



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01397-2016-PA/TC
PIURA
SEGUNDO GERARDO CASTILLO
CÓRDOVA Y OTRA

RAZÓN DE RELATORÍA

Con fecha 4 de agosto de 2020, el Pleno del Tribunal Constitucional integrados por los señores magistrados Ledesma Narváez, Miranda Canales, Ramos Núñez y Espinosa-Saldaña Barrera, ha emitido, por unanimidad, el siguiente auto que resuelve declarar **IMPROCEDENTE** la demanda de amparo.

Asimismo, los magistrados Blume Fortini y Espinosa-Saldaña Barrera formularon unos fundamentos de voto.

La Secretaría del Pleno deja constancia de que la presente razón encabeza el auto y los fundamentos de voto antes referidos, y que los señores magistrados intervinientes en el Pleno firman digitalmente al pie de esta razón en señal de conformidad.

Flavio Reátegui Apaza
Secretario Relator

SS.

LEDESMA NARVÁEZ
FERRERO COSTA
MIRANDA CANALES
BLUME FORTINI
RAMOS NÚÑEZ
ESPINOSA-SALDAÑA BARRERA



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01397-2016-PA/TC
PIURA
SEGUNDO GERARDO CASTILLO
CÓRDOVA Y OTRA

AUTO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Lima, 4 de agosto de 2020

VISTO

El recurso de agravio constitucional interpuesto por don Segundo Gerardo Castillo Córdova y otra contra la resolución de fojas 307, de fecha 9 de febrero de 2016, expedida por la Sala Civil y Laboral de Emergencia de la Corte Superior de Justicia de Piura, que confirmando la Resolución 6, de fecha 1 de octubre de 2015, expedida por el juez *a quo*, declaró fundada la excepción de prescripción, en consecuencia nulo lo actuado y por concluido el proceso; y,

ATENDIENDO A QUE

1. Con fecha 22 de abril de 2015, los recurrentes interponen demanda de amparo contra el notario Manuel Rosario Anticona Aguilar, Eduar Jesús Salazar Sánchez, Fernando Pastor Horna Castro y el banco Scotiabank Perú SAA, con el objeto de que se declare: (i) la nulidad del acto de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, protocolizado mediante Escritura Pública 357, de fecha 27 de diciembre de 2013, por el notario emplazado a favor de don Eduar Jesús Salazar Sánchez respecto del predio inscrito en la Partida Registral 11143785 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo, ubicado en el lote 6 de la manzana X, quinta etapa de la urbanización San Andrés del distrito de Víctor Larco Herrera, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; (ii) la nulidad del acto de transferencia de propiedad protocolizado mediante Escritura Pública 4834, de fecha 4 de agosto de 2014, por el notario Marco Antonio Corcuera García, otorgado por don Eduar Jesús Salazar Sánchez a favor de don Fernando Pastor Horna Castro, respecto del predio antes mencionado; (iii) la nulidad del acto de constitución de hipoteca del bien inmueble antedicho, protocolizado mediante Escritura Pública 4834, de fecha 4 de agosto de 2014, por el notario señalado en el punto que precede, otorgada por don Fernando Pastor Horna Castro a favor del Banco Scotiabank Perú SAA; (iv) la cancelación de los Asientos Registrales C00002, C00003 y D00003 de la Partida Registral 11143785 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, extendidos a consecuencia de la presentación en dicho registro de los actos jurídicos cuya nulidad pretende. Denuncian la afectación de sus derechos fundamentales al debido proceso (formal y material) y a la propiedad.
2. Refieren que el citado predio es de exclusiva propiedad de la sociedad conyugal ya que lo adquirieron por compraventa celebrada con la Inmobiliaria San Vicente SA, conforme consta en la Escritura Pública 163 protocolizada por el notario Gerardo Chávez Labrín. Así, el 24 de junio de 2010 abrieron en el Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo la Partida Registral 11143785, inscribiendo su derecho de



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01397-2016-PA/TC
PIURA
SEGUNDO GERARDO CASTILLO
CÓRDOVA Y OTRA

propiedad en el Asiento G0001, procediendo también a inscribir la declaratoria de fábrica del inmueble en el Asiento Registral B0001 de la citada partida.

