



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 27 días del mes de enero de 2023, la Sala Primera del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Monteagudo Valdez, Pacheco Zerga y Ochoa Cardich, pronuncia la siguiente sentencia.

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por don Cirilo Chauca Mendoza y otros contra la resolución de folio 2870, del 28 de diciembre de 2020, expedida por la Primera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima que, revocando y reformando la apelada, declaró improcedente la demanda de autos.

ANTECEDENTES

Demanda

El 27 de enero de 2014, don Octavio César Arica Palomino, don Cirilo Chauca Mendoza, don Salatiel Vallejos Lobato, don Eleuterio Hernández Minchola y doña Hilda Vega Cuba, interponen demanda de amparo¹, ampliada mediante escrito del 5 de marzo de 2014², contra los jueces del Juzgado Mixto de Puente Piedra, Santa Rosa y Ancón, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, el procurador público a cargo de los asuntos judiciales del Poder Judicial y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) a fin de que se declaren nulas las siguientes resoluciones judiciales emitidas en proceso sobre ejecución de garantías interpuesto por don Natalio Huamán Gutiérrez contra la Promotora Inmobiliaria Santa Juana de Copacabana SRL (Expediente 881-2009):

- Resolución 80, del 18 de diciembre de 2012³, en los extremos que resuelve: 1) tener como forma de pago del bien inmueble adjudicado las sumas de dinero señaladas, por tanto, cancelados los US\$ 180 000.00 como precio del bien adjudicado; 2) adjudica el 47.813 % de los derechos y acciones del bien materia de proceso a favor de Irene Huamán Hinostraza, Jesús Marcelino Huamán Hinostraza, Víctor

¹ Folio 102

² Folio 148

³ Folio 727



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

Felipe Huamán Hinostraza y Carlos Huamán Hinostraza; y 3) deja sin efecto todo gravamen que pese sobre dicho bien, cancelando las cargas o derechos de uso y/o disfrute inscritos con posterioridad a la hipoteca materia de ejecución

- Resolución 599, del 6 de noviembre de 2013⁴, en el extremo que confirmó la Resolución 80; y
- Resolución 606, del 4 de noviembre de 2013⁵, que confirmó la Resolución 83, del 28 de enero de 2013⁶, que resolvió absolver las observaciones realizadas por la Sunarp (a fin de inscribir la indebida adjudicación).

Asimismo, solicita se declare la nulidad de todo el referido proceso.

Manifiestan que la referida promotora inmobiliaria adquirió el 47.8137 % de acciones y derechos del inmueble descrito como predio Copacabana, vendido por su anterior propietario don Natalio Huamán Gutiérrez, transferencia debidamente inscrita. Precisan que esta transferencia se constituyó con una hipoteca (respecto de la suma pendiente de pago por concepto de la compraventa), aunque por un error del registrador solo se consignó que esta era por el 43.8333 %.

Posteriormente, la referida inmobiliaria transfirió a través de diversos contratos de compraventa porcentajes de su propiedad a los ahora demandantes.

Señalan que don Natalio Huamán Gutiérrez, al detectar el levantamiento de la hipoteca legal, demandó judicialmente la nulidad de levantamiento de hipoteca, proceso concluido el 2008, recobrando eficacia jurídica la hipoteca legal.

Tras esta victoria judicial don Natalio Huamán Gutiérrez, el 2009, demandó la ejecución de garantía hipotecaria a la Promotora Inmobiliaria Santa Juana de Copacabana SRL, proceso que configura una amenaza de lanzamiento de sus propiedades, pues lo que se decida en dicho proceso subyacente les afecta su derecho de propiedad.

