



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



169

EXP. N.º 673-2003-AA/TC  
ICA  
MOLINERA SANTA MARINA S.A.C.

### SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 23 días del mes de abril de 2003, la Sala Primera del Tribunal Constitucional, con asistencia de los señores magistrados Alva Orlandini, Presidente; Aguirre Roca y García Toma, pronuncia la siguiente sentencia

#### ASUNTO

Recurso extraordinario interpuesto por Molinera Santa Marina S.A.C. contra la sentencia de la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Ica, de fojas 762, su fecha 29 de enero de 2003, que declara improcedente la acción de amparo de autos.

#### ANTECEDENTES

La recurrente, con fecha 26 de julio de 2002 interpone acción de amparo contra la Oficina Registral de Los Libertadores Wari, el Banco Wiese, Contilatin del Perú y la Superintendencia de Administración Tributaria (SUNAT), solicitando que se dejen sin efecto y se declare la invalidez de los Asientos Registrales N.ºs 2-E y 3-E de la Partida Electrónica N.º 11000168, de Registro de Propiedad Inmueble de Pisco-Oficina Registral Los Libertadores Wari, alegando que adquirió el inmueble inscrito en la referida partida de don Ivo Tomasevich Colichón, y que en tal oportunidad dichos asientos no figuraban, vulnerándose su derecho de propiedad y el principio de buena fe registral.

La SUNAT contesta la demanda solicitando que se la declare improcedente, argumentando que dichos asientos se reinscribieron en mérito a la resolución expedida por el ejecutor coactivo quien, atribuyéndose facultades que no le correspondían, había dispuesto, previamente, y de modo incorrecto, que se dejaran sin efecto todos los gravámenes que pesaban sobre el inmueble materia de litis; agregando que las facultades del ejecutor coactivo alcanzan sólo a las medidas que sean de su responsabilidad y que, por tal razón, éste declaró posteriormente la nulidad de la referida resolución.

El Banco Wiese Sudameris deduce la excepción de caducidad y solicita que se declare infundada la demanda, aduciendo que al haberse inscrito la hipoteca a su favor con anterioridad al embargo que posibilitó el remate del bien sublitis, tiene derecho de preferencia y de ejecución sobre dicho bien, agregando que, precisamente por tal razón, el



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ejecutor coactivo declaró nula la resolución que la canceló, cumpliendo así con reponer la vigencia de los tres gravámenes preferentes impugnados. Añade que mal puede la demandante invocar la buena fe registral cuando del mismo Registro podía colegirse la preexistencia de los gravámenes impugnados.

La empresa Woodstock S.A.C. en Liquidación se apersona al proceso y contesta la demanda solicitando que se la declare improcedente o infundada, alegando que la titularidad que reclama la demandante se basa en dos actos fraudulentos: la adjudicación, producto del remate del bien, y la compra de éste, agregando que ha iniciado una investigación preliminar por delito contra la fe pública, estafa y abuso de autoridad, en contra del ejecutor coactivo de la Municipalidad de Pisco, el Sr. Tomasevich Colichón, y el representante de la demandante. Agrega que, luego de la compra del inmueble y su respectiva inscripción, se declaró la nulidad de actuados en el proceso coactivo mediante Resolución N.º 31, comprendiéndose, además, el acto de remate y la posterior adjudicación. Finalmente, añade que la accionante tenía pleno conocimiento de todos los gravámenes que pesaban sobre el inmueble, pues suscribió, con anterioridad a la compra, un contrato de arrendamiento con Christophe Marcel Lacroix, representante de la empresa Lacroix Industrias Asociados S.A.C. y actual representante de la demandante.

El Juzgado Especializado en lo Civil de Pisco, con fecha 30 de octubre de 2002, declara improcedente la demanda, considerando que el ejecutor coactivo ha ocasionado un conflicto de intereses que no puede dilucidarse en una acción de garantía, agregando que la nulidad y la cancelación de los asientos registrales, debe solicitarse en otra vía.

La recurrida confirma la apelada, por los mismos fundamentos.

