



CORTE SUPREMA DE  
JUSTICIA CORTE SUPREMA  
- Sistema de Notificaciones  
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,  
Vocal Supremo:ARIAS LAZARTE  
CARLOS GIOVANI /Servicio Digital  
Fecha: 10/12/2024 13:22:32,Razón:  
RESOLUCIÓN  
JUDICIAL,D.Judicial,CORTE  
SUPREMA / LIMA,FIRMA DIGITAL

JUSTICIA CORTE SUPREMA  
- Sistema de Notificaciones  
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,  
Vocal Supremo:BUSTAMANTE  
VYAGUE EMILIA /Servicio Digital  
Fecha: 21/1/2024 23:53:13,Razón:  
RESOLUCIÓN  
JUDICIAL,D.Judicial,CORTE  
SUPREMA / LIMA,FIRMA DIGITAL

JUSTICIA CORTE SUPREMA  
- Sistema de Notificaciones  
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,  
Vocal Supremo:UBILLUS FORTINI  
ROSA MARIA /Servicio Digital  
Fecha: 14/11/2024 12:16:30,Razón:  
RESOLUCIÓN  
JUDICIAL,D.Judicial,CORTE  
SUPREMA / LIMA,FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE  
JUSTICIA CORTE SUPREMA  
- Sistema de Notificaciones  
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,  
Vocal Supremo:ZAMALLOA  
CAMPERO ELOY /Servicio Digital  
Fecha: 21/1/2024 13:49:27,Razón:  
RESOLUCIÓN  
JUDICIAL,D.Judicial,CORTE  
SUPREMA / LIMA,FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE  
JUSTICIA CORTE SUPREMA  
- Sistema de Notificaciones  
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,  
Secretario De Sala -  
Suprema:SALINAS DULANTO  
Ingrid Liv FAU 20159981216 soft  
Fecha: 19/12/2024 11:40:16,Razón:  
RESOLUCIÓN  
JUDICIAL,D.Judicial,CORTE  
SUPREMA / LIMA,FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE  
SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electrónicas  
SINOE  
SEDE PALACIO DE JUSTICIA,  
Vocal Supremo:CABELLO MATAMALA Carmen Julia  
FAU 20159981216 soft  
Fecha: 14/11/2024 00:45:32 Razón: RESOLUCIÓN  
JUDICIAL,D.Judicial: CORTE SUPREMA /  
LIMA,FIRMA DIGITAL  
PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

### CASACIÓN N.º 3835-2022 PUNO DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**Sumilla:** “Conforme al artículo 2000 del Código Civil, solo por ley se puede fijar los plazos de prescripción; en el presente caso, la Sala Superior constituyó mediante resolución un nuevo plazo para la interposición de la acción de desalojo por ocupación precaria, atentando contra el principio de legalidad”.

Lima, cuatro de julio de dos mil veinticuatro. -

Que, mediante Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ del 26 de enero de 2023, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, siendo su fecha de funcionamiento, a partir del 01 de abril de 2023. Asimismo, se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema, la distribución de las causas en materia civil para dicha sala.

Seguidamente, mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N.º 000010-2023-SP-CS-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria, los expedientes ingresados con números impares, desde el más antiguo al menos antiguo. Debiendo la Sala Civil Permanente, a partir del 01 de junio de 2023, recibir los nuevos ingresos con número pares; mientras que la Sala Civil Transitoria aquellos con números impares.

Posteriormente, mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del 07 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.

Finalmente, a través de la Resolución Múltiple N.º 02 del 09 de junio de 2023, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

**LA SALA DE DERECHO CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** visto el expediente digitalizado (No EJE), en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha; y emitida la votación conforme a los preceptos que demanda la Ley Orgánica del Poder Judicial, procede a emitir la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación de fecha siete de febrero de dos mil veintidós, obrante de fojas cincuenta y cinco del expediente digitalizado - No EJE (Parte IV), interpuesto por los demandantes **Benedicto Mamani Chana** y **Carmela Marce de Mamani**; contra el auto de vista contenido en la resolución treinta y cuatro de fecha veinte de enero del dos mil veintidós, obrante de fojas cuarenta del expediente digitalizado (Parte IV), que declaró fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por la denunciada civilmente Marisol Cariapaza Mamani y otros; en consecuencia: **revocaron**, el auto que contiene la resolución número diecisiete, de fecha cuatro de setiembre de dos mil veinte; inserto a fojas quince del expediente digitalizado (parte III), en el extremo que declara, infundada la excepción prescripción extintiva, deducida por Marisol Cariapaza Mamani y otros, con los demás que contiene; y, reformando dicho extremo, **declararon fundada**, la excepción de prescripción extintiva, propuesta por Marisol Cariapaza Mamani y otro; y, declararon nulo todo lo actuado y concluido el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria y otros, sin costas ni costos y, sin objeto pronunciarse sobre los demás extremos impugnados; en los seguidos por Carmela Marce Rodríguez y otro, contra Rosa Mamani Sosa y otros, sobre desalojo por ocupación precaria y otros.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**II. CAUSALES DEL RECURSO:**

