



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 0008/2025

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 16 días del mes de setiembre de 2024, la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Gutiérrez Ticse y Domínguez Haro, con la participación del magistrado Hernández Chávez, en reemplazo del magistrado Ochoa Cardich, ha emitido la presente sentencia. El magistrado Hernández Chávez emitió fundamento de voto, el cual se agrega. Los magistrados intervinientes firman digitalmente en señal de conformidad con lo votado.

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por Costa del Este Inversiones Inmobiliarias S.A., representada por el presidente del Directorio, don Hugo Enrique Ninahuanca Sosa, contra la Resolución 20, de fecha 12 de junio de 2023¹, expedida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que, confirmando la apelada, declaró improcedente la demanda de amparo.

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de abril de 2019, Costa del Este Inversiones Inmobiliarias S.A., representada por el presidente del Directorio, don Hugo Enrique Ninahuanca Sosa, interpuso demanda de amparo contra don Jorge Luis Olivera Ramírez, ejecutor coactivo de la Municipalidad Distrital de El Tambo; y contra don Félix Dolorier Soldevilla, auxiliar de la Oficina de Ejecución Coactiva de la Municipalidad Distrital de El Tambo, con emplazamiento al procurador público de la citada municipalidad². La demanda fue subsanada con escrito de fecha 2 de mayo de 2019³ y se solicitó que se declarara la nulidad de todo el procedimiento de ejecución coactiva signado con el número de expediente 733-2009, el cual se encuentra en etapa de ejecución.

¹ Foja 253.

² Foja 50.

³ Foja 67.





TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

Sostuvo que los demandados ordenaron para el día 6 de mayo de 2019 el remate del inmueble de propiedad de su representada, que consta en la Partida Registral 11007633, el cual fue adquirido de su anterior propietario Alto Perú S.A., y sobre el que se dispusieron dos embargos en forma de inscripción hasta por la suma de S/86,500 y S/.1427,000, por incumplimiento de pago de tributos, multas y contribuciones generadas por su antecesor en el derecho de propiedad. Indicó que en el presente caso se encuentra en discusión el derecho de crédito que ostenta la municipalidad antes mencionada por la negativa del obligado Alto Perú S.A. de cancelar sus deudas, contra su derecho como nuevo propietario, condición que pueden perder por una deuda que nunca contrajeron. Preciso que se ordenó el remate de la propiedad sin determinar si el bien objeto de este aún se mantiene en titularidad del obligado Alto Perú S.A., más aún cuando en ningún momento fueron válidamente emplazados con el inicio del procedimiento coactivo ni con las resoluciones posteriores generadas como consecuencia de dicho procedimiento. Alegó la afectación de sus derechos al debido proceso, a la tutela procesal efectiva, a la defensa y a la propiedad.

El Sexto Juzgado Civil de Huancayo, mediante Resolución 4, de fecha 22 de mayo de 2019⁴, admitió a trámite la demanda.

Con fecha 5 de setiembre de 2019, don Jorge Luis Olivera Ramírez se apersonó al proceso y dedujo la excepción de cosa juzgada⁵, considerando que, anteriormente, la actora presentó una acción de amparo en la que se declaró fundada una excepción de prescripción, resolución que no fue impugnada y quedó consentida. Posteriormente, con fecha 9 de setiembre de 2019, contestó la demanda⁶ solicitando que sea declarada infundada. Sostuvo que la multa administrativa que sirve de título de ejecución del procedimiento coactivo ya ha sido plenamente dilucidada en el proceso contencioso-administrativo signado con el número de expediente 2009-1280, en el cual se declaró infundada la demanda promovida por la empresa obligada Alto Perú S.A., decisión que fue confirmada por la segunda instancia y la Corte Suprema, que rechazó el recurso de casación interpuesto. Preciso que la

⁴ Foja 77.

⁵ Foja 107.

⁶ Foja 139.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

accionante adquirió la propiedad de Alto Perú sabiendo que había sido embargada en forma de inscripción, por lo que corresponde que asuma la deuda materia del procedimiento coactivo.

