

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



**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

**Posesión ejercida por personal militar del Cuerpo General de Inválidos**

Los militares pasados a la situación de retiro por discapacidad con ocasión de servicios forman parte del Cuerpo General de Inválidos y, como tales, no pueden ser considerados poseedores precarios de los inmuebles que fueron otorgados por el Estado en uso para el funcionamiento de dicha institución, porque evidentemente cuentan con título que justifica su posesión.

**Art. 911 CC, Res. Suprema 586 - H**

Lima, veintitrés de setiembre de dos mil catorce.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil seiscientos ochenta y nueve del dos mil trece, con su expediente acompañado; en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandado ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fojas ochocientos noventa y uno, contra la sentencia de vista de fecha quince de octubre de dos mil trece, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocando la apelada del veintinueve de abril de dos mil trece que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por el Ejército del Perú, y reformándola, declararon fundada dicha demanda y ordena al demandado la restitución del inmueble ubicado en el Jirón Restauración N° 446 interior 3 del distrito de Breña.

**II. ANTECEDENTES**

**DEMANDA**

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



**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

Según escrito de fojas veinte, el **Ejército del Perú**, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra **Celis Guillermo Reyes León**, con la finalidad que se ordene judicialmente la restitución del inmueble de su propiedad ubicado en el Jirón Restauración N° 446 interior 3 del distrito de Breña.

El demandante fundamenta su pretensión en que es propietario del mencionado inmueble de un área de 2000 metros cuadrados, cuyo derecho se encuentra debidamente inscrito en la Partida Registral N° 11065970.

Señala también que la persona contra la que se dirige la demanda usufructúa el bien toda vez no tiene ningún vínculo contractual verbal ni escrito con mi representada sobre el uso porque no paga renta alguna ni existe contrato que sustente la ocupación, por tanto, tiene la condición de poseedor precario.

El demandado no cuenta con título alguno y si alguna vez lo tuvo este feneció cuando fue invitado a conciliar, además se niega a desocupar el bien, pese a que se le ha solicitado. Asimismo, indica que el bien ha sido declarado como finca ruinoso por la Municipalidad Distrital de Breña, por lo que la renuencia a la desocupación pueda afectar la propia integridad del demandado.

Finalmente indica que el Comando del Ejército Peruano tiene programada la construcción de edificaciones modernas luego de la desocupación, las que serán ocupados por discapacitados de la institución, tras suscribirse el Convenio con el Ministerio de Vivienda del cinco de noviembre de dos mil nueve.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Según escrito de fojas ciento cuarenta, el demandado **Celis Guillermo Reyes León** formula excepción de litispendencia y contesta la demanda

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



**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

argumentando que no es ocupante precario del bien porque tiene el derecho de posesión en su condición de personal discapacitado del Ejército Peruano, retirado en acción de armas.

Señala también que al igual que muchos discapacitados vienen ocupando los departamentos del denominado cuerpo general de inválidos, en mérito de la Resolución Suprema N° 586-H, de fecha ocho de setiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, mediante la cual el Ministerio de Hacienda y Comercio regulariza la afectación en uso del inmueble litigioso en el que funciona el Cuerpo General de Inválidos, por lo que se afectó dicho inmueble que es de propiedad del Estado y no del Ejército Peruano, y administrado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Por tanto, refiere que dicha resolución suprema constituye su título de posesión, ya que no ha sido dejada sin efecto ni por el Gobierno ni por resolución judicial, siendo una norma vigente.

En forma indebida, el Ejército Peruano ha efectuado un saneamiento registral del inmueble donde funciona el Cuerpo General de inválidos del Ejército Peruano logrando ilícitas anotaciones preventivas provisionales de supuesta transferencia de propiedad del inmueble pese a no existir documento alguno, sorprendiendo a SUNARP y robando las viviendas de los militares discapacitados caídos en desgracia al servicio de la Patria.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Según consta del acta de audiencia única de fecha quince de abril de dos mil trece, obrante a fojas setecientos dieciocho, se establecieron los siguientes puntos controvertidos:

1) Determinar si el demandado es ocupante precario y que por tal razón deben restituir el inmueble sito en Jirón Restauración N° 446 interior 3 del distrito de Breña.