Mediante resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintitrés, obrante a fojas cuarenta y seis del cuaderno de casación, recibido por esta Sala Suprema, se ha declarado la procedencia del recurso de casación interpuesto por los demandantes Benedicto Mamani Chana y Carmela Marce de Mamani, por la causal de **infracción normativa del artículo 586 del Código Procesal Civil; e, infracción normativa de los artículos 1993 y 2001 inciso 1 del Código Civil.**

**III. ANTECEDENTES:**

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Tribunal considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la forma siguiente:

- 1. Demanda y pretensión.-** El presente proceso se inició con motivo de la demanda de desalojo por ocupación precaria, obrante a fojas dieciséis del expediente digitalizado (Parte I), interpuesta por los demandantes, Carmela Marce Rodríguez y Beneficio Mamani Chana contra Rosa Mamani Sosa, por medio de la cual solicitan se ordene a la demandada Rosa Mamani Sosa, restituya el bien inmueble ubicado en la Av. Titicaca S/N del Barrio San Martín, del distrito de Acora, provincia y departamento de Puno; y, se ordene que la demandada pague las costas y costos del proceso a favor de la recurrente.
- 2. Fundamentos que sustentan la demanda.-** Para sustentar su demanda, señaló principalmente que: **i)** Los demandantes se constituyen como propietarios del terreno urbano ubicado en Av. Titicaca S/N del Barrio San Martín del Distrito de Acora, Provincia y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Departamento de Puno, con un área total de 126,00 metros lineales, este bien fue adquirido mediante Testimonio N° 152 de fecha 09 de marzo de 1999, otorgado por sus anteriores propietarios, la sociedad conyugal de Rogelio Orlando Chambilla Condori e Ylda Justina Condori Zirena, en favor de la sociedad conyugal conformado por los recurrentes Benedicto Mamani Chana y Carmela Marce Rodríguez. ii) Los recurrentes, al tener derecho de propiedad sobre el bien inmueble sub materia de litis, les corresponde también, el mejor derecho a la posesión del mismo; ello conforme al artículo 923 del Código Civil. Por lo que, los demandantes tienen el derecho a la posesión mediata del bien descrito. iii) Que, la demandada viene ejerciendo la posesión en forma precaria del bien inmueble ubicado en la Av. Titucada S/N del barrio San Martín del distrito de Acora, provincia y departamento de Puno, el mismo que es de propiedad de los recurrentes, haciendo de cuenta, además, que la demandada no cuenta con documentación alguna que sustente su posesión sobre el bien inmueble, por tanto, resulta exigible la restitución del bien inmueble. iv) La recurrente ha recurrido al Centro de Conciliación con el propósito de poner fin a la controversia, sin embargo, no se ha llegado a ningún acuerdo conciliatorio entre las partes, conforme se puede corroborar con el Acta de Conciliación N° 063-2017-ASPIAZU ASOCIADOS PUNO, de fecha 18 de setiembre del año 2017.

- 3. Contestación de la demanda.** - Por su parte, la demandada Rosa Mamani Sosa, mediante escrito de fecha 09 de enero del 2018, que corre a fojas treinta y nueve del expediente digitalizado (Parte I), contesta la demanda señalando entre otros argumentos los siguientes:
- i) Que desconoce que los señores Carmela Marca de Mamani y Benedicto Mamani Chana sean propietarios del terreno ubicado en la Av. Titicaca S/N del Barrio San Martín del Distrito de Acora, de cual se



