



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3368 - 2014
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

La configuración del supuesto de hecho previsto en el artículo 905 del Código Civil implica esencialmente la presencia de un poseedor inmediato, que es quien posee el bien de forma temporal y directa en virtud a un título, y un poseedor mediato, quien confiere el título en virtud al cual el primero ejerce temporalmente el señorío del bien.

Lima, nueve de agosto de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil trescientos sesenta y ocho – dos mil catorce, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.-

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, la demandante **Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Guillermo Baca Aguinaga**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha siete de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos noventa y ocho, contra la sentencia de vista de fecha quince de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos setenta y ocho, que revoca la sentencia apelada, que declaró infundada la demanda, y reformándola la declararon improcedente.

II. ANTECEDENTES.-

1. DEMANDA

Por escrito obrante a fojas treinta y ocho, la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Guillermo Baca Aguinaga interpone demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz, a efecto que el órgano jurisdiccional ordene a esta última la entrega inmediata de la oficina administrativa existente en el interior del Mercado



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3368 - 2014
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

Guillermo Baca Aguinaga, ubicado en el Lote 1, Manzana V, Asentamiento Humano UPIS Atusparias, distrito de José Leonardo Ortiz, provincia de Chiclayo.

Para sustentar este petitorio, la asociación demandante afirma ser la actual propietaria –con derecho inscrito– del inmueble identificado como Lote 1, Manzana V, Asentamiento Humano UPIS Atusparias, distrito de José Leonardo Ortiz, provincia de Chiclayo, en donde se encuentra ubicado el Mercado Guillermo Baca, al haberlo adquirido de la Municipalidad Provincial de Chiclayo y del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI por el precio de ciento veintitrés mil ciento trece con 05/100 nuevos soles (S/. 123,113.05). No obstante, a pesar de ser la nueva propietaria del bien en litigio, la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz se rehúsa a entregarle una oficina administrativa existente al interior de él, tomando como pretexto la Resolución Municipal N° 3530-89, de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, a través de la cual la Municipalidad Provincial de Chiclayo le entregó la administración del referido mercado, sin tener en cuenta que esta resolución fue dejada sin efecto por la Resolución N° 595/96-MPCH/A.

2. ARGUMENTOS DE LA DEMANDADA

Por escrito obrante a fojas sesenta y cinco, la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz contesta la demanda, señalando que el bien cuya restitución pretende la asociación demandante fue reconocido como mercado zonal por medio de la Resolución Municipal N° 3530-89, del veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve; y que a través de esta misma resolución la Municipalidad Provincial de Chiclayo le entregó la conducción del mismo; razón por la cual asumió la administración, procediendo a empadronar a los comerciantes y cobrar la respectiva renta por el alquiler de los locales comerciales existentes en el lugar.

Si bien la asociación demandante aduce tener un título de propiedad expedido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI respecto al referido bien, éste viene siendo impugnado ante el Poder Judicial;



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3368 - 2014
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

por lo que, resulta un error afirmar que la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz tenga calidad de precaria.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por sentencia dictada el veintidós de abril de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos veintitrés, el Juzgado Mixto Transitorio de José Leonardo Ortiz ha declarado infundada la demanda. Para ello explica que, aun cuando la asociación demandante ha presentado en este proceso un título de propiedad sobre el bien inmueble en donde funciona el Mercado Zonal Guillermo Baca Aguinaga, no debe perderse de vista que éste, al haber sido reconocido como "mercado zonal", constituye un bien de dominio público, destinado a satisfacer una necesidad de interés colectivo. En consecuencia, dicho predio no podía ser transferido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo mientras no fuera sometido previamente al procedimiento de desafectación contemplado en la Ley N° 29151; por lo que, el título que ostenta la actora resulta inválido y, por lo mismo, inapropiado para solicitar la restitución.

4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

A través de la sentencia de vista objeto de impugnación, obrante a fojas cuatrocientos setenta y ocho, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque ha revocado la sentencia apelada. Para ello, señala que la demanda carece de claridad en la formulación del petitorio, pues, aun no es posible discutir en este proceso la validez del título de propiedad que la actora ostenta respecto al inmueble en el cual se encuentra ubicado el Mercado Zonal Guillermo Baca Aguinaga; asimismo, no debe perderse de vista que ésta no ha pretendido la desocupación de todo el bien, sino únicamente de un área pequeña que la demandada emplearía como oficina administrativa; sin embargo, no ha especificado cuál es la ubicación o extensión de esta área, ni ha explicado en qué consisten los actos posesorios practicados por ella. Esta falta de claridad, además, se hace patente cuando la actora afirma que la Municipalidad Distrital



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3368 - 2014
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

de José Leonardo Ortiz cobra rentas a los comerciantes y, por tanto, da a entender que ella ejerce la posesión mediata prevista en el artículo 905 del Código Civil, sin precisar cuál es el área sobre la que ejerce esta posesión.

III. RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la mencionada sentencia de vista, la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Guillermo Baca Aguinaga ha interpuesto el presente recurso de casación, que ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala mediante el auto calificadorio de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce, en base a las siguientes causales:

- a. Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 905 del Código Civil.** Señala que la Sala Superior ha inferido de manera subjetiva que "lleva a entender que la demandada ejerce la posesión mediata a que alude el artículo 905 del Código Civil, de modo que el que demanda la restitución de la posesión debía especificar en forma concreta el área sobre la que se ejerce la posesión de la demandada (...) al no haber cumplido con especificar este hecho esencial la demanda resulta improcedente".
- b. Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.** Alega que la Sala Civil ha aplicado el artículo 905 del citado código, referente a la posesión mediata, lo que ha incidido en el resultado negativo contra su representada, cuando debió aplicar el artículo 911 del mismo cuerpo legal, por ser la norma pertinente y legal invocada por parte de la demandante y que es aplicable al caso concreto.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-

La materia jurídica en discusión se centra en determinar si el criterio adoptado por la Sala Superior, en el sentido que las alegaciones expuestas en la demanda



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3368 - 2014
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

llevan a entender que la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz ejerce la posesión mediata de los puestos de comercio del inmueble objeto de desalojo, es jurídicamente correcta, a la luz de lo previsto por los artículos 905 y 911 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Según se ha descrito en los párrafos precedentes, en el presente proceso la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Guillermo Baca Aguinaga pretende el desalojo de *"la oficina administrativa, ubicada en el interior del Mercado Guillermo Baca Aguinaga, Lote 1 de la Manzana V, Asentamiento Humano, UPIS Atusparias, distrito de José Leonardo Ortiz provincia de Chiclayo"* (sic.), aduciendo que ésta es ocupada en forma precaria por la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz.

SEGUNDO.- Esta demanda ha sido declarada improcedente por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, debido a que la asociación actora ha formulado su petitorio en forma imprecisa, por dos razones: **a)** porque no ha especificado cuál es la ubicación o extensión del área que pretende desalojar, ni ha explicado en qué consisten los actos posesorios practicados en ella por la emplazada; y **b)** porque en su demanda ha afirmado que la emplazada cobra rentas a los comerciantes ubicados en el Mercado Zonal Guillermo Baca Aguinaga, reconociendo de este modo que esta entidad ejerce la posesión mediata de un área del referido mercado mayor a la antes descrita, sin haber determinado cuál es la extensión de esta área.

TERCERO.- Esta decisión, no obstante, es objeto de impugnación por parte de la demandante, quien sostiene que, al considerar que los hechos alegados en la demanda evidencian que la entidad emplazada ostenta la posesión mediata de un área indeterminada del Mercado Zonal Guillermo Baca Aguinaga, la Sala Superior ha aplicado indebidamente el contenido normativo del artículo 905 del



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3368 - 2014
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

Código Civil, en lugar de resolver la controversia bajo los alcances del artículo 911 del mismo cuerpo legal, como –en su opinión– corresponde al caso.

CUARTO.- Pues bien, en relación a la primera denuncia casatoria, conviene recordar que la posesión es conceptualmente esencialmente como la situación de poder o señorío material de hecho que ejerce una persona sobre una cosa determinada o, en los términos expresados por nuestro legislador civil, el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad (artículo 896 del Código Civil). No obstante, el modo en que este poder de hecho o señorío material se presenta en la realidad no es uniforme, sino que, por el contrario, se produce con diversas particularidades; y por ello se distingue en la doctrina diversos tipos de posesión.

QUINTO.- Puede suceder, por ejemplo, que la posesión no sea ejercida por la misma persona que la disfruta, sino por otra en su nombre; y en estos casos se habla de posesión mediata e inmediata. Esto ocurre cuando, dentro del marco de una relación jurídica de cualquier tipo, una persona entrega un bien a otra, con el propósito que ésta la tenga en su poder y ejerza temporal y directamente sobre ella el señorío al cual nos hemos referido. En estos casos, se ha dicho, “(...) *el que recibe la cosa se convierte en el poseedor inmediato de ella y como tal poseedor inmediato se encuentra defendido por la tutela posesoria, mas no se puede decir sin más que el cedente pierda la posesión a título de dueño. Cabe, pues, admitir una jerarquización de posesiones: hay una posesión inmediata, que es aquella que ostenta quien ejerce el señorío directo sobre la cosa, y una posesión mediata, que la que a título de dueño conserva quien entregó la cosa y a quien debe serle restituida*”¹.