3. No obstante, el 11 de marzo de 2015, los demandantes señalan haber recabado una copia certificada de la partida antedicha, con lo cual tomaron conocimiento que había sido declarado como propietario de su inmueble don Eduar Jesús Salazar Sánchez, vía prescripción adquisitiva de dominio notarial, mediante Escritura Pública 357, de fecha 27 de diciembre de 2013, otorgada por el notario emplazado; y que a su vez fue transferido a favor de don Fernando Pastor Horna Castro mediante contrato de compraventa e hipotecado por éste al Banco Scotiabank Perú SAA, actos jurídicos contenidos en la Escritura Pública 4834, de fecha 4 de agosto de 2014.
4. Aducen que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial se tramitó irregularmente, toda vez que se omitió notificarles la solicitud de prescripción conforme lo señala el acápite b del artículo 40 del Decreto Supremo 035-2006-Vivienda, Reglamento de la Ley 27157 —de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común—, negándoles toda posibilidad de ejercer su derecho de defensa; asimismo, en el acta de presencia notarial inserta en la Escritura Pública 357, no se alude a ningún acto posesorio de don Eduar Salazar Sánchez, circunscribiendo a mencionar que se trata de un predio deshabitado y que no hubo contacto con colindantes ni testigos.
5. Añaden que es un imposible jurídico que don Eduar Salazar Sánchez obtenga la propiedad de su inmueble haciendo uso del mecanismo legal de prescripción adquisitiva por cuanto ha transcurrido poco más de tres años desde que inscribieron su propiedad y la declaratoria de fábrica, es decir, el referido emplazado no cumple con el requisito de posesión continua, pacífica y pública de 5 años cuando media buena fe y 10 años cuando no hay buena fe conforme lo establece la normatividad civil. En esa línea, alegan que no es posible reconocer la existencia de buena fe en la adquisición realizada por don Fernando Pastor Horna Castro, ni en la celebración de la hipoteca con el Banco Scotiabank Perú SAA, pues de una lectura diligente de los asientos de la Partida Registral 11143785 (Asientos Registrales C00002, C0003 y D0003), se genera la duda sobre la validez de la prescripción adquisitiva notarial, en tanto resulta llamativo que la propiedad de un inmueble se pueda perder en poco más de tres años, siendo posible que se genere el surgimiento de una duda que invalida la confianza y creencia del registro público.
6. El Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, mediante Resolución 6, de fecha 1 de octubre de 2015, declaró fundada la excepción de prescripción deducida por el Banco Scotiabank Perú SAA y don Eduar Jesús Salazar Sánchez, al considerar que en virtud del principio de publicidad previsto en el artículo 2012 del Código Civil, el contenido de las inscripciones registrales se presume



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01397-2016-PA/TC
PIURA
SEGUNDO GERARDO CASTILLO
CÓRDOVA Y OTRA

conocido por toda persona, sin admitir prueba en contrario, por lo que no resulta posible admitir que la parte demandante desconocía del contenido de las inscripciones de los actos jurídicos en las asientos registrales que cuestiona, presumiéndose que se encontraba en la posibilidad de interponer la demanda desde la fecha en que se produjeron las respectivas inscripciones en los Registros Públicos.

7. La Sala Civil y Laboral de Emergencia de la Corte Superior de Justicia de Piura confirma lo decidido en primera instancia o grado, al considerar que la afectación a los derechos constitucionales invocados se habría producido incluso desde el inicio del trámite del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, el cual se ha llevado a cabo en fecha anterior al 2013 y que se concretó con la expedición y suscripción de la Escritura Pública 357, de fecha 27 de diciembre de 2013, consecuentemente, desde dicha época los demandantes tenían expedito su derecho para interponer la demanda de amparo por lo que al 22 de abril de 2015, fecha de interposición de la demanda, había transcurrido en exceso el plazo legal establecido.
8. En el presente caso, este Colegiado aprecia, en puridad, que la parte recurrente pretende controvertir la titularidad del derecho de propiedad del predio ubicado en el lote 6 de la manzana X, quinta etapa de la urbanización San Andrés del distrito de Víctor Larco Herrera, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que conforme al Asiento Registral C0003 de la Partida 11143785 (f. 10), recae sobre don Fernando Pastor Horna Castro; a alegar para tal efecto que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial, por el que perdieron la propiedad sobre el inmueble antedicho, es nulo, pues se ha vulnerado su derecho al debido proceso en su dimensión formal al no notificarles la solicitud que dio inicio a este, y en su dimensión material porque se hace propietario a un tercero sin que se haya verificado ningún acto posesorio ni se haya recibido la declaración de los colindantes y testigos, máxime si solo transcurrió un poco más de tres años entre el momento que inscribieron su propiedad y la presentación de la solicitud de prescripción adquisitiva; en consecuencia, refieren que se evidencia la nulidad de la posterior compraventa celebrada entre don Jesús Salazar Sánchez —quien prescribe el predio— y don Fernando Pastor Horna Castro, en tanto era manifiesto de la lectura de la partida registral que era un imposible jurídico considerar al primero como propietario, al no ser aplicable al segundo de ellos el principio de buena fe registral regulado por el artículo 2014 del Código Civil, nulidad que alcanza a la hipoteca constituida a favor del Banco Scotiabank Perú SAA.