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

señala que tiene un área de 126 metros, sin embargo, el mismo no coincide con la denominación del predio que se describe en el Testimonio de Escritura Pública N° 152 de fecha 09 de marzo de 1999. ii) Que, es falso que la recurrente este ejerciendo la posesión de forma precaria, asimismo la descripción de las colindancias del predio y el área no se identifica con ningún inmueble del cual la recurrente este en posesión, por lo que, no tiene la obligación de restituir el bien inmueble reclamado por los demandantes. iii) Que, en la instancia conciliatoria, solamente ha sido notificada la recurrente, pese a que se les ha puesto en conocimiento que existen otros copropietarios que no fueron citados en ese trámite, asimismo se solicitó la restitución de un inmueble ubicado en la Av. Titicaca S/N del Barrio San Martín del distrito de Acra, sin adjuntar la Escritura Pública N° 152 y sin haber identificado plenamente el predio, por lo que, no se llegó a ningún acuerdo conciliatorio. iv) Que la recurrente no tiene posesión precaria sobre el inmueble que suscriben los demandantes, dado que, es propietaria y poseedora con los demás herederos de Néstor Cariapaza Roque, de un predio ubicado en la Av. Titicaca N° 359 del Barrio San Martín del Distrito de Acra que tiene un área de 545.62 m<sup>2</sup>, cuyos linderos y medidas perimétricas están descritos en el Certificado de Posesión N° 11-2017-SGID-DCMDA, encontrándose en posesión desde el 03 de marzo de 1999, en mérito al contrato privado de compraventa de un lote en la ciudad de Acra de la misma fecha, celebrado entre Néstor Cariapaza Roque y Benedicto Mamani Chana, en presencia de los testigos María Cariapaza Roque y Policarpio Cariapaza Ccosi. De dicho contrato privado se desprende que el inmueble en mención le fue vendido a un precio de ochocientos dólares americanos con un área de 600 m<sup>2</sup>, el mismo que ha quedado reducido a 545.62 metros cuadrados.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- 4. Respecto a la denuncia civil.** - Mediante resolución de fecha 20 de junio de 2018, el segundo juzgado civil, de la Corte Superior de Justicia de Puno, que resolvió admitir la denuncia civil instada por la demandada Rosa Mamani Sosa, en consecuencia, emplácese a los denunciados civiles: Marisol Cariapaza Mamani, Jhanet Yesenia Cariapaza Mamani y Guido Jhemy Cariapaza Mamani, en su domicilio ubicado en la Avenida Titicaca N° 359 del Barrio San Martín del Distrito de Acora.
  
- 5. Contestación por parte de los denunciados civilmente.** - Con escrito de fecha 01 de agosto del 2018, los denunciados civiles absolvieron la demanda en los siguientes términos: i) Los recurrentes son hijos de los compradores, Néstor Cariapaza Roque (fallecido) y de Rosa Mamani Sosa, quienes celebraron un contrato privado de compraventa de un lote de terreno en la ciudad de Acora, el 03 de marzo de 1999, con el demandante Benedicto Mamani Chana, quien les vendió como bien propio y recibió por adelantado la suma de US\$ 800.00 (ochocientos dólares americanos). Según la medición que se consignó en el referido contrato, se trata de un predio de 11 por 60 metros, siendo su dimensión total de 600 m<sup>2</sup> aproximadamente; Escritura Pública, que no llegó a formalizarse el día viernes 14 de marzo del año 1999, por la actitud sospechosa del demandante Benedicto Mamani Chana y de su esposa, al no saber su paradero. Asimismo, refieren como ubicación del predio, la Av. Titicaca N° 359 del Barrio Dos de Mayo, cuya área de terreno exacta corresponde a 545.62 m<sup>2</sup>, conforme a la Declaración de impuesto predial 2018 de la Municipalidad Distrital de Acora. En consecuencia, desde esa fecha mis padres han venido ejerciendo la posesión y la titularidad de la propiedad de dicho bien, así como los recurrentes, desde que -según los denunciados- tienen uso de razón. ii) Los demandantes ofrecen el testimonio del archivo regional de puno,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que contiene la supuesta Escritura Pública N° 152 del 09/03/1999, por la cual Rogelio Orlando Chambilla Condori y esposa, venden a favor de Benedicto Mamani Chana y esposa, un lote de terreno urbano, ubicado sobre la Avenida Titicaca Sin Número, del Barrio San Martín del Pueblo de Acora, distrito del mismo nombre, provincia y departamento de Puno, genéricamente conocida con la denominación de panteón pampa, y no estaba formada como barrio. iii) En la formulación de excepciones, alegaron la falta de legitimidad para obrar de los demandantes así como la prescripción extintiva de la acción; fundamentando esta ultima en que, al amparo del artículo 2001 del Código Civil, prescriben a los 10 años la acción personal y acción real, la nace de una ejecutoria y de la nulidad del acto jurídico, en ese sentido por ley el desalojo por ocupante precario, viene hacer un derecho real por naturaleza, por consiguiente, en el supuesto negado que no se habría suscrito ningún contrato entre el demandante Benedicto Mamani Chana y esposa, con los padres de los recurrente, desde el marzo del año 1999, hasta la fecha habría pasado más de 10 años, prescribiendo dicha acción, tal como se estipula en el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil.

**6. Auto de primera instancia.** - Mediante resolución diecisiete de fecha 04 de setiembre del dos mil veinte, que corre a fojas setenta y dos del expediente digitalizado (Parte II), el Segundo Juzgado Civil de Puno, declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante y la excepción de prescripción extintiva, deducida por los denunciados civiles. El rechazo de esta última excepción, fue justificada por el juez de primera instancia, señalando que la acción de desalojo se asimila a la acción de reinvindicación, la misma que es de carácter imprescriptible. Asimismo, señala que no se encuentra la prescripción extintiva del proceso de desalojo no se encuentra regulada en la Ley,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conforme también se ha concluido en el Primer Pleno Jurisdiccional Distrital Civil y Procesal Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, de fecha 20 de agosto del 2019.

**7. Sentencia de primera instancia.-** Mediante resolución veinticuatro de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, el juez de primera instancia declaró infundada la demanda presentada por Carmela Marce Rodríguez y Benedicto Mamani Chana, justificando su decisión principalmente en los siguientes fundamentos: i) El presente caso, se tiene que no estamos ante el supuesto de un ocupante precario, toda vez que el bien inmueble materia de litis fue adquirido por la demanda Rosa Mamani Sosa y su esposo Néstor Cariapaza Roque a través de un contrato privado de fecha tres de marzo de mil novecientos noventa y nueve, siendo que al fallecimiento de este último en fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciséis, las personas de Marisol Cariapaza Mamani, Jhanet Yesenia Cariapaza Mamani y Guido Jhemy Cariapaza Mamani, justamente con la cónyuge supérstite Rosa Mamani Sosa, se constituyen en herederos y poseedores del inmueble ubicado en la Av. Titicaca N.º359 del Barrio de San Martín del distrito de Acora, Provincia y departamento de Puno, esto mediante sucesión intestada de fecha veinticinco de julio del dos mil dieciséis, inscrita además en la Partida Registral N.º 11141835; en consecuencia la posesión que ejerce la demandada no es ilegítima, ni contrario a derecho. ii) Los demandante al no haber acreditado como medio probatorio idóneo que la demandada se encontraba en posesión del inmueble ubicado en la Av. Titicaca S/N del Barrio San Martín del Distrito de Acora, Provincia y Departamento de Puno, sin contar con un título alguno, no resulta razonable señalar que la demandada tenga la condición de precario, esto es cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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 es la propiedad sino el derecho a poseer, dejándose a salvo el derecho a quien corresponda, de reclaman en otro proceso lo que considere pertinente.

**8. Recurso de apelación.-** Mediante escrito de fecha ocho de febrero de dos mil veintiuno, la denunciada civil Marisol Cariapaza Mamani y otros, interponen recurso de apelación contra el auto de fecha 04 de setiembre del dos mil veinte y sentencia de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, en base principalmente a los siguientes argumentos: i) Al haber declarado infundada la excepción de prescripción extintiva de la acción, se inaplica las reglas de interpretación y consideran que se debe tomar en cuenta el plazo previsto por el numeral 1) del artículo 2001 del Código Civil, porque el desalojo por ocupación precaria es una acción en defensa de la posesión y no de la propiedad, por eso prescribe a los 10 años.

Por su parte, los demandante Benedicto Mamani Chana y otra, mediante escrito que corre a fojas sesenta y cinco del expediente digitalizado (Parte III), apelan la sentencia emitida en primera instancia, solicitando que esta sea revocada; y, reformándola se declare fundada la demanda o se declare su nulidad alegando lo siguiente: i) Por error en la demanda se ha mencionado como área del inmueble 126.00 ml, revisado el título de propiedad del 09 de marzo de 1999, el área es 530.00 m<sup>2</sup> y su perímetro es 126.00 ml. Además, el área que la demandada dice poseer con el documento de fecha 03 de marzo de 1999 tiene 660.00 m<sup>2</sup>, sin embargo, el juzgado aprecia 600.00 m<sup>2</sup>, y en la certificación tiene 545.00 m<sup>2</sup>. ii) Se inaplica el numeral 5.3 del Cuarto Pleno Casatorio, ya que la demandada afirma haber adquirido el inmueble de los demandantes, pero siendo una sociedad conyugal, no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESLAJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