SEXTO.- En este orden de ideas, el artículo 905 del Código Civil establece que “*Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título*”; evidenciando de este modo que la

¹ DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Tomo III: Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión. Quinta edición, España: Thomson Reuters, 2009, p. 647.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3368 - 2014
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

configuración de este tipo de supuestos implica esencialmente la presencia de un poseedor inmediato, que es quien posee el bien de forma temporal y directa en virtud a un título, y un poseedor mediato, quien confiere el título en virtud al cual el primero ejerce temporalmente el señorío del bien.

SÉTIMO.- En este caso, la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Guillermo Baca Aguinaga afirmó expresamente en su demanda que la entidad demandada "*cobra a los comerciantes que representamos arriendos o merced conductiva*" (sic.) e incluso cuestionó insistentemente que los montos que cobra a los comerciantes por conceptos de renta no hayan sido invertidos en mejorar la infraestructura del referido mercado (acápites 6, 7 y 10 del escrito de demanda).

Estas alegaciones implican evidentemente un reconocimiento de la condición de poseedora mediata que ejerce la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz sobre un número indeterminado de los locales comerciales que conforman el Mercado Zonal Guillermo Baca Aguinaga, pues si la actora afirma que aquella cobra una renta a los comerciantes por el uso de estos locales, es lógico concluir que la posesión que estos últimos ostentan es ejercida temporalmente y en virtud a un título (arrendamiento) que les ha sido conferido por dicha entidad. En este contexto, los comerciantes (que no han sido identificados en número) ostentan la posesión inmediata de sus locales comerciales, mientras que la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz ostenta su posesión mediata de los mismos.

OCTAVO.- En este orden de ideas, se desprende que la conclusión adoptada por el *ad quem*, en el sentido que los hechos alegados en la demanda implican el reconocimiento de la actora de la posesión mediata que la entidad emplazada ostenta sobre un área indeterminada del Mercado Zonal Guillermo Baca Aguinaga, encuentra respaldo normativo válido en lo previsto por el artículo 905 del Código Civil. Por tanto, al haber reconocido que la entidad emplazada ejerce posesión mediata sobre los locales comerciales de dicho mercado, sin especificar a cuáles se refiere ni identificar su extensión o área, la asociación



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3368 - 2014
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

actora incurre en una falta de precisión que impide que el órgano jurisdiccional pueda pronunciarse válidamente sobre el mérito de su pretensión, pues no está claro siquiera cuál es el área que se pretende desalojar.

NOVENO.- De otro lado, en cuanto a la segunda denuncia casatoria, cabe hacer mención a que en el Pleno Casatorio recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, esta Suprema Corte ha establecido con carácter vinculante que la posesión precaria regulada por el artículo 911 del Código Civil se produce *“cuando [una persona] 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*.

DÉCIMO.- En este caso, la asociación recurrente pretende que la controversia sea resuelta a la luz de lo previsto en la disposición legal antes mencionada, esto es, declarando que la posesión que ejerce la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz tiene la calidad de precaria y, por tanto, carece de sustento jurídico válido. Sin embargo, como ya se ha explicado precedentemente, en este caso existe una circunstancia que impide al órgano jurisdiccional actuar de este modo; y esto se debe a que la demandante no ha cumplido con identificar adecuadamente cuál es el área sobre la cual ejerce su posesión la emplazada, impidiendo de este modo que pueda analizarse válidamente –como es evidente– el sustento jurídico de una posesión que no se encuentra siquiera determinada con precisión.

No es posible, entonces, evaluar los efectos que la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil tendrían en este caso, por la ausencia de una identificación adecuada del área sobre la cual se pretende el desalojo. Razón por la cual debe desestimarse también este extremo del recurso.

² Primera doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el pleno casatorio recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3368 - 2014
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

VI. DECISIÓN.-

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

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Guillermo Baca Aguinaga**, de fecha siete de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos noventa y ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha quince de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos setenta y ocho.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos contra la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortíz, sobre desalojo por ocupación precaria. Intervino como ponente, la señora Juez Supremo **Rodríguez Chávez**.

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

ean/drp

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA