



**PODER JUDICIAL DEL PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**

SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE LA MOLINA Y CIENEGUILLA

EXPEDIENTE : 03135-2025-0-3204-JR-CI-02
MATERIA : Desalojo por ocupación precaria
JUEZ : Nilton Augusto López Campos
ESPECIALISTA : María del Pilar Rodríguez Colina
DEMANDANTE : [REDACTED]
DEMANDADO : [REDACTED]

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO: SIETE
La Molina, treinta de setiembre
Del dos mil veinticinco.-

Traídos para **sentenciar** en la fecha el presente proceso donde la demandada se encuentre rebelde, se procede a emitir la siguiente resolución; **Y, CONSIDERANDO;**

I.- PARTE EXPOSITIVA.-

A.- Argumentos de la demanda.

Resulta de autos que mediante escrito presentado con fecha **2 de julio del 2025** doña [REDACTED] representada por el señor [REDACTED] interpone demanda de **desalojo por ocupación precaria** contra [REDACTED] y solicita que se declare fundado el pedido para que se ordene el desalojo de su inquilina constituida en precario y de todo tercero que se encuentre en posesión mediata, inmediata, servidor y derechohabiente, entre otros, del inmueble de su propiedad ubicado en **Jr. [REDACTED] [REDACTED] distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima,** y se ordene el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, más el pago de costas y costos.

Los principales fundamentos de hecho y derecho de la demanda son los siguientes:

- a. - La demandante es propietaria del inmueble ubicado en Jr. [REDACTED] [REDACTED] distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra debidamente registrado en la Partida No. [REDACTED] de la Oficina Registral de Lima y Callao.
- b.- Con fecha **29 de febrero del 2012** se suscribió con la demandada [REDACTED] un contrato de arrendamiento sobre el inmueble



referido en el punto anterior, por el plazo de un año que vencía el primero de marzo del 2023.

c.- Que, con fecha 9 de octubre del 2024, la demandada fue requerida mediante carta notarial No. 56030 de fecha 4 de octubre del 2023 se sirva hacer la devolución del bien inmueble que se le ha entregado en arriendo, al haberse vencido el contrato de arrendamiento suscrito con su persona.

d.- Pese a los reiterados requerimientos sin que la parte demandada cumpliera con restituirle el bien arrendado se procedió a invitarla en dos oportunidades, el 25 de octubre del 2024 y el 6 de noviembre del 2024 respectivamente, a una audiencia de conciliación, no habiendo concurrido.

e.- Ampara jurídicamente la demanda en el artículo 911 del Código Civil, y en otras normas.

B.- Trámite del proceso.-

-Mediante resolución número 1 de fecha 30 de julio del 2025, se admite la demanda de desalojo en la vía del **proceso sumarísimo**.

-Mediante resolución número 2 de fecha 5 de setiembre del 2025, se declara **rebelde** a la demandada y se cita a audiencia única.

- De fojas 65 a 67 corre el acta de **audiencia única** de fecha 26 de setiembre del 2025 donde sólo participó la demandante, se declara saneado el proceso, se fija los puntos controvertidos, se admiten medios probatorios, se actúan las pruebas y el proceso queda para **sentenciar**.

II.- PARTE CONSIDERATIVA.-

Primero.- El artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil dispone que toda persona tiene **derecho a la tutela jurisdiccional efectiva**. En base a este derecho cualquier persona puede acudir ante un Juez a fin de defender sus derechos y obtener un pronunciamiento conforme a ley.

Segundo.- En todo proceso el **derecho a probar** tiene por finalidad producir en el Juzgador el convencimiento sobre la existencia o no de los hechos afirmados por las partes. Así, el artículo 188° del Código Procesal Civil dispone: *“Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”*.



Tercero.- Otro principio de carácter constitucional es la **motivación** de las resoluciones judiciales, previsto en el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado. En virtud a este principio el Juzgador al emitir el pronunciamiento de ley, debe hacerlo sobre la base de los hechos expuestos, las pruebas aportadas y la valoración jurídica de éstas. En la resolución sólo serán expresadas las **valoraciones esenciales y determinantes** que sustentan su decisión.

Cuarto.- En la Audiencia Unica de fecha **26 de setiembre del 2025**, que corre de fojas 65 a 67 se han fijado los siguientes puntos controvertidos:

- “1.- Determinar si la demandada [REDACTED] es ocupante precaria del inmueble ubicado en Jirón [REDACTED] [REDACTED] distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima.
- 2.- En caso de establecerse la precariedad de la demandada corresponde determinar si está obligada a desocupar y restituir a favor de la parte demandante el inmueble antes mencionado.
- 3.- Determinar si la demandada debe pagar las costas y costos del proceso.”