Con fecha 9 de setiembre de 2019, la procuradora pública de la Municipalidad Distrital de El Tambo se apersonó al proceso y dedujo la excepción de cosa juzgada⁷. Hizo notar que nuestro ordenamiento jurídico ha previsto que cuando un tercero sea propietario de bienes embargados podrá interponer la intervención excluyente de propiedad ante el ejecutor coactivo, en cualquier momento y antes de que se inicie el remate del bien. Manifestó que, con su admisión, se suspende el remate de los bienes objeto de la medida, mecanismo que la actora debió presentar en forma oportuna.

El Juzgado de primera instancia, mediante Resolución 10, de fecha 24 de enero de 2020⁸, declaró infundadas las excepciones alegadas, por lo que el proceso quedó saneado. Posteriormente, mediante Resolución 16, de fecha 12 de diciembre de 2022⁹, declaró improcedente la demanda, al considerar que el proceso contencioso administrativo es una vía igualmente satisfactoria para dilucidar las pretensiones planteadas, sumado al hecho de que el proceso de revisión judicial también constituye un proceso célere y eficaz, pues la sola presentación de la demanda suspende el procedimiento de ejecución coactiva.

La Sala Superior revisora, mediante Resolución 20, de fecha 12 de junio de 2023¹⁰, confirmó la apelada por argumentos similares.

FUNDAMENTOS

Delimitación del petitorio

1. La demanda tiene por objeto que se declare la nulidad de todo el procedimiento de ejecución coactiva seguido por la Municipalidad Distrital de El Tambo, signado con el número de expediente 733-2009,

⁷ Foja 126.

⁸ Foja 179.

⁹ Foja 226.

¹⁰ Foja 253.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

el cual se encuentra en etapa de ejecución y donde se ha dispuesto el remate del bien inmueble de la empresa accionante inscrito en la Partida Registral 11007633.

2. De los hechos expuestos se aprecia que la actora invoca la presunta vulneración de sus derechos a la propiedad y al debido proceso en sede administrativa, este último en su manifestación de derecho a la defensa, aspectos sobre los cuales versará el presente pronunciamiento.

Análisis de procedibilidad

3. En el presente caso, la actora cuestiona un procedimiento de ejecución coactiva respecto del cual ha recurrido con anterioridad a otro proceso de amparo y al proceso de revisión judicial del procedimiento coactivo. En ambos casos, las pretensiones han sido rechazadas por razones de forma.
4. Según se aprecia del contenido del Auto Final de fecha 5 de agosto de 2015¹¹ (Expediente 02274-2014-0-1501-JR-CI-01), expedido por el Primer Juzgado Civil de Huancayo, dicho proceso constitucional tuvo como pretensión el restablecimiento de las cosas a su estado anterior, por lo que se ordenó a los codemandados suspender el Proceso Coactivo 733-2009 hasta que concluyera el Proceso judicial de revisión de cobranza coactiva 09-2009. Sin embargo, la presente demanda está dirigida contra la ejecución del inmueble inscrito en la Partida Registral 11007633.
5. Asimismo, se advierte que con la Resolución 1, de fecha 16 de enero de 2014¹² (Expediente 00009-2014-0-1501-SP-CI-02), emitida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo en un proceso de revisión judicial, se declaró improcedente su pretensión de nulidad de una resolución que declaró infundada su tercería de propiedad y el levantamiento de una medida cautelar en forma de inscripción; es decir, que la empresa recurrente ya habría iniciado una tercería de propiedad, la cual ha sido desestimada¹³.

¹¹ Foja 103.

¹² Foja 123.

¹³ Cfr. Foja 124, considerando tercero.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

6. A mayor abundamiento, de autos se aprecia que existe una orden de remate de su propiedad, situación que demanda un pronunciamiento urgente, ya que existe el riesgo de irreparabilidad de los derechos invocados.
7. Ante ello, esta Sala del Tribunal Constitucional considera que el proceso de amparo resulta idóneo para dilucidar la pretensión planteada.

Sobre el derecho a la propiedad y al debido proceso en sede administrativa

8. Este Tribunal ya ha señalado que el derecho a la propiedad guarda una estrecha relación con la libertad personal, ya que a través de él se expresa la libertad económica de una persona en el marco de un Estado social y democrático de derecho. En esa línea, este derecho garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que el artículo 70 de la Constitución reconoce que este derecho es inviolable y que el Estado lo garantiza¹⁴.
9. Así, el derecho de propiedad se caracteriza por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer de forma autónoma dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular, y no de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política¹⁵.
10. Sin embargo, también se debe recordar que el ejercicio de los derechos fundamentales no es absoluto, ya que estos pueden ser restringidos

¹⁴ Cfr. Sentencia recaída en el Expediente 02424-2018-PA/TC, fundamento 15.

¹⁵ Cfr. Sentencia recaída en el Expediente 05614-2007-PA/TC, fundamento 7.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

conforme a la Constitución¹⁶. Siendo así, el goce y ejercicio del derecho de propiedad puede verse restringido en los siguientes supuestos: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución.¹⁷

11. En cuanto al debido proceso, este derecho está concebido como el cumplimiento de todas las garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los casos y procedimientos, incluidos los administrativos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos¹⁸. Los derechos que contiene el debido proceso son invocables y están garantizados, no solo en el ámbito de un proceso judicial, sino también en los procedimientos administrativos. Así, el debido proceso administrativo supone, en toda circunstancia, el respeto de todos los principios y derechos normalmente invocables en el ámbito de la jurisdicción común o especializada a los que se refiere el artículo 139 de la Constitución (juez natural, juez imparcial e independiente, derecho de defensa, etc.)¹⁹.
12. En esa línea, el derecho de defensa es una de las manifestaciones del debido proceso, el cual consiste en la facultad que tiene toda persona “de contar con el tiempo y los medios necesarios para ejercerlo en todo tipo de procesos, incluidos los administrativos, lo cual implica, entre otras cosas, que sea informada con anticipación de las actuaciones iniciadas en su contra”²⁰.

¹⁶ Cfr. Sentencias emitidas en los Expedientes 02223-2012-PA/TC (fundamento 8), 01803-2011-PA/TC (fundamento 9), entre otras.

¹⁷ Cfr. Sentencia recaída en el Expediente 03258-2010-PA/TC, fundamento 5.

¹⁸ Cfr. Sentencia recaída en el Expediente 06389-2015-PA/TC, fundamento 5.

¹⁹ Cfr. Sentencia recaída en el Expediente 04289-2004-AA/TC, fundamento 3.

²⁰ Cfr. Sentencia recaída en el Expediente 02098-2010-PA/TC, fundamento 17.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

Análisis del caso concreto

13. De los actuados se observa que se pretende la nulidad del procedimiento de ejecución coactiva seguido por la Municipalidad Distrital de El Tambo y contenido en el Expediente N° 733-2009, producto del cual se encuentra en proceso de remate el inmueble de la empresa accionante, consignado en la Partida Electrónica 11007633, de la Oficina Registral de Huancayo (Fundo Lamaspata, El Tambo). Lo expuesto se colige de lo establecido en la Resolución 52, de fecha 11 de abril de 2019²¹, que señala la fecha de remate público en tercera convocatoria, así como del informe pericial elaborado por los peritos Fernando Torres Suárez y Wilfredo Vargas Mercado²², el cual tiene por objeto estimar el valor comercial del predio urbano inscrito en la citada partida registral²³.
14. En ese orden de ideas, la demandante considera que no tiene que asumir las consecuencias de una deuda que nunca contrajo, sino que ello es responsabilidad del anterior propietario; por el contrario, la municipalidad emplazada estima que, al haber tenido conocimiento del embargo de la propiedad con anterioridad a la compra, la actora debe asumir la deuda del obligado en lo que corresponde al embargo. Sobre este punto, existen diversos actos inscritos en la Partida 11007633 cuyo detalle es importante resumir a efectos de delimitar adecuadamente los hechos en el tiempo. Así, tenemos los siguientes actos:
 - a) Medida cautelar de embargo en forma de inscripción dispuesta por Resolución Coactiva 8, de fecha 10 de setiembre de 2013, dictada por el ejecutor coactivo de la Municipalidad Distrital de El Tambo, recaída en el Expediente 733-2009, por el monto de 1 millón 427 mil soles. El título fue presentado el 10 de setiembre de 2013²⁴.

²¹ Foja 49.

²² Foja 90.

²³ Cfr. Foja 91.

²⁴ Foja 43.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

- b) Bloqueo Registral inscrito por 60 días hábiles desde su anotación, a solicitud del notario público de La Oroya, don Augusto Balbín Guadalupe, de fecha 25 de setiembre de 2013, y su aclaración, de fecha 17 de octubre de 2013, por encontrarse en trámite de elevación a escritura pública el contrato de compraventa que otorga Alto Perú S.A. (vendedor) a favor de Costa del Este Inversiones Inmobiliarias S.A. (comprador). El título fue presentado el 26 de setiembre de 2013²⁵.
- c) Inscripción de compraventa, mediante la cual Costa del Este Inversiones Inmobiliarias S.A. adquiere el dominio del predio contenido en la Partida 11007633, en mérito a la venta efectuada por Alto Perú S.A., conforme consta en el parte notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 3 de octubre de 2013 y su aclaración, otorgada ante el notario público don Augusto Balbín Guadalupe. El título fue presentado el 4 de octubre de 2013²⁶.
15. De los elementos resumidos, esta Sala del Tribunal Constitucional puede colegir que tanto en el momento en que se inscribió el bloqueo registral como en la posterior compraventa que transfiere la propiedad del inmueble a la accionante ya se encontraba inscrito el embargo trabado por el ejecutor coactivo de la Municipalidad Distrital de El Tambo. A ello se debe sumar que el representante de la misma empresa demandante ha aceptado que adquirió el bien con posterioridad a los embargos, cuando señaló que *“el buscar la tutela de mi derecho a través de una tercería no podría paralizar el procedimiento de ejecución coactiva, pues mi representada adquirió el bien con posterioridad a los embargos en forma de inscripción tramitados por la municipalidad ya mencionada”*²⁷ (el subrayado es nuestro).

²⁵ Foja 45.

²⁶ Foja 46.

²⁷ Cfr. Foja 59, punto V.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

16. Cabe mencionar que, por el principio de publicidad establecido en el artículo 2012 del Código Civil, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, situación que resulta aplicable a la empresa demandante, quien en ningún momento ha alegado desconocimiento de dicha circunstancia, ni tampoco haber sido objeto de un posible engaño por parte del vendedor.
17. Ante ello resulta de aplicación la regla de prioridad registral contenida en el artículo 2016 del Código Civil, según la cual la antigüedad en la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, razón por la cual no se observa vulneración al derecho de propiedad de la accionante por el posible remate de su inmueble, en razón de que, cuando lo adquirió, ya tenía inscrito un embargo por parte del ejecutor coactivo emplazado.
18. Ahora bien, la actora también ha cuestionado que se ha vulnerado su derecho al debido proceso en sede administrativa, en particular, su derecho de defensa, toda vez que alega que no ha sido emplazada con las notificaciones del procedimiento coactivo. Sobre el particular, si bien de autos no obra todo el expediente del procedimiento coactivo, a efectos de poder valorar las notificaciones efectuadas por la parte emplazada, y de esa forma determinar si la accionante pudo ejercer su defensa en los aspectos que correspondían, en vista de haber adquirido la propiedad embargada, sí se observa que la actora ha tenido conocimiento de dicho procedimiento.
19. Así, en autos corre una copia de la Resolución 1, de fecha 26 de noviembre de 2013, emitida por el ejecutor coactivo de la Municipalidad Distrital de El Tambo²⁸, documento que ha sido presentado por la misma empresa accionante y con el cual se da cuenta de una tercería de propiedad presentada por don Edwin Charles Ninahuanca Sosa, en representación de Costa del Este Inversiones Inmobiliarias S.A., con el objeto de que se levante el embargo en forma de inscripción ordenado

²⁸ Foja 74.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

sobre su propiedad inscrita en la Partida 11007633 y que se suspenda la ejecución del proceso de cobranza sobre el referido inmueble.