### FUNDAMENTOS

1. La demandante alega propiedad de un bien adquirido sin los gravámenes que aparecen en dos asientos registrales y pide, invocando la buena fe registral, que los mencionados asientos queden sin efecto. Con tal motivo, emplaza a la Oficina Registral de los Libertadores Wari, al Registrador Público interviniente, al Banco Wiese Sudameris, a Contilatin del Perú y a la SUNAT, como beneficiarios con los asientos impugnados.
2. Los demandados argumentan que los asientos impugnados existían antes de la compra del bien que hizo la demandante, pero que, al momento de hacerla, habían sido indebidamente cancelados por un ejecutor coactivo, quien, en efecto, carecía de facultades para hacerlo. Asimismo, aducen que se afectó el derecho de persecución y preferencia del que gozaban respecto a las hipotecas inscritas.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

3. La empresa Woodstock S.A.C. se apersona al proceso y aduce que la demandante tenía conocimiento de la existencia de todos los gravámenes existentes antes de realizar la compra, lo que acredita con el testimonio de Escritura Pública de Arrendamiento con opción exclusiva de compra, de fecha 3 de octubre de 2000 (fojas 262), suscrito por la empresa Woodstock S.A.C. en Liquidación y Lacroix Industrias Asociados S.A.C., cuyo representante es Cristophe Marcel Lacroix. Asimismo, alega que el proceso coactivo ha sido declarado nulo a partir del remate y la adjudicación, acreditando lo sostenido con las correspondientes resoluciones que obran de fojas 231 a 234.
4. El Tribunal Constitucional estima necesario precisar que del artículo 2014° del Código Civil, en concordancia con el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se puede concluir que entre los requisitos necesarios para que el principio de fe pública registral despliegue sus efectos, figuran: adquisición válida de un derecho, previa inscripción del derecho transmitido, inexpresividad registral respecto de causales de ineficacia del derecho transmitido, onerosidad en la transmisión del derecho, buena fe del adquirente, e inscripción del derecho a su favor.
5. Sin embargo, de lo actuado se observa que, en el caso, los argumentos esgrimidos por los demandados –en particular por el Banco Wiese Sudameris y por Woodstock S.A.C.– han puesto en tela de juicio la buena fe de la empresa demandante, la cual no ha desvirtuado las alegaciones hechas, no ha levantado los cargos formulado y no ha acreditado la vigencia de los hechos invocados como fundamento de su pretensión; y, de otro, que la actora tampoco ha probado la alegada inexactitud del Registro, pues se ha sostenido, sin que ella lo desmienta, que del examen del Registro podía colegirse la preexistencia de los gravámenes impugnados.
6. Por lo demás, este Colegiado no ha advertido definitividad en la lesión alegada, toda vez que, conforme al artículo 2013° del Código Civil, la actora tiene expedita una vía rápida y específica que brinda al órgano judicial la potestad para declarar la invalidez de los asientos registrales materia de autos, razón por la que se deja a salvo su derecho para hacerlo valer, en todo caso, en la forma legal que corresponda.
7. La conducta negligente del Registrador y del Ejecutor Coactivo hacen necesario que se indague y determine la existencia de las responsabilidades de dichos funcionarios; y, de ser el caso, que se les imponga la medida disciplinaria a que hubiere lugar, razón por la cual, a criterio de este Colegiado, resulta de aplicación el artículo 11° de la Ley N.° 23506.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, en uso de las atribuciones que le confieren la constitución Política del Perú y su Ley Orgánica,



**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**FALLA**

**REVOCANDO** la recurrida que, confirmando la apelada, declaró improcedente la demanda; y, reformándola, la declara **INFUNDADA**, dejando a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer conforme a ley; e integrándola, ordena que, en virtud de la aplicación del artículo 11° de la Ley N.º 23506, se remitan copias de los actuados a la Fiscalía Provincial Penal de Turno, para que proceda conforme a ley, dando cuenta al Tribunal Constitucional de las medidas adoptadas. Dispone la notificación a las partes, su publicación conforme a ley y la devolución de los actuados.

SS.

**ALVA ORLANDINI  
AGUIRRE ROCA  
GARCÍA TOMA**



Alva Orlandini Aguirre Roca

**Lo que certifico:**



**Dr. Daniel Figallo Rivadeneyra  
SECRETARIO RELATOR (e)**