Resulta evidente que la controversia traída a sede constitucional debe ser resuelta en la vía ordinaria civil, en tanto se requiere de una etapa probatoria con la que no cuenta el amparo (artículo 9 del Código Procesal Constitucional), para corroborar la ausencia de buena fe en la adquisición realizada por don Fernando Pastor Horna Castro, vía en la cual se podrán dilucidar los alegatos en los que se sustenta tal discusión.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01397-2016-PA/TC
PIURA
SEGUNDO GERARDO CASTILLO
CÓRDOVA Y OTRA

Por estas consideraciones, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú; con el abocamiento del magistrado Espinosa-Saldaña Barrera, conforme al artículo 30-A del Reglamento Normativo del Tribunal Constitucional; con la abstención aceptada del magistrado Sardón de Taboada; y con los fundamentos de voto de los magistrados Blume Fortini y Espinosa-Saldaña Barrera, que se agregan.

RESUELVE

Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda de amparo.

Publíquese y notifíquese.

SS.

LEDESMA NARVÁEZ

FERRERO COSTA

MIRANDA CANALES

BLUME FORTINI

RAMOS NÚÑEZ

ESPINOSA-SALDAÑA BARRERA

PONENTE MIRANDA CANALES



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01397-2016-PA/TC
PIURA
SEGUNDO GERARDO CASTILLO
CÓRDOVA Y OTRA

FUNDAMENTO DE VOTO DEL MAGISTRADO ERNESTO BLUME FORTINI

Si bien concuerdo con declarar improcedente la demanda, considero necesario efectuar las siguientes precisiones:

1. Si bien, a mi juicio, el amparo es idóneo en tanto se demuestre que el que se encuentra tramitándose ante la justicia constitucional constituye una vía célere para atender el derecho del o de la demandante, características que tienen que determinarse no en función de un análisis constreñido al aspecto netamente procedimental diseñado en las normativas correspondientes a cada tipo de proceso, sino en función de un análisis coyuntural referido al momento de aplicación de la vía paralela. Es decir, si se trata de una vía igualmente satisfactoria, teniendo en cuenta el tiempo que viene empleando el demandante, la instancia ante la que se encuentra su causa y si los medios probatorios que existen en el expediente permiten resolver la controversia.
2. En el caso de autos, pese a que la demanda data del 22 de abril de 2015, considero que la controversia no puede ser resuelta a través del amparo, dado que de los actuados no se puede evidenciar que haya existido mala fe en la prescripción adquisitiva notarial y la posterior transferencia, por lo que de mostrar la presunta afectación del derecho de propiedad del inmueble ubicado en el lote 6, de la manzana X, de la Quinta Etapa de la Urbanización San Andrés, del distrito de Víctor Larco Herrera, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, requiere de un proceso que cuente con una etapa probatoria, de la cual carece el amparo.
3. Siendo ello así, corresponde desestimar la demanda en atención de lo dispuesto por el artículo 9 del Código Procesal Constitucional.

S.

BLUME FORTINI



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01397-2016-PA/TC
PIURA
SEGUNDO GERARDO CASTILLO
CÓRDOVA Y OTRA

FUNDAMENTO DE VOTO DEL MAGISTRADO ESPINOSA-SALDAÑA BARRERA

Coincido con lo resuelto con mis colegas, pero me permito sin embargo precisar lo siguiente:

1. La Constitución Política de 1993, sobre todo luego de su reforma en el año 2002, viene promoviendo un proceso de descentralización territorial que pasa por, entre otras medidas, establecer gobiernos regionales, los cuales temporalmente se asientan sobre la base de los antiguos departamentos.
2. En esa misma línea de pensamiento, las leyes de desarrollo constitucional sobre el particular, y cuya constitucionalidad nadie ha cuestionado, han establecido que las circunscripciones subnacionales hoy vigentes son los gobiernos regionales y los gobiernos locales (en este último caso, podrá a su vez hablarse de municipios provinciales y municipios distritales).
3. En este sentido, y habiendo sido suprimida la denominación “departamentos”, aún cuando la misma todavía sea muy utilizada en el lenguaje coloquial, debe dejarse de utilizar, máxime si estamos haciendo referencia a la misma en una resolución del Tribunal Constitucional del Perú.
4. Al respecto, y como ya lo he señalado en otras ocasiones, considero que, a pesar de que pueda haberse generalizado un uso impreciso o indebido de algunas palabras o expresiones, a los jueces de este Alto Tribunal les corresponde preservar el rigor técnico de lo que expresan en sus resoluciones, por lo que recomiendo respetuosamente el uso de la expresión indicada en el sentido que expongo.

S.

ESPINOSA-SALDAÑA BARRERA