⁴ Folio 70

⁵ Folio 73

⁶ Folio 729



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

Consideran que el proceso subyacente es irregular al no haberse observado las exigencias legales para los procesos ejecutivos, por lo que todo lo actuado deviene en nulo, pues conforme con el artículo 720 del Código Procesal Civil, en los procesos de ejecución de garantía, constituye requisito que el ejecutante acompañe a su demanda la tasación comercial actualizada y realizada por dos ingenieros o arquitectos; sin embargo, en la demanda solo se acompañó la valuación de la tasación del inmueble firmado solo por un arquitecto, por lo que esta fue declarada inadmisibles, concediéndose el plazo de 5 días para subsanar, pero al solicitarse que se conceda un plazo mayor, se decidió conceder 2 días más. Advierte que este último plazo debió computarse a partir de la terminación del plazo concedido, mas no a partir de que esta nueva resolución es notificada, ya que entonces el juez habría concedido un plazo no estipulado en la norma.

Asimismo, la primera valuación (presentada y firmada por un arquitecto) es un documento fraguado, tal como este mismo lo manifestó en la investigación que se sigue ante la Dirincri-PNP, donde no reconoce su firma ni su sello; en tanto que, en la segunda valuación presentada, los firmantes manifiestan que esta no reúne los requisitos formales para una tasación y que nunca les avisaron que era para ser presentada en un proceso judicial.

Agregan que el auto admisorio debió notificarse a los terceros mediante edictos, lo cual no se hizo. No obstante, añaden que los terceros adquirentes del terreno fueron incorporados como terceros coadyuvantes.

En síntesis, también sostienen que se ha vulnerado su derecho al debido proceso, en su manifestación a la motivación.

Contestación de la demanda

El procurador público adjunto a cargo de los asuntos judiciales del Poder Judicial propone las excepciones de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, de prescripción extintiva e incompetencia territorial, y contesta la demanda⁷ solicitando se la declare improcedente. Refiere que las resoluciones cuestionadas se encuentran debidamente fundamentadas.

⁷ Folio 215



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

Resoluciones de primera instancia o grado

Mediante Resolución 6, del 5 de setiembre de 2014⁸, el Noveno Juzgado Constitucional de Lima declaró infundadas las excepciones propuestas por el demandado. Asimismo, a través de la Resolución 10, del 30 de julio de 2015⁹, declaró improcedente el pedido de integración al proceso, en calidad de intervención litisconsorcial formulado por diversos solicitantes.

Con la Resolución 14, del 7 de setiembre de 2016¹⁰, el citado juzgado declaró improcedente el pedido de intervención litisconsorcial de doña Yovana Diana Demarini Carbajal y fundada la intervención litisconsorcial de don Jesús Marcelino, doña Irene, don Víctor Felipe y don Carlos Huamán Hinostraza, en consecuencia, se integra al proceso a las citadas personas en calidad de litisconsortes.

Contestación de la demanda de litisconsortes

Don Jesús Marcelino, doña Irene, don Víctor Felipe y don Carlos Huamán Hinostraza, en calidad de litisconsortes, contestan la demanda¹¹. Manifiestan que los contratos de compraventa de derechos y acciones del inmueble con garantía hipotecaria, que ha sido ejecutada a través del proceso de ejecución de garantías y contrato aclaratorio del mismo, han sido negociados, celebrados y ejecutados según las reglas de la buena fe, por lo que los demandantes no pueden cuestionar el contenido de estos; más aún, cuando en la fecha de celebración de estos no tenían la condición de propietarios. Los demandantes, a través del presente proceso de amparo, pretenden cuestionar el auto de ejecución del proceso subyacente, supuestamente porque desconocían de la existencia del referido proceso, sin embargo, ello es falso. Asimismo, los demandantes pretenden cuestionar la tasación del bien hipotecado, pero este ya ha sido rematado y adjudicado, empero, en la resolución de vista se consideró que dicho cuestionamiento debió ser puesto en debate por la parte ejecutada cuando fueron emplazados con el auto de ejecución, por lo que no resulta procedente cuestionar a través de este proceso de amparo la tasación. Por último, los demandantes no han fundamentado ni han acreditado con medio probatorio alguno, de qué manera se ha afectado su derecho a la tutela procesal efectiva.

⁸ Folio 248

⁹ Folio 697

¹⁰ Folio 769

¹¹ Folio 855



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

Sentencia de primera instancia o grado

Mediante Resolución 21, del 13 de julio de 2018¹², el Noveno Juzgado Constitucional de Lima declaró fundada la demanda por considerar que los demandantes han demostrado que adquirieron los bienes inmuebles por compraventa de los anteriores propietarios, que tienen los documentos públicos con los que perfecciona esa transferencia y cuentan con la inscripción de esos títulos en el Registro Predial Urbano. Esos derechos de propiedad no han sido objeto de discusión ni controversia en el proceso sobre ejecución de garantías, por lo que no puede afectar su propiedad, más aún cuando la amenaza resulta cierta y de inminente realización. Sin embargo, agrega que las resoluciones cuestionadas han sido dictadas en un proceso regular, por lo que este extremo es declarado improcedente.

Sentencia de segunda instancia o grado

A través de la Resolución 13, del 28 de diciembre de 2020¹³, la Primera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima confirmó las resoluciones 6, 10 y 14. De otro lado, revocando la sentencia apelada, declaró improcedente la demanda y la confirmó en lo demás que contiene. Considera que la presente demanda fue declarada fundada en primera instancia o grado, sin haberse sustentado ni motivado en qué consiste la supuesta amenaza al derecho de propiedad, pues los demandantes inscribieron registralmente los porcentajes que adquirieron sobre el inmueble materia de *litis* y, como bien lo señala el juez, dichos derechos no fueron parte del debate en el proceso sobre ejecución de garantía iniciado por la Sucesión de Natalio Huamán Gutiérrez; es más, el propio *a quo* señala que de las copias adjuntadas a los autos no se evidencian actos procesales defectuosos que afecten principios o derechos procesales constitucionales de relevancia, por lo que concluye que el extremo de declarar la nulidad de todo el proceso sobre ejecución de garantía hipotecaria deviene en infundado. Siendo así, no se entiende cómo ampara la supuesta amenaza al derecho de propiedad cuando toda su línea de argumentación apunta a desestimar la demanda en su totalidad. Se cuestiona la adjudicación del 47.8137 % de las acciones y derechos del inmueble descrito como predio Copacabana (básicamente porque dicho porcentaje no se corresponde con el metraje materia de ejecución, ya que la parte demandante

¹² Folio 956

¹³ Folio 2870



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

considera que no se está aplicando sobre el 60 % a que tenía derecho el causante de los demandantes), aunque no se observa que la rigurosidad de las exigencias legales para los procesos ejecutivos es un asunto que no tiene contenido constitucional amparable en esta vía de amparo sino en la vía ordinaria. El proceso de amparo no puede ser usado para suplir los procesos de la vía ordinaria como son la de mejor derecho de propiedad, nulidad de cosa juzgada fraudulenta, tercería o nulidad de acto jurídico.

FUNDAMENTOS

Petitorio

1. Los demandantes pretenden que se declaren nulas las siguientes resoluciones judiciales emitidas en el proceso sobre ejecución de garantías interpuesto por don Natalio Huamán Gutiérrez contra la Promotora Inmobiliaria Santa Juana de Copacabana SRL (Expediente 881-2009):
 - Resolución 80, del 18 de diciembre de 2012, en los extremos que resuelve: 1) tener como forma de pago del bien inmueble adjudicado las sumas de dinero señaladas, por tanto, cancelados los US\$ 180 000.00 como precio del bien adjudicado; 2) adjudica el 47.813 % de los derechos y acciones del bien materia de proceso a favor de Irene Huamán Hinostroza, Jesús Marcelino Huamán Hinostroza, Víctor Felipe Huamán Hinostroza y Carlos Huamán Hinostroza; y 3) deja sin efecto todo gravamen que pese sobre dicho bien, cancelando las cargas o derechos de uso y/o disfrute inscritos con posterioridad a la hipoteca materia de ejecución
 - Resolución 599, del 6 de noviembre de 2013, en el extremo que confirmó la Resolución 80; y
 - Resolución 606, del 4 de noviembre de 2013, que confirmó la Resolución 83, del 28 de enero de 2013¹⁴, que resolvió absolver las observaciones realizadas por la Sunarp (a fin de inscribir la indebida adjudicación).

Asimismo, solicita se declare la nulidad de todo el referido proceso.

¹⁴ Folio 729



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

2. En tal sentido, a la luz de los hechos expuestos en la demanda y de los recaudos que obran en ella, se trata de determinar si a través de una indebida motivación de las cuestionadas resoluciones judiciales, además de transgredir al derecho al debido proceso, se amenaza el derecho de propiedad de los actores.

El derecho al debido proceso y su protección a través del amparo

3. De conformidad con el artículo 139.3 de la Constitución, toda persona tiene derecho a la observancia del debido proceso en cualquier tipo de procedimiento en el que se diluciden sus derechos, se solucione un conflicto jurídico o se aclare una incertidumbre jurídica. Como lo ha enfatizado este Tribunal, el debido proceso garantiza el respeto de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable para que una causa pueda tramitarse y resolverse con justicia¹⁵. Pero el derecho fundamental al debido proceso se caracteriza también por tener un contenido antes bien que unívoco, heterodoxo o complejo. Precisamente, uno de esos contenidos que hacen parte del debido proceso es el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139.5 de la Constitución.
4. La jurisprudencia de este Tribunal ha sido uniforme al establecer que la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas “garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables”¹⁶
5. En su interpretación sobre el contenido constitucionalmente protegido de este derecho, el Tribunal ha formulado una tipología de supuestos en los cuales dicho contenido resulta vulnerado¹⁷, tales como: a) inexistencia de motivación o motivación aparente; b) falta de motivación interna del razonamiento; c) deficiencias en la motivación externa; d) motivación insuficiente; e) motivación sustancialmente incongruente; y e) motivación constitucionalmente deficitaria.

¹⁵ Cfr. fundamento 3 de la sentencia emitida en el Expediente 07289-2005-PA/TC

¹⁶ Cfr. fundamento 10 de la sentencia emitida en el Expediente 08125-2005-PHC/TC

¹⁷ Cfr. sentencia emitida en el Expediente 03943-2006-PA/TC



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

6. De manera que si bien no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente una vulneración del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, cierto es también que el deber de motivar constituye una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso.

Análisis del caso concreto

7. De la cuestionada Resolución 599, del 6 de noviembre de 2013, que al confirmar la Resolución 80, del 18 de diciembre de 2012, resolvió: 1) tener cancelados los US\$ 180 000.00 como precio del bien adjudicado; 2) adjudicar el 47.813 % de los derechos y acciones del bien materia de proceso a favor de Irene Huamán Hinostroza, Jesús Marcelino Huamán Hinostroza, Víctor Felipe Huamán Hinostroza y Carlos Huamán Hinostroza; y 3) dejar sin efecto todo gravamen que pesa sobre dicho bien; se evidencia que se expusieron como agravios en el recurso de apelación, similares argumentos a los que se exponen en el presente proceso de amparo, frente a los que la Sala emplazada expresó que:
 - “3. [...] no puede ser "irregular" la disposición para la cancelación (léase pago) del valor del bien adjudicado, la adjudicación a favor de los adjudicatarios, o dejar sin efecto todo gravamen que pese sobre dicho bien, cancelando las cargas o derechos de uso y/o disfrute inscritos con posterioridad a la hipoteca materia de ejecución, en tanto que todo ello responde a lo actuado en el proceso y lo establecido en la ley [...]”.
 - “4. [...] las Resoluciones Nros. 66 y 79, que aprobaron las liquidaciones de costas y costos del proceso, así como los intereses legales y moratorios, respectivamente, no han sido impugnadas (apeladas) por quienes se habrían considerado agraviados”.
 - “6. Sobre el cuestionamiento a la tasación del bien inmueble adjudicado debe tenerse en cuenta que [...] ello debió ser puesto en debate por la parte ejecutada cuando fue emplazada con el auto de ejecución y el "informe de valorización" [...]. Si los recurrentes tienen algún derecho que reclamar, dice, porque han levantado edificaciones en los lotes de terreno del lugar materia de proceso, deben hacerlo valer en la vía pertinente”.
8. Asimismo, la cuestionada Resolución 606, del 4 de noviembre de 2013, que confirmó la Resolución 83, del 28 de enero de 2013, que resolvió absolver las observaciones realizadas por la Sunarp, estimó que:



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

- “2. [...] no se percibe ninguna “irregularidad” en la Resolución No. 80 [...]; por el contrario, su emisión responde a la ley y al procedimiento regular (previo), como es el remate del bien materia de ejecución realizado en fecha 27 de abril del 2012 [...] a favor de quienes propusieron la mejor oferta, lo que a su vez se realizó luego del auto final (Resolución No. 22 [...]) que dispuso llevar adelante dicho remate, cuya convocatoria también se dispuso por Resolución No. 38 [...], y con las publicaciones respectivas [...]”.
- “3. Es oportuno advertir que en los actuados no constan cuestionamientos a través de recursos (apelación) o remedios (nulidad) contra las Resoluciones Nros. 22 y 38, ni contra el acto de remate, conforme autoriza la ley”.
- “4. La denuncia sobre la remisión al registro de la Resolución No. 80, [...] en esencia, implicó la modificación del estado jurídico del derecho de copropiedad del bien ejecutado; empero, igualmente, debe repararse que en los actuados no consta que el ahora apelante haya interpuesto ningún recurso de impugnación (apelación) en su contra”.
- “6. Con lo expresado, es correcta la decisión del a quo al ordenar dejar sin efecto todo gravamen sobre los derechos que pesaban sobre el bien realizado, o la cancelación de las cargas y derechos de uso y disfrute inscritos con posterioridad a la hipoteca, lo que se condice con el elemental principio de prioridad registral [...]”.
- “7. Si el apelante u otros consideraran que tienen (mejor) derecho de propiedad sobre los derechos dispuestos en la ejecución, porque la hipoteca legal se habría “extinguido”, ello debe ser ventilado en la vía correspondiente, y no en el presente proceso”.

9. Mención especial merecen los siguientes documentos que obran en el expediente, aportados por los propios demandantes:

- Escritura pública de compraventa de un porcentaje de acciones y derechos del 30 de abril de 2008¹⁸, a través del cual **don Salatiel Vallejos Lobato**, adquirió un porcentaje del terreno. Se verifica que este contrato fue inscrito en registros públicos el 17 de noviembre de 2008¹⁹.
- Escritura pública de compraventa de un porcentaje de acciones y derechos del 29 de octubre de 2008²⁰, a través del cual **don Eleuterio Hernández Minchola** y doña Miriam Elsa Evangelista Román, adquirieron un porcentaje del terreno. Este contrato fue inscrito en los registros públicos el 8 de noviembre de 2008²¹.

¹⁸ Folio 18

¹⁹ Folio 22

²⁰ Folio 23

²¹ Folio 27



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

- Escritura pública de compraventa de un porcentaje de acciones y derechos del 11 de noviembre de 2008²², a través del cual **don Octavio César Arica Palomino** y doña Denise Favelia Silva Navarrete adquirieron un porcentaje del terreno. Este contrato fue inscrito en los registros públicos el 5 de diciembre de 2008²³.
- Escritura pública de compraventa de un porcentaje de acciones y derechos del 21 de julio de 2010²⁴, a través del cual doña Hilda Vega Cuba adquirió un porcentaje del terreno.
- Escritura pública de compraventa de un porcentaje de acciones y derechos del 6 de setiembre de 2011²⁵, a través del cual don Cirilo Chauca Mendoza y doña Herlinda Ynocencia Vega López adquirieron un porcentaje del terreno.