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



**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Luego del trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Noveno Juzgado Civil de Lima, emitió la sentencia de fojas setecientos veintiuno declarando infundada la demanda bajo el argumento de que de la copia literal de dominio de la partida Electrónica N° 11065970 de fojas seiscientos quince a seiscientos veinticuatro se establece claramente que el inmueble ubicado en el Jirón Restauración N° 442-446-450-456-460-464 y 470 del distrito de Breña dentro del cual se encuentra el inmueble materia de litis se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa – Ejército del Perú) para el funcionamiento del Cuerpo General de Inválidos del Ejército Peruano.

Se concluye por tanto que la Superintendencia de Bienes Estatales es propietaria del inmueble objeto de pretensión, también lo es que el Ejército del Perú es el titular de la afectación en uso del inmueble por lo que tiene derecho a accionar la restitución del bien.

En cuanto a si el demandado es precario debe anotarse que de la copia de la resolución ejecutiva N° 05577-2009-SEJ/REG-CONADIS de fojas setecientos seis se advierte que el demandado se encuentra incorporado a CONADIS y que se encuentra empadronado en la base de datos de la sección de apoyo al discapacitado del Ejército y, por otro lado, de la copia legalizada del Memorandum N° 033/CGI/2004 del catorce de enero de dos mil cuatro de fojas setecientos se advierte que el Cuerpo General de Inválidos le asignó al demandado el inmueble ubicado en Jirón Restauración N° 450-446 departamento número tres en el Distrito de Breña y que dicho bien fue otorgado para que viva con su familia directa.

En tal sentido, queda claro que el demandado es discapacitado y en razón de ello se le asignó una casa para su uso, configurándose una relación de índole obligacional con la demandante cuya existencia no requiere

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



**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

formalidad alguna, por lo que, tras acreditarse un título suficiente para ocupar el inmueble, no tiene la calidad de ocupante precario

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió la sentencia de vista del quince de octubre de dos mil trece, de fojas ochocientos setenta y siete, que revoca la apelada que declaró infundada la demanda, y, reformándola, declaró fundada la demanda y, en consecuencia, ordena la restitución del bien litigioso a favor de la parte demandante.

Según el *Ad quem*, de autos se verifica que la parte actora pretende la restitución del bien litigioso argumentado que su representada es propietaria del inmueble y el demandado es poseedor sin título alguno, por lo que, al no existir documento alguno que sustente la ocupación por parte del emplazado, y que no tiene consentimiento para ocupar el inmueble, el que además se le ha declarado como finca ruinosa.

Respecto a la titularidad de la parte demandante, de la copia literal de dominio de la Partida, de fojas seiscientos quince a seiscientos veinticuatro, se advierte que la titularidad del inmueble es de la Superintendencia de Bienes Estatales (SBN), pero también es cierto que el Ejército del Perú es el titular de la afectación en uso del inmueble, por lo que, ambas personas tienen derecho a accionar.

El Juez de la causa declaró infundada la demanda amparándose en un memorándum del Ejército del Perú mediante al cual se otorgó al demandado, con fecha catorce de enero de dos mil cuatro, una vivienda en razón de su discapacidad, asignándose su uso para dicho fin de vivienda.

Del referido documento se advierte que fue emitido por el Jefe del Cuerpo General de Inválidos a favor del demandado, sin embargo, la persona emisora que ocupa un cargo en el referido cuerpo general de inválidos no es

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



**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

la autoridad correspondiente para gestionar y designar a quien le corresponde la asignación de departamentos pertenecientes a la Superintendencia, pues, en el Reglamento del Cuerpo General de Inválidos se menciona que éste depende del Ministerio de Guerra, actualmente Ejército del Perú que forma parte del Ministerio de Defensa.