Quinto.- Marco jurídico de la posesión precaria.-

La parte demandante, señala que la demandada posee el inmueble sub litis en calidad de **poseedor precario**. En este sentido, debemos explicar lo que significa la **posesión precaria**. Al respecto, el Código Civil, dispone:

“**Artículo 911°.-** La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Sexto.- El **IV Pleno Casatorio Civil** contenido en la **Sentencia Casatoria No. 2195-2011 - UCAYALI**, de fecha 13 de agosto del 2012, también ha establecido doctrina jurisprudencial vinculante, respecto a cómo debe ser la correcta interpretación del artículo 911° del Código Civil. Así, en los **precedentes 1, 2 y 3** del literal b) de su “**fallo**” ha establecido lo siguiente:

- “1.- 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**, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.



2.- Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, **sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien**, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

3.- Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe de entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente, **si es que es propietario o no.....”** (negrita es nuestra)

Sétimo.- De lo expuesto hasta aquí, podemos advertir que la **precariedad** en el uso de un inmueble no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o de un contrato de arrendamiento, sino que también se presenta **ante la ausencia absoluta de cualquier acto jurídico que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante**. Esto significa que si existe algún acto jurídico que permita advertir la legitimidad de la posesión, dicho acto jurídico tendrá la calidad de título y con ello se desvirtuará toda calificación de precariedad en el poseedor.

Octavo: En base al marco normativo y jurisprudencial antes señalado podemos establecer entonces que para que proceda la pretensión de desalojo por ocupación precaria **se requiere:**

- i) La existencia de un poseedor precario que es aquel que ocupa un bien ilegalmente **sin título alguno** o porque el título que tenía para poseer legítimamente **ha fenecido** ya sea por conclusión del plazo o por otras formas, como son: anulabilidad, nulidad, resolución, rescisión del contrato, etc; y
- ii) Que, quien demanda **tenga derecho a la posesión real** a título de **propietario**, arrendador, administrador o cualquier otro que le de derecho a disfrutarla.

Noveno.- En nuestro caso, la demandante afirma ser propietaria del inmueble sub litis, por lo tanto, le corresponderá acreditar dos hechos medulares:

- a) Acreditar su calidad de propietaria del bien materia de desalojo, y
- b) Acreditar que la parte demandada lo detenta el bien sin título que permita advertir la legitimidad de su posesión.



Sobre la titularidad de la propiedad de la parte demandante.-

Décimo.- Fluye de autos que la demandante ha adquirido el dominio o propiedad del inmueble sub litis, conforme se aprecia del Asiento C00002 de la Partida registral [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que corre a fojas 10 vuelta, donde se aprecia que la demandante conjuntamente con su cónyuge adquiere la propiedad mediante escritura pública de venta de fecha **2 de enero del 2001**. El asiento fue inscrito el **12 de febrero del 2001**. En la descripción del inmueble se indica: “Inmueble ubicado frente al Jirón [REDACTED] [REDACTED] Urbanización [REDACTED] La Molina”

Décimo primero.- En el asiento registral antes citado se indica que la demandante adquirió el bien inmueble sub litis mediante venta por el precio de 40, 000 dólares americanos, siendo que no fluye de lo actuado que dicho acto jurídico haya sido anulado, o esté siendo cuestionado a nivel judicial por lo que se asume que tiene plena validez.

Décimo segundo.- En este orden de ideas, la parte demandante tiene pleno derecho de propiedad que le faculta a solicitar la restitución o reivindicación del inmueble sub litis, conforme a lo dispuesto por el artículo 923° del Código Civil, norma que dispone que la propiedad es el poder jurídico que permite reivindicar un bien, por consiguiente, la demandante como propietaria tiene plenas facultades para solicitar la restitución del predio sub litis a la demandada. Así, podemos concluir entonces que está acreditado plenamente la titularidad de la parte demandante sobre la propiedad del inmueble sub litis.

En lo concerniente al título que justifique o legitime la posesión de la parte demandada.

Décimo tercero.- Al respecto, se aprecia de autos que la demandada no ha presentado ningún documento de **fecha cierta** del cual se desprenda que ha adquirido la propiedad del inmueble sub litis. La demandada se encuentra en rebeldía y en sus declaraciones asimiladas plasmadas en el escrito de fojas 37 a 40 manifiesta que con la demandante convino un contrato de arrendamiento respecto del bien materia de la pretensión de desalojo, pero este (bien) no estaba en condiciones de habitabilidad, y es por eso que convinieron en un arriendo de 1,700 soles, y agrega que en múltiples oportunidades (ella) le ha manifestado (a la demandante) de retirarse pacíficamente sólo si la demandante le reconoce los montos señalados, esto es, los montos de 17, 920 soles y 3, 000 dólares por contratos de obra realizados por los demandados para mejorar las condiciones de habitabilidad del inmueble sub litis, es decir, la demandada reconoce que ha sido arrendataria de la demandante, pero en la actualidad no demuestra un contrato de arrendamiento vigente, ya que el contrato que ostentaba ha sido dado por concluido.



