocupen el inmueble familiar, o del derecho de alimentos, en el que el obligado puede verse compelido a proporcionar vivienda al alimentista. En estos supuestos, la posesión del familiar no es precaria, pues encuentra su fundamento en una obligación legal (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2019, p. 33).

3.4.4 Supuesto de tolerancia jurisprudencial

El cuarto supuesto es el de la tolerancia jurisprudencial. Como señala la Casación N.° 4817-2019, la línea jurisprudencial ha asumido que el vínculo de consanguinidad entre las partes constituye un supuesto de tolerancia capaz de oponerse a la precariedad (Corte Suprema de Justicia de la República, 2024, Casación N.° 4817-2019, fundamento décimo primero). Sin embargo, esta tolerancia no es absoluta, pues requiere que el familiar no tenga un título que legitime su posesión y que el propietario no haya manifestado su voluntad de recuperar el bien. En el caso concreto, la Corte precisó que no correspondía analizar la tolerancia porque la recurrente no había acreditado que el inmueble que ocupaba fuera de propiedad de su padre, sino de su hermano (Corte Suprema de Justicia de la República, 2024, Casación N.° 4817-2019, fundamento décimo primero).

La Tabla 3 sintetiza los supuestos en que el vínculo familiar puede justificar la posesión.

Tabla 3. Supuestos en que el vínculo familiar puede justificar la posesión

Supuesto	Fundamento	Efecto
Existencia de título negocial o legal	Comodato, uso, arrendamiento, prescripción adquisitiva, patria potestad, alimentos	La demanda de desalojo deviene infundada
Posesión por cuenta y orden del titular	Representación o dependencia respecto del propietario	El poseedor no es precario
Tolerancia derivada de obligación legal	Patria potestad, derecho de alimentos	La posesión no es precaria
Tolerancia jurisprudencial	Vínculo de consanguinidad (padres, hijos, hermanos)	La posesión no es precaria, salvo que el propietario manifieste voluntad de recuperar el bien

Nota. Elaboración propia.

4. DISCUSIÓN

4.1 La distinción entre el vínculo familiar y el título posesorio

El primer eje de discusión se refiere a la distinción entre el vínculo familiar y el título posesorio. Los hallazgos de esta investigación evidencian que la Corte Suprema ha sido clara al establecer que el vínculo familiar, por sí solo, no constituye título posesorio suficiente para enervar la pretensión de desalojo por ocupante precario.

Como señala la Casación N.° 17391-2017, la relación de consanguinidad, per se, no genera causa que justifique la posesión, pues el título a que se refiere el artículo 911 del Código Civil no nace de la sola condición de familiar del propietario, sino que este debe nacer de cualquier acto jurídico que autorice el ejercicio del derecho de posesión de un bien (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018, Casación N.° 17391-2017, fundamento 5.5). Esta distinción es fundamental para comprender el alcance de la figura de la posesión precaria. El título posesorio es un acto jurídico que legitima la ocupación del bien, y puede ser de naturaleza negocial (comodato, uso, arrendamiento) o legal (prescripción adquisitiva, patria potestad,

alimentos). El vínculo familiar, en cambio, es una relación de parentesco que, por sí sola, no genera derechos posesorios.

La Casación N.° 104-2021 reafirma esta distinción al señalar que la cesión de uso del bien a un familiar no equivale a un contrato de uso y habitación, sino que, al carecer de título, los ocupantes precarios fundan su posesión en relaciones de cortesía, amistad, familia u otro de carácter social, mas no jurídico (Corte Suprema de Justicia de la República, 2021, Casación N.° 104-2021, fundamento sexto). Esta interpretación es consistente con el artículo 911 del Código Civil, que define la posesión precaria como la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

4.2 La función de la tolerancia en la posesión familiar

El segundo eje de discusión se refiere a la función de la tolerancia en la posesión familiar. Los hallazgos de esta investigación evidencian que la jurisprudencia ha reconocido un supuesto de tolerancia que, en determinados casos, puede oponerse a la precariedad.

Como señala la Casación N.° 4817-2019, la línea jurisprudencial ha asumido que el vínculo de consanguinidad entre las partes constituye un supuesto de tolerancia capaz de oponerse a la precariedad (Corte Suprema de Justicia de la República, 2024, Casación N.° 4817-2019, fundamento décimo primero). Esta tolerancia se fundamenta en la presunción de que el propietario, al permitir que un familiar ocupe el bien, no está renunciando a su derecho de propiedad, sino que está concediendo una liberalidad temporal que puede revocar en cualquier momento. Mientras no se manifieste la voluntad de recuperar el bien, la posesión del familiar no es precaria.

Sin embargo, esta tolerancia no es absoluta. Como precisa la Corte Suprema, la tolerancia se opone a la precariedad únicamente cuando el familiar no tiene un título que legitime su posesión y el propietario no ha manifestado su voluntad de recuperar el bien. En el caso de la Casación N.° 4817-2019, la Corte precisó que no correspondía analizar la tolerancia porque la recurrente no había acreditado que el inmueble que ocupaba fuera de propiedad de su padre, sino de su hermano, y porque no existía una obligación legal entre hermanos mayores de edad de ceder la posesión de un predio de su propiedad (Corte Suprema de Justicia de la República, 2024, Casación N.° 4817-2019, fundamento décimo primero).

4.3 La posición de los plenos jurisdiccionales y la dispersión jurisprudencial

El tercer eje de discusión se refiere a la posición de los plenos jurisdiccionales y la dispersión jurisprudencial. Los hallazgos de esta investigación evidencian que, si bien el Pleno

Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2019 adoptó la Primera Ponencia, que sostiene que la sola relación familiar no constituye título, subsiste una dispersión en la jurisprudencia de las instancias inferiores.

El Pleno de Ica identificó resoluciones contradictorias sobre la materia. Por un lado, el Expediente N.° 1489-2017-0-1401-JR-CI-03, de la Sala Civil Permanente de Ica, sostuvo que la condición de familiar otorga legitimidad o título posesorio, invocando el artículo 1028 del Código Civil, según el cual el derecho de uso se extiende a la familia del usuario (Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de Ica, s.f., p. 2). Por otro lado, otras resoluciones sostienen que el vínculo familiar, por sí solo, no constituye título posesorio.

Esta dispersión jurisprudencial genera inseguridad jurídica y dificulta la predictibilidad de las decisiones judiciales. Como señala Lama More (2019), existe una enorme dispersión jurisprudencial en torno a la noción de precariedad, lo que ha llevado a que se dicten sentencias contradictorias sobre supuestos de hecho similares (p. 30). La falta de uniformidad en la jurisprudencia de las instancias inferiores evidencia la necesidad de que la Corte Suprema establezca un precedente vinculante que defina con claridad los alcances del vínculo familiar como título posesorio.

5. CONCLUSIONES

Primera. El vínculo familiar del posesionario, por sí solo, no constituye título posesorio suficiente para enervar la pretensión de desalojo por ocupante precario en el ordenamiento jurídico peruano. La Corte Suprema ha establecido una línea jurisprudencial consolidada que sostiene que el título posesorio debe emanar de un acto jurídico negocial (comodato, uso, arrendamiento) o legal (prescripción adquisitiva, patria potestad, alimentos), y no del mero parentesco. La posesión fundada exclusivamente en relaciones de familia constituye una posesión precaria conforme al artículo 911 del Código Civil, pues el título no nace del solo estado o condición familiar del ocupante.

Segunda. La jurisprudencia ha reconocido un supuesto de tolerancia que, en determinados casos, puede oponerse a la precariedad. Este supuesto se configura cuando el propietario permite que un familiar ocupe el bien sin manifestar su voluntad de recuperarlo, y siempre que el familiar no tenga un título que legitime su posesión. Sin embargo, la tolerancia no es absoluta, pues requiere que el familiar no tenga un título que legitime su posesión y que el propietario no haya manifestado su voluntad de recuperar el bien. La tolerancia se fundamenta en la presunción de que el propietario, al permitir la ocupación, no está

renunciando a su derecho de propiedad, sino concediendo una liberalidad temporal que puede revocar.

Tercera. Los supuestos en que el vínculo familiar puede justificar la posesión son cuatro: (i) la existencia de un título negocial o legal que autorice la posesión; (ii) la posesión por cuenta y orden del titular; (iii) la tolerancia derivada de una obligación legal (patria potestad, alimentos); y (iv) la tolerancia jurisprudencial derivada del vínculo de consanguinidad. En todos estos supuestos, el vínculo familiar es un elemento adicional que contextualiza la posesión, pero no es el fundamento del título. Se concluye que se requiere un precedente vinculante que sistematice estos supuestos y garantice la seguridad jurídica en la materia.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Casación N.° 104-2021, Lima. (2021). *Desalojo por ocupación precaria: cesión de uso del bien a un familiar no equivale a contrato de uso y habitación*. Corte Suprema de Justicia de la República.

Casación N.° 1784-2012, Ica. (2012). *El título no nace del solo estado o condición familiar del ocupante*. Corte Suprema de Justicia de la República.

Casación N.° 17391-2017, Moquegua. (2018). *Parentesco consanguíneo con propietario no justifica la posesión*. Corte Suprema de Justicia de la República.

Casación N.° 2195-2011, Ucayali. (2011). *Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Corte Suprema de Justicia de la República.

Casación N.° 4072-2010, Cusco. (2012). *Posesión de bien colacionable de causante justifica la posesión*. Corte Suprema de Justicia de la República.

Casación N.° 4425-2015, Lima Este. (2015). *Vínculo de consanguinidad como supuesto de tolerancia*. Corte Suprema de Justicia de la República.

Casación N.° 4817-2019, Lambayeque. (2024). *Vínculo de consanguinidad entre hermanos no justifica supuesto de tolerancia*. Corte Suprema de Justicia de la República.

Casación N.° 567-2017, Piura. (2017). *Desalojo contra el hijo de un copropietario fallecido*. Corte Suprema de Justicia de la República.

Código Civil. (1984). Decreto Legislativo N.° 295. *Diario Oficial El Peruano*.

Código Procesal Civil. (1993). Decreto Legislativo N.° 768. *Diario Oficial El Peruano*.

Lama More, H. E. (2019). *Título posesorio en general. Comentario a la Casación 1886-2016-Lima Este*. LP Derecho.

Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de Ica. (s.f.). *Temas para el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil*. Corte Superior de Justicia de Ica.

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil. (2019). *Acuerdos Plenarios*. Corte Suprema de Justicia de la República.

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de Derecho de Familia* (Vol. I). Gaceta Jurídica.