



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 270/2023

EXP. N.º 03022-2022-PA/TC
LIMA
ROSA LUZ RAMÍREZ PONCE

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 5 días del mes de mayo de 2023, la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Gutiérrez Ticse, Morales Saravia y Domínguez Haro, pronuncia la siguiente sentencia.

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por doña Rosa Luz Ramírez Ponce contra la Resolución 5, de fojas 405, de fecha 20 de octubre de 2020, expedida por la Primera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima, que, confirmando la apelada, declaró improcedente la demanda de autos.

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de agosto de 2017, la recurrente interpone demanda de amparo contra la Directiva de la Junta de Propietarios del Edificio Las Moreras Segundo Ingreso- Residencial San Felipe (Jesús María) [f. 80]. Solicita que, se deje sin efecto la sanción de inhabilitación impuesta por la emplazada y que, como consecuencia de ello, se ordene la restitución de todos los derechos inherentes a su condición de propietaria del departamento 1006 del edificio antes indicado, previstos en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal. Denuncia vulneración de su derecho constitucional al debido proceso.

Alega que la emplazada persigue el cobro de “MONTOS EXHORBITANTES” [sic] por concepto de mantenimiento de su departamento, incluyendo años anteriores al 2000, intimación al pago realizada mediante las cartas notariales que adjunta, de fechas 26 de diciembre de 2014 y 12 de octubre de 2015, respectivamente. La liquidación de deuda se practicó sin tomar en cuenta que “(...) dicho departamento estuvo cerrado y vacío aproximadamente 12 años desde el 2001 e incluso cuando lo compró en junio de 2009 seguía cerrado hasta el año 2012 que llegó a vivir” [sic]. Además, refiere que el monto puesto a cobro es inexacto pues realizó pagos desde agosto de 2014 y, a pesar de ello, se adoptó la decisión de inhabilitarla, incluso sin previa instauración de procedimiento interno para tal fin.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03022-2022-PA/TC
LIMA
ROSA LUZ RAMÍREZ PONCE

De otro lado, hace mención del proceso judicial de ofrecimiento de pago que inició el 8 de julio de 2015 ante el Juzgado de Paz Letrado de Jesús María (Expediente 00522-2015-0-1819-JP-CI-01), con el objeto de sanear la deuda con la junta; sin embargo, la directiva en cuestión, en aquel entonces presidida por doña Amparo Jesús Small Handabaka, no se apersonó a la instancia, lo cual revela que “(...) no les interesa aclarar ... si la accionante adeuda o no (...)” [sic]. Añade que no le permiten ejercer su derecho a voto en las sesiones de junta por estar inhabilitada, lo cual no solo es consecuencia de la sanción impuesta, sino también evidencia un trasfondo subjetivo, esto es, de represalia tras no aceptar pagar el monto arbitrario puesto a cobro en su contra. Finalmente, concluye haciendo notar que tanto la directiva presidida por doña Amparo Jesús Small Handabaka — con la que inició el problema en cuestión— como por la presidida por doña Ana María Delgado Noriega de Haddad fueron constituidas de manera irregular al no estar inscritas ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

El Sexto Juzgado Constitucional de Lima, mediante la Resolución 2 [f. 137], de fecha 6 de octubre de 2017, admitió a trámite la demanda.

Mediante escrito de fecha 3 de noviembre de 2017 [f. 269], la emplazada contestó la demanda sosteniendo que “(...) bajo el pretexto de que su apartamento estuvo cerrado (...)” [sic] la recurrente pretende abonar por concepto de mantenimiento montos inferiores a los acordados en asamblea por los propietarios. Además, la sanción de inhabilitación se adoptó por acuerdo de junta y consta en el libro de actas, siendo notificada oportunamente, sustentándose en la trasgresión del artículo 51 del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal de la Junta de Propietarios del Edificio Las Moreras Segundo Ingreso Residencial San Felipe (Jesús María).

Ahonda sobre esto último señalando que iniciar un proceso judicial no contencioso de ofrecimiento de pago “(...) no determina que la actora haya honrado la totalidad de sus obligaciones como propietaria (...)” [sic], más aún si fluye de tal proceso que únicamente abonó la suma de S/ 50.00, monto ínfimo no acordado por la junta de propietarios por concepto de mantenimiento.