se aprecia intervención de la cónyuge, esta ausencia de voluntad invalida el acto jurídico, por la causal del artículo 219.1 del Código Civil; además, si el objeto del acto jurídico es indeterminable, en nulo por la causal prevista en el artículo 219.3 citado código. iii) Existen dos sentencias contradictorias sobre el supuesto contrato de compraventa de fecha 03 de marzo de 1999, porque la demandada Rosa Mamani Sosa, interpuso demanda para formalizar dicho contrato, tramitó el Exp. 1700-2012, y se declaró improcedente la demanda, pero la sentencia apelada considera que la demandada adquirió el inmueble con el contrato de compraventa del 03 de marzo de 1999. iv) Un acto inválido no puede ser convalidado, subsanado o reconocido como lo establece el artículo 220 del Código Civil; así la consideración del numeral 4.5 de la apelada, en relación a que el demandante había reconocido el acto jurídico que es título posesorio de la demandada, con carta de fojas 52, no es una consideración válida para el derecho.

**9. Resolución de vista.-** Conocida la causa en segunda instancia, la Sala Civil de la Provincia de Puno que, resolvió declarar fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por Marisol Cariapaza Mamani y otros; en consecuencia: Revocaron el auto que contiene la resolución número diecisiete, su fecha cuatro de setiembre de dos mil veinte, en el extremo que declara infundada la excepción prescripción extintiva, deducida por Marisol Cariapaza Mamani y otros, con lo demás que contiene, y reformándola en dicho extremo, declararon fundada la excepción prescripción extintiva, propuesta por Marisol Cariapaza Mamani y otros; y, Declararon Nulo todo lo actuado y concluido el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria y otros, sin costas ni costos; y, sin objeto pronunciarse sobre los demás extremos impugnados.

Como principales fundamentos que respaldan tal decisión se señalan: **i)** En relación a la excepción de falta de legitimidad para obrar del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandante, señala que los argumentos propuestos por el excepcionante, resultan impertinentes para resolver la excepción promovida por los recurrentes, considerando que el artículo 586 del Código Procesal Civil, autoriza demandar el desalojo incluso a quien se considere tener derecho a la restitución de un predio; en caso de autos, con mayor razón están legitimados quienes invocan ser propietarios exhibiendo contrato de compra venta del 09 de marzo de 1999 en su demanda. ii) Considera que, en el proceso de desalojo por ocupación precaria, el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer, conforme a lo señalado en la segunda regla vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil, obviamente tal pretensión no es imprescriptible; siendo así resulta aplicable el plazo de prescripción previsto en el artículo 2001.1 del Código Civil. iv) Valorando de forma conjunta estos medios y teniendo en cuenta que estos no han sido objeto de tacha, por tanto, tienen valor probatorio, se puede inferir que los demandados ejercen posesión del inmueble objeto de litigio desde el 03 de marzo de 1999, en virtud del documento denominado “*Contrato Privado de Compra de un lote en ciudad de Acora*”, dado que el actos Benedicto Mamani Chana, mediante Carta Notarial del 05 de octubre de 2012, sostiene: “que simplemente se redactó un pequeño contratito, quedado que en fecha 14 de marzo de 1999 ustedes me pagarían en su totalidad y posterior a realizar una compraventa de dicho inmueble”; para entonces ya había transcurrido más de diez años, esto es, desde 1999 al año 2009, por tanto, no opera interrupción alguna.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

De acuerdo a lo determinado en la resolución de fecha 18 de agosto de 2023, corriente a fojas 46 del presente cuaderno de casación, recibido por esta Sala Suprema, **corresponde determinar si la Sala Superior infringió**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**o no el artículo 586 del Código Procesal Civil; y, de no ampararse dicha causal, determinar si la referida sentencia infringió los artículos 1993 y 2001 inciso 1 del Código Civil.**

Estando a que el recurso de casación materia de análisis ha sido declarado procedente en razón a infracciones normativas de carácter procesal y material, esta Sala Suprema analizará en primer lugar si la infracción procesal es fundada, caso en el cual corresponderá ordenar que se emita un nuevo pronunciamiento subsanándose las omisiones que puedan advertirse a fin de garantizar la emisión de un pronunciamiento sobre el fondo que se ajuste a derecho; con lo cual carecería de objeto pronunciarse sobre la causal material denunciada, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