Por tanto, no puede tomarse como título el referido memorándum porque es un documento no expedido por autoridad competente para disponer de los bienes de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, regentado por el Ejército Peruano, más aún si no se encuentra corroborada por otras instrumentales que puedan permitir presumir el título de uso alegado, por tanto, no se ha acreditado la existencia de un título que justifique posesión por lo que la demanda debe estimarse.

**RECURSO DE CASACIÓN**

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, la parte demandada interpone recurso de casación mediante escrito de fojas ochocientos noventa y uno.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veintidós de enero de dos mil catorce declaró la procedencia del referido recurso extraordinario por las causales de: i) aplicación indebida del artículo 911 del Código Civil, ii) aplicación indebida de los artículos 1688 y 1703 del Código Civil, iii) Interpretación errónea de la Resolución Suprema N° 586-H, y iv) Inaplicación de la Resolución N° 136-2011-SBN-DGPE-SDAPE.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

Es necesario establecer que, al declararse la procedencia del recurso por causales materiales, la materia jurídica en discusión se centra en determinar

**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

si es que la parte demandada tiene la condición de precario y si, como consecuencia de ello, debe restituir el inmueble a favor del demandante.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

1. Corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

2. Según se advierte del auto calificadorio de fecha veintidós de enero de dos mil trece, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por causales netamente materiales.

En consecuencia, al denunciarse infracciones normativas materiales, este Tribunal Supremo se encontrará plenamente facultado para emitir pronunciamiento respecto a la controversia suscitada en autos, claro está, sin sobrepasar los límites impuestos por la finalidad nomofiláctica del recurso de casación, que procura la aplicación adecuada del derecho objetivo al caso concreto y no una mera revisión de la situación fáctica.

3. Atendiendo al objeto de la pretensión (desalojo por ocupación precaria), teniendo en cuenta las infracciones normativas denunciadas y por estricto orden lógico, resulta necesario, en primer término, emitir pronunciamiento respecto a la segunda infracción normativa, esto es, la aplicación indebida de los artículos 1688 y 1703 del Código Civil pues estas normas no están directamente relacionadas con la pretensión postulada, sino que regulan

**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

situaciones particulares referidas al contrato de arrendamiento, como el plazo máximo de duración del arrendamiento de duración determinada y, el fin del arrendamiento de duración indeterminada, respectivamente. El recurrente refiere que dichas normas resultan impertinentes para el presente caso por lo que, no debieron ser aplicadas al momento de resolver. En efecto, queda claro la impertinencia de ambos dispositivos normativos; sin embargo, es necesario indicar que el Ad quem no ha dispuesto su aplicación, sino que únicamente se refiere a ellas en la parte expositiva de la sentencia de vista, pues, forman parte de los agravios denunciados en la apelación de la Procuraduría Pública del Ejército del Perú, según se detalla en el acápite 2.1 de la sentencia de vista recurrida.

Por tanto, esta infracción normativa denunciada debe ser desestimada, pues, la simple enumeración de ambos dispositivos legales consignándolos claramente como argumentos de apelación de una de las partes no implica su aplicación ni, mucho menos, la existencia de una infracción normativa.

**4.** Corresponde ahora emitir pronunciamiento respecto a las demás causales casatorias, las que, a diferencia de la anterior, sí se encuentran estrechamente vinculadas con el objeto de la pretensión postulada.

En dicho orden de ideas, debemos mencionar que se efectuará el análisis conjunto de la primera y tercera infracciones normativas denunciadas. Ello obedece a que, por un lado, se denuncia la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil que define al poseedor precario como aquel que ejerce la posesión sin título alguno o cuyo título ha fenecido. Sin embargo, el recurrente alega que no tiene la condición de precario y que por el contrario, su título de posesión lo constituye, entre otros, la norma infralegal contenida en la Resolución Suprema N° 586-H de fecha ocho de septiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, obrante a fojas treinta y seis, a través del cual



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



**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

se afectó el inmueble ubicado en la calle Restauración N° 442/470 del distrito de Breña a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa y Ejército Peruano) para su uso con fines determinados.

