



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 2460-2002-AC/TC
LAMBAYEQUE
JUNTA DE PROPIETARIOS DEL MERCADO
MODELO DE CHICLAYO

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 11 días del mes de mayo de 2004, la Sala Primera del Tribunal Constitucional, con asistencia de los señores magistrados Bardelli Lartirigoyen, Gonzales Ojeda y García Toma, pronuncia la siguiente sentencia

ASUNTO

Recurso extraordinario interpuesto por don Juan Rolando Mejía Cervera, en su condición de Presidente de la Junta de Propietarios del Mercado Modelo de Chiclayo, contra la sentencia de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, de fojas 337, su fecha 19 de setiembre de 2002, que declaró improcedente la acción de cumplimiento de autos.

ANTECEDENTES

Mediante demanda de fecha 18 de abril de 2002 y escrito subsanatorio de fecha 25 de abril de 2002, la Junta de Propietarios del Mercado Modelo de Chiclayo, representada por don Juan Rolando Mejía Cervera, interpone acción de cumplimiento contra la Municipalidad Provincial de Chiclayo, con el objeto que se dé cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 18º del Decreto Supremo N.º 004-96-PRES, y, en consecuencia, que la demandada cumpla con otorgar a la Junta demandante la administración de las áreas y servicios comunes del Mercado Modelo de Chiclayo.

Manifiesta que, de conformidad con lo establecido en la Ley N.º 26569, mediante Resolución de Alcaldía N.º 388-96-MPCH/A se designó la Comisión de Privatización de los Mercados de Propiedad Municipal, y que, mediante Resolución de Alcaldía N.º 2868-98/MPCH-A, de fecha 22 de diciembre de 1998, se autorizó la venta de 38 tiendas ubicadas en la parte exterior del Mercado Modelo de Chiclayo; que, para tal efecto, a través de escritura pública de fecha 24 de julio de 1998, se constituyó la propiedad horizontal, independización y reglamento interno del Mercado Modelo de Chiclayo y se efectuó la inscripción de tales actos en la Ficha N.º 18810 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo. A la fecha, refiere, se han vendido los puestos correspondientes a los Blocks I, II y III, quedando aún en propiedad de la Municipalidad Provincial de Chiclayo el Block N.º IV. De esta forma, señala, la Municipalidad se ha convertido en copropietaria de las áreas



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

comunes y, a su vez, en integrante de la Junta de Propietarios del Mercado Modelo de Chiclayo. Sin embargo, afirma que la emplazada no ha cumplido, a la fecha, con transferir la administración de las áreas comunes a la Junta de Propietarios, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 18º del Reglamento de la Ley de Privatización de los Mercados Públicos, Decreto Supremo N.º 004-96-PRES, el cual dispone que “transferido el dominio de los puestos y demás establecimientos y/o servicios de los mercados públicos, la administración, supervisión y control de la logística comercial, control sanitario, higiene, seguridad, mantenimiento, limpieza y demás aspectos inherentes a cada mercado, estará a cargo de la correspondiente junta de propietarios”.

La Municipalidad Provincial de Chiclayo contesta la demandada señalando que no se ha cumplido con agotar la vía previa, toda vez que la carta notarial cursada no precisa lo solicitado. Asimismo, manifiesta que no puede ser de aplicación el artículo 18º del Decreto Supremo N.º 004-96-PRES, puesto que sólo han sido privatizadas y transferidas 38 tiendas de las 56, restando 18 que son de su propiedad, y que la transferencia de la administración de las áreas y servicios comunes del referido mercado sólo podrá realizarse una vez que se haya completado su privatización.

El Quinto Juzgado Civil de Chiclayo, con fecha 5 de junio de 2002, declaró infundada la excepción deducida, y fundada, en parte, la demanda, ordenando a la emplazada que cumpla con lo dispuesto en el artículo 18º del Decreto Supremo N.º 004-96-PRES, por considerar que si bien es cierto que el artículo 4º de dicho Decreto Supremo establece que la venta de los mercados públicos comprende la transferencia total del inmueble, no es posible desconocer que el Mercado se encuentra actualmente en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, previsto en el artículo 129º del Reglamento de la Ley N.º 27157.