**V. CONSIDERANDO:**

**§ Alcances del recurso de casación.**

**PRIMERO.-** El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales por parte de los tribunales supremos, con la finalidad de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando cualquier tipo de infracción a normas jurídicas materiales y/o procesales. Con ello se procura la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional; conforme lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.-** En lo que respecta a la infracción normativa, podemos conceptualizarla como la afectación de las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada pueda interponer el respectivo recurso de casación. Respecto de los alcances del concepto de infracción normativa



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

quedan comprendidas en el mismo las causales que anteriormente contemplaba el artículo 386° del Código Procesal Civil, relativas a interpretación errónea, aplicación indebida e inaplicación de una norma de derecho material, incluyendo, además, la contravención de normas de carácter adjetivo.

**§ *Respecto al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva.***

**TERCERO.-** El artículo 139 inciso 3) de nuestra Constitución Política del Perú consagra como principio rector, dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional. El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, permite a toda persona acceder al órgano jurisdiccional solicitando que se ampare una determinada pretensión, y que, a través de un proceso justo, se obtenga una sentencia fundada en derecho que, de ser el caso, pueda ser eficazmente cumplida<sup>1</sup>. Por su parte, la observancia del debido proceso exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración, esto de acuerdo la interpretación que

---

<sup>1</sup>El Doctor **Ticona Postigo**, define el derecho a la tutela jurisdiccional como "*el derecho público, subjetivo y abstracto que tiene toda persona, sea actor o emplazado que le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez competente, independiente y responsable, con el fin de que en un plazo razonable y en forma motivada se pronuncie sobre las pretensiones y, en su caso, se dé plena eficacia a la sentencia*". Citado por el Doctor Martín Hurtado Reyes en "ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL", Tomo I. Editorial IDEMSA. Lima - 2014. Pag. 104. Así también, el Doctor **Bernal Chamorro** señala: "*que la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal al que se le reconoce un cuádruple contenido: i) el derecho de libre acceso a la jurisdicción y al proceso en las instancias reconocidas; ii) El derecho de defensa o la prohibición constitucional a la indefensión; un sector de la doctrina incluye en este contenido, el derecho a la impugnación o el de recurrir, o el derecho a un recurso efectivo; iii) El derecho a tener una sentencia fundada en Derecho que ponga fin al proceso; y, iv) El derecho a la efectividad de la tutela judicial, o, el derecho a la eficacia y efectividad de las sentencias judiciales firmes*". CHAMORRO BERNAL, Francisco. "LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA". Bosch, Casa Editorial S.A. Barcelona. 1994. Pág. 9 a 13.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos<sup>2</sup>.

**CUARTO.-** “En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)"<sup>3</sup>.

**QUINTO.-** Tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, el derecho fundamental al debido proceso es un derecho continental, pues comprende a su vez diversos derechos fundamentales de orden procesal. “*El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento pre establecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la*

<sup>2</sup> Corte Interamericana de Derechos Humanos. Opinión Consultiva OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.

<sup>3</sup> Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con\\_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art12.pdf)



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>4</sup>.*

**§ Derecho a la debida motivación.**

**SEXTO.-** Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139, inciso 5, de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente la decisión adoptada, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, y que además resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

**SETIMO.-** La vigencia específica de este derecho en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como son los artículos 50, inciso 6, 121 y 122, incisos 3 y 4, del Código Procesal Civil, por los que se exige que la decisión del juzgador cuente con una exposición ordenada y precisa de los hechos y el derecho que la justifican; asimismo, el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

**§ Análisis del caso concreto.**

**OCTAVO.-** En el caso concreto, Don Benedicto Mamani Chana y Carmen Marce de Mamani, a través de su recurso de casación, denuncia la infracción

---

<sup>4</sup> STC N.º 02467-2012-PA/TC del uno de diciembre de dos mil catorce, fundamento 6.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

normativa de carácter procesal de los **586 del Código Procesal Civil**; señalando que la Sala Superior debió aplicar debidamente el artículo 586 del Código Procesal Civil, dado que obedeciendo a la diferencia legal establecida en esta norma, si el órgano jurisdiccional establece que la relación jurídica que va a generar la relación procesal comprende al derecho de propiedad y tiene en el extremo del titular demandante al propietario, entonces la acción de desalojo por precario será imprescriptible por asimilación con la acción de reivindicación. Al respecto, de la lectura y análisis de la resolución de vista recurrida, se advierte que, contrariamente a lo indicado por la parte recurrente, la Sala Superior señala que en el proceso de desalojo por ocupación precaria el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer, conforme lo señala la segunda regla vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil, obviamente tal pretensión no es imprescriptible; siendo así, para el Colegiado Superior, resulta aplicable el plazo de prescripción previsto por el artículo 2001.1 del Código Civil, dispositivo legal que señala el plazo de 10 años para la acción personal, real, la que nace de una ejecutoria y la nulidad del acto jurídico.