Siendo evidente la ligazón entre ambas infracciones normativas denunciadas, surge la necesidad de emitir un único pronunciamiento respecto a ambas infracciones normativas, pues, se debe determinar si es que existe título que justifique la posesión que el recurrente viene ejerciendo sobre el bien, desvirtuándose su condición de poseedor precario

5. De manera preliminar, es importante recordar que sobre el poseedor precario se han esgrimido numerosos conceptos, cada uno de ellos con diversos alcances, pero, es el más amplio aquel que deba ser utilizado por el órgano jurisdiccional al momento de resolver un conflicto, con la finalidad que se enmarquen dentro de dicho concepto a las diversas situaciones que se presentan en nuestra realidad, ya que, de asumir una postura restrictiva, se dejaría en indefensión a aquellas personas que recurren ante el órgano jurisdiccional solicitando tutela jurisdiccional respecto al derecho de restitución que presentan sobre determinado bien. Es posible concluir que esta postura amplia constituye *la ratio legis* que el legislador quiso imprimir al señalar que el precario carece de título o el que tenía ha fenecido, esto es existe la ausencia de una circunstancia que legitime la posesión que se ejerce respecto a un bien cuya posesión debería (en circunstancias normales) ser ejercida por un tercero (el demandante).

6. En el presente caso, el Ejército Peruano, titular del derecho de uso sobre el bien litigioso de propiedad de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, pretende que se ordene al demandado la restitución a su favor del inmueble que viene ocupando, alegando que carece de título alguno para

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



**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

poseer. Empero, dicha pretensión es resistida por el demandado, quien alega que posee el bien en virtud a su condición de personal discapacitado del Ejército Peruano, socio de la Asociación de Vivienda del Discapacitado de las Fuerzas Armadas e integrante del Cuerpo General de Inválidos.

7. De la revisión de actuados fluye que el inmueble ocupado por el demandados forma parte del conjunto habitacional de propiedad del Estado ubicado en la Calle Restauración N° 442/470 del distrito de Breña, el cual, fue cedido en uso a favor del Ministerio de Guerra, según la **Resolución Suprema N° 586- H** de fecha ocho de setiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, de fojas treinta y seis, con la finalidad que en dicho inmueble funcione el **Cuerpo General de Inválidos**, que, según el artículo 1 de su Reglamento se encuentra constituido por el personal procedente del Ejército, la Marina de Guerra y la Fuerza Aérea, invalidado en acción de armas o en actos de servicio. En consecuencia, queda clara la condición a la que se encontraba supeditado el derecho de uso otorgado a favor del Ministerio de Guerra, esto es, se encuentra destinado a solventar las necesidades de vivienda del personal militar que quedó en situación de incapacidad en servicio, entendiéndose que bastaba contar con dicha condición para tentar la posesión de una vivienda dentro del conjunto habitacional.

8. En el caso de autos, el demandado ha logrado acreditar de manera fehaciente, que se encuentra dentro del supuesto previsto en el acto de cesión en uso, pues, forma parte del **Cuerpo General de Inválidos** al haber sido afectado por una discapacidad psicosomática con ocasión de servicio, según se detalla en la Resolución de la Jefatura de Administración de Derechos del Personal del Ejército – COPERRE N° 10119/02.05.01.05.01 del uno de febrero de dos mil once, de fojas cincuenta y uno, y se corrobora con

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



**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

la Resolución del Comando de Personal del Ejército N° 3141.S.1.b.2/T/SAL/02.00 de fecha treinta de noviembre de dos mil diez de fojas cincuenta y cinco mediante la cual se dispone su pase a retiro por encontrarse “inapto para el servicio activo producido con ocasión de servicio”. Asimismo, debido a su discapacidad física adquirida en servicio del Ejército Peruano, el demandado cuenta con reconocimiento del Consejo Nacional para la Integración de la Persona con Discapacidad (CONADIS) según se corrobora con la Resolución Ejecutiva N° 05577-2009-SEJ/REG-CONADIS. Finalmente, forma parte de la Asociación de Vivienda del Discapacitado de las Fuerzas Armas del Perú “General EP Juan Francisco Velazco Alvarado”, según se detalla en la Partida N° 12621450 de fojas cuarenta y dos.