Mediante la Resolución N.º 10, del 12 de julio de 2002, se admitió la intervención como litisconsortes de la Municipalidad Provincial de Chiclayo al Sindicato de Comerciantes Minoristas del Mercado Modelo, al Sindicato de Pequeños Comerciantes de la Plataforma Juan Cuglievan del Mercado Modelo y a la Asociación de Comerciantes Ambulantes Los Portales del Mercado Modelo.

La recurrente, revocando la apelada, declaró improcedente la demanda, argumentando que sólo procedería la transferencia de la administración de las áreas y servicios comunes del Mercado Modelo de Chiclayo, si es que éste hubiera sido privatizado en su totalidad.

FUNDAMENTOS

1. De autos se advierte (fojas 32) que la Junta de Propietarios remitió a la emplazada carta



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

notarial, requiriéndola "para que cumpla con lo dispuesto en los artículos 17° y 18° del D.S. N.º 004-96-PRES, en cuanto a la transferencia de los servicios y áreas comunes del Mercado Modelo de Chiclayo", cumpliendo así el presupuesto procesal previsto en el inciso c) del artículo 5° de la Ley N.º 26301, por lo que la excepción deducida resulta infundada.

2. La demanda tiene por objeto que se ordene a la Municipalidad Provincial de Chiclayo el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18° del Decreto Supremo N.º 004-96-PRES, Reglamento de la Ley Privatización de los Mercados Públicos, y que, en consecuencia, se proceda a transferir la administración de las áreas y servicios comunes del Mercado Modelo de Chiclayo a la Junta de Propietarios del mismo.
3. Si bien consta en autos (fojas 68 a 83 del cuadernillo de este Tribunal) la inscripción registral de la Junta de Propietarios del Mercado Modelo de Chiclayo, lo cierto es que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 145° del Reglamento de la Ley N.º 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declatoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, la Junta de Propietarios se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el mismo que, según lo prescrito en el artículo 39° de la Ley N.º 27157, se constituye con el voto favorable del 50% de los porcentajes de participación. Asimismo, de acuerdo a lo referido por el abogado de la parte demandante en la audiencia de vista, los demandantes son propietarios únicamente de una parte inferior al 50% de la totalidad del mercado, lo cual es congruente con lo que consta de la copia de la escritura pública de adecuación de reglamento interno obrante de fojas 2 a 12 de autos, según la cual, dicho acto se realizó con la concurrencia del 35.51% de las participaciones. Por tanto, dicha Junta de Propietarios no puede asumir la administración de la totalidad del Mercado, toda vez que no contó con la votación requerida por ley.
4. Sin embargo, debe precisarse que el Mercado Modelo de Chiclayo se encuentra en un régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, tal como se define en el artículo 37° de la Ley N.º 27157 y el artículo 129° de su Reglamento, el Decreto Supremo N.º 0008-2000-MTC, el mismo que dispone en su Título VI que, para tal efecto, se deberá contar con un Administrador General designado por la Junta de Propietarios, y entre otras funciones tendrá la de velar por el adecuado manejo de los bienes comunes, así como por el mantenimiento y limpieza.
5. Por tanto, si bien atendiendo a las circunstancias en que se constituyó la Junta de Propietarios, no es posible otorgarle la administración de la totalidad del Mercado, es necesario que éste sea administrado de acuerdo a ley, para lo cual debe constituirse una Junta de Propietarios convocada por la Municipalidad Provincial de Chiclayo, quien tiene una participación mayor al 50%.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Por los fundamentos expuestos, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que la Constitución Política del Perú y su Ley Orgánica le confieren,

HA RESUELTO

1. Declarar infundada la excepción deducida.
2. Declarar **FUNDADA**, en parte, la acción de cumplimiento.
3. Ordenar a la demandada que, en un plazo razonable, constituya una nueva Junta de Propietarios del Mercado Modelo de Chiclayo, convocando a la totalidad de propietarios del mismo, de conformidad con lo señalado en los Fundamentos N.^{os} 4 y 5 de la presente sentencia.
4. Ordenar a la demandada que, una vez constituida la nueva Junta de Propietarios, se le transfiera la administración de las áreas comunes del Mercado Modelo de Chiclayo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18º del Decreto Supremo N.º 004-96-PRES.

Publíquese y notifíquese.

SS.

BARDELLI LARTIRIGOYEN
GONZALES OJEDA
GARCÍA TOMA

Lo que certifico:

Dr. Daniel Figallo Rivadeneysra
SECRETARIO RELATOR (e)