



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

# Pleno. Sentencia 270/2024

EXP. N.º 00835-2022-PA/TC  
LIMA  
TSE CARLOS LEÓN VIDAL

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 21 días del mes de octubre de 2024, los magistrados Pacheco Zerga (presidenta), Domínguez Haro (vicepresidente), Morales Saravia, Gutiérrez Ticse, Monteagudo Valdez, Ochoa Cardich y Hernández Chávez han emitido la presente sentencia. Los magistrados intervinientes firman digitalmente en señal de conformidad con lo votado.

### ASUNTO



Recurso de agravio constitucional interpuesto don Tse Carlos León Vidal contra la Resolución 3, de fecha 9 de diciembre de 2021<sup>1</sup>, expedida por la Tercera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima que, declaró improcedente la demanda de amparo de autos.

### ANTECEDENTES

Con fecha 15 de diciembre de 2020<sup>2</sup>, don Tse Carlos León Vidal interpone demanda de amparo contra la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (Sunat), el Ejecutor Coactivo de Sunat - Intendencia Lima, la Inmobiliaria Cruz del Sur y don Teódulo Joseph Peña Jordán. Solicita que: a) se declare la nulidad del procedimiento de ejecución coactiva (Expediente 0203006110751) que concluyó con la adjudicación de la unidad inmobiliaria, Estacionamiento N.º 07 (P.E. 12289817) a favor de don Teódulo Joseph Peña Jordán; b) se restablezca la titularidad registral del Estacionamiento N.º 07 (P.E. 12289817) a favor de la demandada Inmobiliaria Cruz Del Sur S.A. y, en consecuencia, se repongan las cosas al estado anterior a la violación de sus derechos; esto es, se reestablezca su derecho de propiedad, conforme los términos de la minuta de fecha 21 de marzo de 2009; y, c) se inaplique la deuda tributaria de la Inmobiliaria Cruz Del Sur S.A. respecto del Estacionamiento N.º 07 (P.E. 12289817), y se disponga que la deuda de dicha inmobiliaria sea dirigida contra otro patrimonio.

Refiere que Inmobiliaria Cruz del Sur S.A. le transfirió el estacionamiento N.º 07, conforme los términos de la minuta de fecha 21

<sup>1</sup> Foja 45.

<sup>2</sup> Foja 17.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00835-2022-PA/TC  
LIMA  
TSE CARLOS LEÓN VIDAL

de marzo de 2009, pero que no se llegó a inscribir en Registros Públicos. Precisa que la Sunat, a través de su ejecutor coactivo - Intendencia Lima, promovió un proceso contra Inmobiliaria Cruz del Sur S.A., imputándole una deuda que concluyó con el remate y adjudicación del referido estacionamiento N° 07 en favor del demandado don Teódulo Joseph Peña Jordán, quien lo alquiló a terceras personas, las cuales han intentado tomar posesión, pese a que esta se encuentra en su poder. Afirma que dicho proceso no fue bien notificado a la inmobiliaria, debido a que no se ubica su dirección, razón por la que debe declararse nulo. Denuncia la vulneración de los derechos a la propiedad y al debido proceso.

El Primer Juzgado Constitucional Transitorio de Lima con Resolución 1, de fecha 25 de febrero de 2021<sup>3</sup>, declara improcedente de plano la demanda, fundamentalmente por considerar que los hechos y el petitorio de la demanda no están referidos en forma directa al contenido constitucionalmente protegido del derecho invocado; y, además, porque existe vía igualmente satisfactoria para reclamar el mejor derecho de propiedad.

Posteriormente, la Sala superior revisora, mediante Resolución 3, de fecha 9 de diciembre de 2021<sup>4</sup>, confirma la apelada, principalmente por advertir que el proceso contencioso-administrativo es una vía igualmente satisfactoria para cuestionar los actos jurídicos que el demandante considera vulneratorios.

El Tribunal Constitucional, mediante auto del 29 de abril de 2022, admite a trámite la demanda, y corre traslado de esta y sus recaudos a la parte demanda, para que, en el plazo de 10 días hábiles, ejercite su derecho de defensa.

El procurador público de Sunat se apersona al proceso<sup>5</sup>, deduce la excepción de falta de agotamiento de la vía previa, y contesta la demanda<sup>6</sup> solicitando que sea declarada improcedente o infundada. Expresa que el recurrente debía interponer el recurso de queja, previsto en el artículo 155

---

<sup>3</sup> Foja 22.

<sup>4</sup> Foja 45.

<sup>5</sup> Escrito 002242-22-ES.