9. En consecuencia, el demandado ha logrado desvirtuar la condición de poseedor precario que le imputa el Ejército del Perú, pues, su condición de personal militar pasado al retiro por incapacidad psicosomática con ocasión de servicio lo hace formar parte del Cuerpo General de Inválidos, y como tal, se encuentra debidamente legitimado para poseer un departamento del conjunto habitacional que fuera cedido al Ejército Peruano a efectos del funcionamiento de dicho Cuerpo General que designó al demandado para ocupar el departamento tres del Jirón Restauración N° 450-446, según se indica en el Memorándum N° 033/CGI/2004 de fecha catorce de enero de dos mil cuatro, de fojas setecientos. En este punto cabe indicar que el Cuerpo General de Inválidos sí se encuentra plenamente facultado para designar las viviendas, pues, la cesión en uso otorgada por el Estado respecto al inmueble en litigio se debe exclusivamente a su funcionamiento. Siendo esto así, se ha incurrido en las infracciones normativas denunciadas por interpretación errónea de ambos dispositivos normativos, por lo que, el

**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

presente recurso debe ser declarado fundado y, tratándose de infracciones normativas materiales, el Tribunal Supremo debe, de manera extraordinaria, casar la recurrida y actuar en sede de instancia, confirmando la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda.

10. Finalmente, se debe emitir pronunciamiento respecto a la última infracción normativa denunciada por inaplicación de la Resolución N° 136-2011-SBN-DGPE-SDAPE, del diecinueve de mayo de dos mil once, que resuelve aclarar la inscripción de dominio a favor del Estado del predio de dos mil metros cuadrados ubicados en el Jirón Restauración N° 442, 446, 450, 456, 460, 464 y 470 del Distrito de Breña. Sobre el particular, es necesario indicar que los cuestionamientos que realiza el recurrente se orientan a determinar quien ostenta la propiedad del inmueble litigioso debido a la confusión generada por la posterior inscripción del Conjunto Habitacional ubicado en el Jirón Restauración N° 442/470 como propiedad del Ejército Peruano, pese a que, supuestamente es de propiedad del Estado Peruano. En consecuencia, dicha controversia no puede ser objeto de pronunciamiento en el presente proceso sumarísimo de desalojo. Sin embargo, se debe precisar que, aún cuando no se pueda dilucidar quién es el propietario del bien, sí es necesario recalcar que, en aplicación del artículo 586 del Código Procesal Civil, tanto el Ejército del Perú como el Estado Peruano a través de la Superintendencia de Bienes Estatales, tienen legitimación activa para demandar la restitución del bien litigioso, pues, en todo caso, al primero de los nombrados se le cedió en uso el inmueble de propiedad estatal.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4689-2013  
LIMA**

***Desalojo por ocupación precaria***

**V. DECISIÓN**

Estando a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

**a)** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas ochocientos noventa y uno, interpuesto por Celis Guillermo Reyes León; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista, obrante a fojas ochocientos setenta y siete, de fecha quince de octubre de dos mil trece, emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

**b)** Actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la sentencia apelada del veintinueve de abril de dos mil trece, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

**c)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por el Ejército del Perú con Celis Guillermo Reyes León, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, la Juez Supremo señora **Rodríguez Chávez.**

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**TELLO GILARDI**

**ESTRELLA CAMA**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

goc/igp

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. STEFANO MORALES INCISO**  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

**12 6 ENE 2015**