Décimo cuarto.- En cuanto a la conclusión del contrato de arrendamiento, debemos señalar que de fojas 4 a 7 corre copia simple del contrato de arrendamiento del inmueble sub litis, celebrado y suscrito por la demandada y por la demandante con fecha 29 de febrero del 2012, donde la demandada tiene la calidad de arrendataria y la demandante tiene la calidad de arrendadora, y entre sus cláusulas se establece que terminará el **28 de febrero del 2013**. Al respecto, se cita algunas cláusulas del contrato:

“**PRIMERO.**- El ARRENDADOR es propietario del inmueble ubicado en Jr. [REDACTED] La Molina de la Provincia de Lima.

SEGUNDO.-El presente contrato, el ARRENDADOR señora [REDACTED], da en arrendamiento a favor del ARRENDATARIO Señora [REDACTED], la casa en la ubicación descrito en la estipulación anterior, para ser usado exclusivamente como vivienda unifamiliar del mismo modo queda prohibida la cesión o el subarrendamiento total o parcial del inmueble.

TERCERO.- El plazo de arrendamiento objeto del presente contrato será de UN AÑO CALENDARIO cuyo computo se iniciará el 01 de Marzo del 2012 y se vencerá el 28 de febrero del 2013, fecha en que el ARRENDATARIO, deberá hacer la devolución del bien inmueble alquilado....”

Décimo quinto.- Fluye de lo actuado que en efecto la demandada celebró contrato de arrendamiento del bien sub litis con la demandante, sin embargo, a la fecha se encuentra vencido, pues, en autos no hay contrato de renovación de dicho arrendamiento, por el contrario, a fojas 11 corre una **carta notarial** remitida a la demandada y recibida el día 9 de octubre del 2024, donde la demandante le requiere que en tres días le haga la devolución del bien al haber vencido el contrato de arrendamiento, siendo así, este juzgador considera que la demandante ha decidido no continuar con el arrendamiento sub litis, pues, mediante la carta notarial antes descrita le ha requerido la **entrega** del bien, lo que a nuestro criterio significa que con dicha carta notarial **se estaba dando por concluido el contrato de arrendamiento**. Esta carta fue entregada al demandado el día **9 de octubre del 2024**, conforme a la instrumental de fojas 11 vuelta, siendo así, desde esta fecha se debe asumir que ha sido dado por concluido el contrato de arrendamiento mencionado, máxime cuando la demandada no adjunta documento del cual se desprenda que dicho contrato de alquiler haya sido renovado.

Décimo sexto.- En nuestro caso, al pedirse la entrega del bien sub litis mediante la carta notarial de fojas 11, se asume que se está dando por concluido el contrato. Asimismo en virtud a esta conclusión contractual se asume que el arrendatario (es decir, la demandada) se convierte en



ocupante precaria, ello en aplicación de una de las reglas vinculantes del IV Pleno Casatorio Civil, contenido en la **Casación 2195-2011-Ucayali**, cuya regla dispone lo siguiente:

“(....) 5.- Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

(...)

5.4.- Será caso de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el sólo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación de mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. **Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.**” (Negrita es nuestra)

Es decir, una vez vencido el contrato de arrendamiento, y el arrendatario aún sigue ocupando el bien, el arrendador debe requerir la devolución del bien, con lo cual el arrendatario se convierte en ocupante precario.

Décimo sétimo.- En este orden de ideas, la demandada tiene la condición de ocupante precaria, pues, no existe prueba alguna de que la demandante le haya renovado el contrato de arrendamiento, siendo así, se concluye que la demandada a la fecha no ostenta título alguno que lo legitime a seguir poseyendo el inmueble sub litis, más aún cuando a la fecha tampoco adjunta algún contrato o acto jurídico del cual se desprenda que ha comprado el inmueble sub litis, por consiguiente, es ocupante precaria y debe restituir el bien a favor de la demandante, **dándose así respuesta al primer y segundo punto controvertido.**

Décimo octavo.- En cuanto a la pretensión de pago de **costas y costos** del proceso, corresponde que lo pague la parte vencida, conforme lo dispone el artículo 412° del Código Procesal Civil, dándose así respuesta al **tercer punto controvertido.**

Décimo noveno.- Las demás pruebas actuadas y no glosadas en la presente resolución no enervan las conclusiones a las que ha llegado el Juzgador, debiendo la demandada entregar el inmueble sub litis a favor de la demandante en el plazo de seis días.



III.- PARTE RESOLUTIVA.-

Por estas consideraciones, impartiendo justicia a nombre de la Nación, el Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de La Molina y Cieneguilla:

RESUELVE:

Primero.- Declarar **FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por [REDACTED] contra [REDACTED], en consecuencia, se ordena que la demandada u otros ocupantes dentro del plazo de **SEIS DIAS** cumplan con **DESOCUPAR Y RESTITUIR** a favor de la parte demandante el inmueble ubicado en Jirón [REDACTED] [REDACTED] distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral No. [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

Segundo.- Declarar que la demandada debe pagar las costas y costos del proceso. **Notificándose a las partes.**