El *a quo*, mediante Resolución 13 [f. 356], de fecha 15 de julio de 2019, declaró improcedente la demanda de autos por cuanto la sanción impuesta obedece al incumplimiento de obligaciones establecidas en los



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03022-2022-PA/TC
LIMA
ROSA LUZ RAMÍREZ PONCE

estatutos de la junta, documento que materializa la facultad de autoorganización de la demandada, en el cual se comprende también el poder disciplinario sobre sus miembros ya sea para contemplar faltas o establecer procedimientos en cuyo seno se determine la responsabilidad de los asociados, como en el caso bajo comento.

A su turno, la Sala superior confirmó la apelada sosteniendo que el proceso civil se constituye en una vía igualmente satisfactoria como el amparo para ventilar la presente controversia, ya que esta no tiene naturaleza *iusfundamental*, sino civil patrimonial.

FUNDAMENTOS

Delimitación del petitorio

1. La demanda tiene por objeto que se deje sin efecto la inhabilitación impuesta por la Directiva de la Junta de Propietarios del Edificio Las Moreras Segundo Ingreso- Residencial San Felipe (Jesús María), además de ordenar la restitución de los derechos que ostenta en su condición de propietaria del departamento 1006, ubicado en el edificio ya indicado, previstos en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.

Análisis

2. Del análisis de la demanda, así como de sus recaudos, se observa que la recurrente denuncia vulneración de su *derecho constitucional al debido proceso* [cfr. f. 81, sic], tras alegar que la decisión de inhabilitación adoptada por la emplazada se origina en la falta de pago de montos excesivos por concepto de mantenimiento de su departamento; deuda liquidada, además, sin tomar en cuenta circunstancias esenciales, tales como (i) no uso del inmueble por más de 12 años, (ii) pagos efectuados desde agosto de 2014, y (iii) monto abonado en consignación a través del proceso judicial de ofrecimiento de pago tramitado bajo el Expediente 00522-2015-0-1819-JP-CI-01. Agrega que la sanción no fue impuesta en el marco de un procedimiento interno previo.
3. Conforme expone el artículo 13 del *nuevo* Código Procesal Constitucional, “[s]olo son procedentes aquellos [medios de prueba] que no requieran actuación, lo que no impide la realización de la actuación de las pruebas que el juez considere indispensables, sin



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03022-2022-PA/TC
LIMA
ROSA LUZ RAMÍREZ PONCE

afectar la duración del proceso”.

4. En el presente caso y a efecto de verificar si se vulneró o no el derecho invocado por la recurrente, así como diversos hechos y situaciones expuestos en la demanda, se requiere necesariamente de un proceso previsto de etapa probatoria. En efecto, pues se deberán actuar medios probatorios para determinar si la accionante mantenía una deuda o no por concepto de mantenimiento, por cuanto se alega que en la liquidación realizada por la emplazada se obvian pagos efectuados en diversas fechas (desde agosto de 2014), así como por medio de un proceso judicial no contencioso como lo es el de ofrecimiento de pago. Esto permitiría colegir si correspondía iniciar un procedimiento previo para llegar a la inhabilitación por incumplimiento de cuota o cuotas ordinarias. Además, se cuestiona la cuantía del concepto puesto a cobro, en relación con el uso efectivo del inmueble y costo real de mantenimiento, ya que se consideran “MONTOS EXHORBITANTES” [sic] (cfr. f.8), lo cual amerita la valoración de documentos y, de ser el caso, pericias.
5. En consecuencia, la demanda debe rechazarse, ya que el proceso de amparo no es la vía adecuada en este caso, por lo que se deja a salvo el derecho del demandante para que lo haga valer en la vía a que hubiere lugar, en aplicación del artículo 7, numeral 2, y del artículo 13 del Nuevo Código Procesal Constitucional.

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

HA RESUELTO

Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda.

Publíquese y notifíquese.

SS.

GUTIÉRREZ TICSE
MORALES SARAVIA
DOMÍNGUEZ HARO

PONENTE GUTIÉRREZ TICSE