10. Además, obran en el expediente los siguientes documentos:

- Copia del Asiento 00004 de la Partida P01043100²⁶, del 23 de abril de 1999, donde consta el registro de la constitución de una hipoteca legal en favor de don Natalio Huamán Gutiérrez por el saldo del precio de la venta de las acciones y derechos realizada a la Promotora Inmobiliaria Santa Juana de Copacabana SRL.
- Copia del Asiento 00011 de la Partida P01043100²⁷, donde consta la anotación de la demanda de nulidad de levantamiento de hipoteca ordenada por la Resolución 1, del 3 de febrero de 2004, emitida por el Quinto Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, proceso seguido por don Natalio Huamán Gutiérrez contra la Promotora Inmobiliaria Santa Juana de Copacabana SRL. Esta anotación quedó inscrita el 8 de marzo de 2004.
- Copia del Asiento 00060 de la Partida P01043100²⁸, donde consta que la referida hipoteca ha recobrado vigencia por mandato judicial, inscrito el 17 de noviembre de 2008.

11. Quiere esto decir, que cuando dos de los demandantes, Hilda Vega Cuba

²² Folio 13

²³ Folio 17

²⁴ Folio 28

²⁵ Folio 3

²⁶ Folio 842

²⁷ Folio 844

²⁸ Folio 847



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

y Cirilo Chauca Mendoza celebraron los respectivos contratos de compraventa aludidos, el 21 de julio de 2010 y el 6 de setiembre de 2011, respectivamente; la hipoteca había recobrado su vigencia y estaba inscrita en los registros públicos. De otro lado, cuando los demandantes Salatiel Vallejos Lobato, Eleuterio Hernández Minchola y Octavio César Arica Palomino suscribieron sus contratos el 30 de abril, 29 de octubre y 11 de noviembre de 2008, respectivamente; ya estaba inscrita la anotación de demanda de nulidad de levantamiento de hipoteca.

12. Es decir, cuando 3 de los demandantes suscribieron los contratos de compraventa sobre cuotas del terreno en cuestión; ya era de conocimiento público (a través del registro) que la vigencia de una hipoteca constituida sobre el saldo del precio de venta de un porcentaje del terreno estaba en discusión a nivel judicial. Asimismo, cuando los restantes demandantes suscribieron los contratos de compraventa sobre cuotas del terreno en cuestión incluso ya la referida hipoteca había recobrado su vigencia.
13. Se aplica entonces la regla de prioridad registral, según la cual, la antigüedad en la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro (artículo 2016 del Código Civil). De hecho, esta regla es tenida en cuenta en las resoluciones 83, 599 y 606, impugnadas a través de la presente demanda de amparo.
14. A ello debe agregarse el artículo 2012 del Código Civil, según el cual se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.
15. Atendiendo a lo expuesto, este Tribunal observa que los jueces emplazados han justificado adecuada y suficientemente los cuestionamientos realizados por los demandantes referidos a la supuesta irregularidad del proceso y de la tasación del bien inmueble; asimismo, con relación al mejor derecho de propiedad que pudieran tener sobre el predio Copacabana, se dejó a salvo el derecho de reclamar en la vía correspondiente, no solo ello, sino también respecto del derecho que les pudiera corresponder por las edificaciones realizadas en los lotes de terreno materia del proceso; más aún cuando el referido predio ya ha sido objeto de remate y adjudicación.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Primera. Sentencia 46/2023

EXP. N.º 00909-2022-PA/TC

LIMA

OCTAVIO CÉSAR ARICA PALOMINO
Y OTROS

16. En consecuencia, corresponde desestimar la presente demanda al no advertirse que se haya vulnerado derecho fundamental alguno.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú,

HA RESUELTO

Declarar **INFUNDADA** la demanda de amparo.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**MONTEAGUDO VALDEZ
PACHECO ZERGA
OCHOA CARDICH**

PONENTE PACHECO ZERGA