**NOVENO.-** De lo anterior se advierte que la Sala Superior consideró que la acción de desalojo por ocupante precario, prescribe a los 10 años, para lo cual el Colegiado Superior, infirió como inicio del cómputo del plazo desde el 03 de marzo de 1999 -*en virtud del Contrato privado de compra de un lote en ciudad de Acora-* al 2009, concluyendo que, para ese entonces ya había transcurrido más de diez años; más aún, cuando la demandada y sus hijos, mantienen la posesión del inmueble objeto de la controversia hasta antes de la interposición de la demanda que fue el 22 de setiembre de 2017.

**DÉCIMO.-** Sobre lo expuesto es preciso definir, que se entiende por posesión precaria, según el artículo 911 del Código Civil, aquella que: “(...) se ejerce *sin título alguno o cuando el que se tenía ha fallecido*”. De acuerdo a ello,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

existen dos supuestos en los que una persona incurre en posesión precaria, la primera ejercida sin ostentar ningún título y la segunda, aquella que se ejerce con título fenecido. A propósito de este último, el precedente vinculante del IV Pleno Casatorio Civil. señaló lo siguiente:

*“Se configura en dos casos: a) La ocupación precaria que se ejerce con un título fenecido puede ser caracterizada como una “precariedad sobreviniente” en la medida que la entrega efectiva del bien por su titular se sustenta en un contrato o acto jurídico por el cual se entrega la posesión, pero éste fue dejado sin efecto o validez con posterioridad a la ocupación del adquiriente. El fenecimiento del título no puede extenderse a cualquier acto jurídico por el solo cumplimiento del plazo fijado para su vigencia o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva, como sucede en los casos en que se hubiese amparado la demanda de nulidad de los contratos de arrendamiento, de anticresis, de usufructo, de uso, o la resolución de los mismos contratos, entre otros. Tal exigencia se sustenta en la naturaleza del proceso sumarísimo que impide que se debata la vigencia o validez del documento que autoriza la posesión; b) Excepcionalmente y concordado con la doctrina nacional o extranjera, tratándose del comodato precario regulado en el artículo 1737 del Código Civil, en el caso que no se hubiera pactado el plazo para el uso del bien materia de comodato (pero si se fijó el destino), y ante el simple requerimiento judicial o extrajudicial del comodante para la restitución del bien, se entiende que el título que tenía el comodatario para poseer ha fenecido y por consiguiente, el comodatario precario deviene en ocupante precario. También se exceptúa del requerimiento de declaración judicial previa,*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*a la resolución extrajudicial del contrato sustentada en cláusula resolutoria extrajudicial del contrato sustentada en cláusula resolutoria a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, cuando preexiste la obligación de devolver el bien, e igualmente, en el caso de la resolución de un contrato de compraventa”.*

**DÉCIMO PRIMERO.**.- Adicionalmente a ello, la Corte Suprema en la Casación N° 389-2016 ICA, reconoce que la situación de precariedad señalada en el artículo 911 del Código Civil, se configura cuando se cursa carta notarial dando por fijado el compromiso entre las partes; en ese sentido, si ambas partes tienen obligaciones recíprocas, se pueden intimar para el cumplimiento de las mismas ya sea judicial o extrajudicialmente. En el presente caso, de los actuados se advierte la existencia de un contrato de compra de un lote de fecha 03 de marzo de 1999, celebrada entre el Señor Nestor Cariapaza Roque y la Rosa Mamani Sosa en calidad de compradores y con el señor Benedicto Mamani Chana, en calidad de vendedores, en el cual se estipularon obligaciones recíprocas; en ese sentido, este Supremo Tribunal, coincide en el hecho en que la inferencia realizada por la Sala en relación al inicio de la posesión de los demandados sobre el bien sub litis. Sin embargo, es preciso indicar que, el solo hecho que los demandantes hayan estado en posesión del bien, no los convierte automáticamente en precarios; más aún, si conforme se advierte de autos ostenta un documento que respaldaría la posesión.