<sup>6</sup> Escrito 03592-22-ES.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00835-2022-PA/TC

LIMA

TSE CARLOS LEÓN VIDAL

del Código Tributario, y que la demanda fue interpuesta 14 meses después

del remate, por lo que se ha vuelto irreparable. Asimismo, sostiene que la pretensión encuentra una vía igualmente satisfactoria en el proceso contencioso-administrativo. De otro lado, afirma que la Inmobiliaria Cruz Del Sur S.A. registraba una deuda tributaria con la Sunat, razón por la que se le inició un procedimiento administrativo y de ejecución coactiva, que terminó con la tasación y remate del inmueble registrado en la Partida Registral N.º 12289817 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, cuya titularidad exclusiva respondía a la Inmobiliaria Cruz Del Sur S.A. Enfatiza que el demandante no se encuentra registrado en la propiedad del registro de inmuebles como titular registral del Estacionamiento N° 07, cuya partida es P.E. 12289817; acota que en dicha partida no existía bloqueo por futura compraventa a su favor, y que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme, por lo que a la fecha del remate el demandante era un tercero respecto de la propiedad. Asevera que la persona jurídica contra la que se realizó el procedimiento de ejecución coactiva se encuentra en calidad de “no habida”, por lo que, conforme lo dispone el numeral 2, inciso e) del artículo 104 del TUO del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N°133-2013-EF, se le notificaron todos los actos del procedimiento mediante la página web de la entidad; y tanto el procedimiento administrativo como el de ejecución y remate público se hicieron conforme a ley.

## FUNDAMENTOS

### **Delimitación del petitorio**

1. En el presente caso se solicita que: a) se declare la nulidad del procedimiento de ejecución coactiva (expediente 0203006110751) que concluyó con la adjudicación de la unidad inmobiliaria, Estacionamiento N° 07 (P.E. 12289817) a favor de don Teódulo Joseph Peña Jordán; b) se restablezca la titularidad registral del Estacionamiento N° 07 (P.E. 12289817) a favor de la demandada Inmobiliaria Cruz Del Sur S.A. y, en consecuencia, se repongan las cosas al estado anterior a la violación de los derechos del demandante; esto es, se reestablezca su derecho de propiedad, conforme los términos de la minuta de fecha 21/03/2009; y, c) se inaplique la deuda tributaria de la Inmobiliaria Cruz Del Sur S.A. respecto del



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00835-2022-PA/TC  
LIMA  
TSE CARLOS LEÓN VIDAL

Estacionamiento N° 07 (P.E. 12289817), y se disponga que la deuda de dicha inmobiliaria debe estar dirigida contra otro patrimonio.

### Análisis del caso concreto

2. De autos se aprecia que el procedimiento de ejecución coactiva recaído en el Expediente N.º 0230061107515<sup>7</sup>, fue seguido por Sunat contra Inmobiliaria Cruz Del Sur S.A, el cual concluyó con el remate y adjudicación del inmueble inscrito en la Partida Registral N.º 12289817, que en su momento arrojaba como titular registral a la Inmobiliaria Cruz Del Sur S.A.
3. Con relación al derecho de propiedad que invoca el recurrente, este Tribunal Constitucional considera que la pretensión demandada requiere de un proceso con etapa probatoria lata, pues, por un lado, se acredita en la Partida Registral N.º 12289817 que el inmueble perteneció a Inmobiliaria Cruz Del Sur S.A.<sup>8</sup> y, por otro, que el recurrente tiene un contrato privado<sup>9</sup> que lo convertiría en propietario, sin inscripción registral. Asimismo, se advierte que, por remate público, la titularidad registral fue transferida a don Teódulo Joseph Peña Jordán<sup>10</sup>, de modo que, siguiendo la línea de tiempo, habría hasta tres propietarios del bien, lo que genera controversia sobre el mejor derecho de propiedad del inmueble.
4. Siendo esto así, corresponde que la dilucidación de la presente controversia se resuelva en la vía ordinaria, en la cual se podrá ofrecer y actuar medios de prueba que den certeza al juzgador de la veracidad de las afirmaciones del demandante; más aún cuando en dichas vías puede hacer uso de las medidas cautelares pertinentes que le permitan asegurar su derecho.
5. En tal sentido, en atención a lo dispuesto por el artículo 7.2 del Nuevo Código Procesal Constitucional, corresponde desestimar la demanda.

<sup>7</sup> Cfr. Anexos 1A al 1T del escrito 3592-22-ES, de fecha 8 de julio de 2022.

<sup>8</sup> Cfr. Anotación de inscripción y anotación del escrito 2232-22-ES, de fecha 25 de abril de 2022; y foja 6 del expediente.

<sup>9</sup> Cfr. Fs. 1 reverso a 2 reverso del expediente.

<sup>10</sup> Cfr. Inscripción registral de adjudicación, Sunarp.



**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

EXP. N.º 00835-2022-PA/TC  
LIMA  
TSE CARLOS LEÓN VIDAL

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

**HA RESUELTO**

Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda de amparo.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**PACHECO ZERGA**  
**DOMÍNGUEZ HARO**  
**MORALES SARAVIA**  
**GUTIÉRREZ TICSE**  
**MONTEAGUDO VALDEZ**  
**OCHOA CARDICH**  
**HERNÁNDEZ CHÁVEZ**

**PONENTE GUTIÉRREZ TICSE**