20. Cabe precisar que del citado documento se observa que la solicitud de tercería es de fecha 6 de noviembre de 2013, por lo que, teniendo en cuenta que la propiedad de la actora se inscribió el 4 de octubre de 2013, se puede inferir que tuvo acceso a dicha información al poco tiempo de adquirir su propiedad, tanto es así que, posteriormente, presentó una demanda de revisión judicial y una de amparo, las cuales fueron desestimadas en su momento, conforme a lo señalado *supra*.
21. Así las cosas, de los elementos que obran en autos no se aprecia que la actora se haya encontrado en una situación de indefensión para poder cuestionar el embargo sobre su propiedad; por el contrario, en ejercicio de su derecho de defensa, desde el año 2013 ha solicitado el levantamiento del embargo y la suspensión del procedimiento coactivo, conforme ha sido mencionado, por lo que corresponde desestimar también la demanda en este extremo.

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

HA RESUELTO

Declarar **INFUNDADA** la demanda.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**GUTIÉRREZ TICSE
DOMÍNGUEZ HARO
HERNÁNDEZ CHÁVEZ**

PONENTE GUTIÉRREZ TICSE



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

**FUNDAMENTO DE VOTO DEL MAGISTRADO
HERNÁNDEZ CHÁVEZ**

Si bien me adhiero al sentido de la ponencia, considero necesario expresar las siguientes consideraciones:

1. En el presente caso, el demandante solicita la nulidad de todo el procedimiento de ejecución coactiva seguido por la Municipalidad Distrital de El Tambo, signado con el número de expediente 733-2009, el cual se encuentra en etapa de ejecución y donde se ha dispuesto el remate del bien inmueble de la empresa accionante inscrito en la Partida Registral 11007633.
2. Ahora bien, cabe mencionar que del fundamento 3 al 7 de la ponencia no se realiza un análisis adecuado en torno a si el proceso contencioso administrativo o el de revisión judicial constituyen o no una vía igualmente satisfactoria para tutelar la pretensión del demandante.
3. En esa línea, según lo previsto en la Ley 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva, el proceso de revisión judicial no constituye una vía igualmente satisfactoria que ofrezca una tutela idónea a la pretensión de la accionante, pues pese a que, según el inciso 3 del artículo 23 de la referida ley con la sola interposición de la demanda de revisión judicial se suspende el procedimiento de ejecución coactiva, no necesariamente dicha suspensión se mantiene con ocasión de la interposición del recurso de apelación en segunda instancia (salvo el supuesto que subyace en el inciso 4 del artículo 23, esto es, cuando no se emite pronunciamiento en primera instancia al término de los sesenta días hábiles de la interposición de la demanda).
4. Asimismo, en cuanto a la Ley 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, cabe indicar que las medidas cautelares previstas en el artículo 35 de dicha ley, no permiten suspender los efectos de una ejecución coactiva, que es precisamente, el sustento de la demanda de autos. Por ello, en la presente causa no concurre la causal de improcedencia establecida en el artículo 7.2 del Nuevo Código Procesal



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03018-2023-PA/TC
JUNÍN
COSTA DEL ESTE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.

Constitucional, siendo menester la expedición de un pronunciamiento de fondo.

5. En tal sentido, ni el proceso de revisión judicial ni el proceso contencioso administrativo constituyen una vía igualmente satisfactoria frente a lo dispuesto en el ámbito de un procedimiento de ejecución coactiva, siendo el amparo la vía idónea en la que corresponde tutelar la pretensión de la demandante.
6. En el caso de autos, el demandante cuestiona todo el procedimiento de ejecución coactiva seguido por la Municipalidad Distrital de El Tambo, signado con el número de expediente 733-2009. En ese sentido, desde una perspectiva objetiva, la Ley 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva y la Ley 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, no constituyen ni cuentan con una estructura idónea para acoger la pretensión del demandante ni brindan una tutela adecuada.

S.

HERNÁNDEZ CHÁVEZ