**DÉCIMO SEGUNDO.**.- Ahora bien, respecto a desde cuando los demandados tendrían la condición de precarios, es preciso mencionar que la citada Casación N° 389-2016-ICA, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, ha señalado que la precariedad se configuraría a partir de que se cursa la carta notarial; en ese sentido, de la revisión de autos, se advierte que obra en autos la Carta Notarial N.º 1868-2012 de fecha 05 de octubre del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2012, recepcionada el 09 de octubre del 2012, mediante la cual el Sr. Benedicto Mamani Chana requiere al Sr. Nestor Cariapaza Roque y Rosa Mamani Sosa, que desocupen del inmueble, otorgándoles un plazo prudencia de 10 días calendario. Por consiguiente, la precariedad se configuraría recién el 09 de octubre del 2012; por lo que las premisas por de las que parte el Colegiado Superior, son erróneas al computar el plazo desde la celebración del contrato hasta la presentación de la demanda.

**DÉCIMO TERCERO.**.- Sobre la base de las ideas expuestas, si bien, el Colegiado Superior, realiza un computó de plazos partiendo de premisas incongruentes, la infracción en relación al artículo 586 del Código Procesal Civil, en cuanto a la asimilación de la prescripción o no de la acción de desalojo por ocupación precaria con la acción de reivindicación, esta no contiene un fundamento sólido que permita arribar a una discusión por parte de esta Suprema Corte; más aún, cuando ambas figuras protegen situación distintas, dado que mientras que la reivindicación salvaguarda el derecho de propiedad, la acción de desalojo por ocupación precario, tiene como finalidad la obtención de la posesión del bien. En ese sentido el argumento usado por el recurrente en cuanto a esta infracción, deviene en infundado.

**DÉCIMO CUARTO.**.- En cuanto a la infracción normativa de los artículo 1993 y 2001 inciso 1 del Código Civil, es preciso señalar que, el legislador para la acción de desalojo por ocupación precaria, no ha establecido un plazo determinado para su interposición; pues los plazos de prescripción bajo el principio de legalidad solo son fijados por ley, así lo ha previsto el artículo 2000 del Código Civil; en ese sentido, el razonamiento que realiza el Colegiado Superior, concluyendo que la acción de desalojo por ocupación precaria tiene un plazo límite de la interposición, transgrede el principio de legalidad, dado que una ejecutoria no puede configurar plazos que no han sido establecidos por el legislador, en esa misma línea la Sala Civil



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Permanente de la Corte Suprema, en la Casación N° 6 1-2015, ha señalado lo siguiente: “ (...) *sin embargo, se debe precisar que en un proceso de desalojo por ocupación precaria no es aplicable el supuesto invocado por las siguientes razones: a) Un precedente no puede constituir plazos de prescripción, solo la ley puede fijar los plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulados por el artículo 2000 del Código Civil (...)*”; por consiguiente; el argumento utilizado por la Sala Superior, carece de sustento legal.

**DECIMO QUINTO.**- De acuerdo a lo precedentemente expuesto, se concluye que el Colegiado Superior, al emitir la resolución de vista de fecha veinte de enero del dos mil veintidós, ha infringido el principio de legalidad, al haber establecido un plazo de prescripción para la acción de desalojo por ocupación precaria, infringiendo el artículo 2000 inciso 1 y 1993 del Código Civil; por lo que sobre este extremo corresponde declarar fundado el recurso de casación, debiendo el Colegiado Superior, emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto materia de litis.

**VI. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación de fecha siete de febrero de dos mil veintidós, interpuesto por los demandantes **Benedicto Mamani Chana y Carmela Marce de Mamani**; en consecuencia, **CASARON** el auto de vista contenida en la resolución treinta y cuatro de fecha veinte de enero del dos mil veintidós; y, actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** el auto contenido en la resolución diecisiete de fecha cuatro de setiembre de dos mil veinte que declara infundada la excepción de prescripción extintiva. **ORDENARON** la continuación del trámite del proceso según su estado. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º3835-2022  
PUNO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el diario oficial “El Peruano”; y, *los devolvieron*. Notifíquese. Integra el colegiado la Señora Jueza Suprema Ubillús Fortini por vacaciones del Señor Juez Supremo De La Barra Barrera. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Cabello Matamala**.

**SS.**

**ARIAS LAZARTE**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**CABELLO MATAMALA**

**UBILLÚS FORTINI**

**ZAMALLOA CAMPERO**

*Pvs/jmsa*