Firmado digitalmente por:
ALZAMORA CARDENAS VICTOR ANDRES
FIR 06283988 hard
Motivo: Doy fe
Fecha: 27/11/2025 09:54:19-0500

Firmado digitalmente por:
PACHECO ZERGA LUZ IMELDA FIR
02860240 hard
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 04/11/2025 18:26:04-0500

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Pleno. Sentencia 187/2025

EXP. N.° 01854-2025-PA/TC
LIMA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES (SBN)

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 16 días del mes de septiembre de 2025, el Tribunal Constitucional, en sesión de Pleno Jurisdiccional, con la asistencia de los magistrados Pacheco Zerga, presidenta; Domínguez Haro, vicepresidente; Morales Saravia, Gutiérrez Ticse, Monteagudo Valdez, Ochoa Cardich y Hernández Chávez, pronuncia la siguiente sentencia, con el voto singular del magistrado Domínguez Haro que se agrega.

Firmado digitalmente por:
DOMINGUEZ HARO Helder FAU
20217267618 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 18/11/2025 04:52:22-0500

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) contra la sentencia de vista de fecha 23 de mayo de 2024[1], expedida por la Primera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró infundada la demanda de autos.

Firmado digitalmente por:
MORALES SARAVIA Francisco
Humberto FAU 20217267618 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 18/11/2025 17:31:54-0500

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 15 de mayo de 2013[2], la entidad recurrente interpone demanda de amparo contra los jueces del Noveno Juzgado Civil de Arequipa, de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa y de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, solicitando la nulidad de las siguientes resoluciones judiciales: **i)** Resolución 38, de fecha 18 de enero de 2010[3], que declaró fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por doña Olga Soledad Coaguila Turpo, en representación de la sociedad conyugal conformada por don Diego Alfonso José María Chirinos Gibson y doña Inés Lucía Vizcarra de Chirinos, contra la Municipalidad Provincial de Arequipa y la Dirección Regional de Vivienda del Gobierno Regional de Arequipa; **ii)** Resolución 45, de fecha 12 de octubre de 2010[4], que, revocando y reformando la apelada, declaró infundada la demanda[5]; y, **iii)** resolución de fecha 16 de enero de 2012[6], emitida en la Casación 232-2011 Arequipa, que declaró fundado el recurso de casación interpuesto por doña Olga Soledad Coaguila Turpo; en consecuencia, casó la sentencia de vista y, actuando en sede de instancia, confirmó la sentencia apelada que declaró fundada

Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital del Tribunal Constitucional. La verificación puede ser efectuada a partir de la fecha de publicación web de la presente resolución. Base legal: Decreto Legislativo N.° 1412, Decreto Supremo N.° 029-2021-PCM y la Directiva N.° 002-2021-PCM/SGTD.
URL: https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2025/01854-2025-AA.pdf

[1] Fojas 997.
[2] Fojas 83.
[3] Fojas 5.
[4] Fojas 15.
[5] Expediente 04533-2006-0-0401-JR-CI-09.
[6] Fojas 26.

Firmado digitalmente por:
GUTIERREZ TICSE Luis Gustavo FAU
20217267618 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 07/11/2025 09:00:48-0500

Firmado digitalmente por:
MONTEAGUDO VALDEZ Manuel FAU
20217267618 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 26/11/2025 12:46:32-0500

Firmado digitalmente por:
HERNANDEZ CHAVEZ Pedro Alfredo
FAU 20217267618 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 10/11/2025 10:36:02-0500

Firmado digitalmente por:
OCHOA CARDICH Cesar Augusto FIR
06626828 hard
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 06/11/2025 13:56:42-0500

la demanda. La demandante denuncia la vulneración de los derechos fundamentales al debido proceso y de defensa, y la amenaza al derecho de propiedad estatal.

En líneas generales, aduce que la tramitación del proceso subyacente se desarrolló sin la intervención ni notificación de la entidad pública titular del bien: la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, actualmente adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Precisa que dicho inmueble fue objeto de un aporte reglamentario a favor del Estado, debidamente inscrito e independizado en el Registro de Predios de Arequipa desde el 22 de abril de 1968, es decir, con anterioridad al inicio del proceso judicial; por tanto, correspondía al juez advertir dicha circunstancia en aplicación del principio de publicidad registral. Alega que se declaró arbitrariamente la prescripción adquisitiva sobre un bien destinado a un fin público, lo que contraviene el artículo 73 de la Constitución Política del Perú. Asimismo, resalta que no fue debidamente emplazada, pese a representar al Estado y ostentar un interés legítimo.

El procurador público del Poder Judicial contesta la demanda solicitando que sea desestimada[7]. Alega que no se emplazó a la recurrente debido a que la única demandada fue la Municipalidad Provincial de Arequipa, entidad respecto de la cual la parte demandante no ostenta la legitimidad para obrar. Asimismo, sostiene que aún se encuentra pendiente de resolución un proceso sobre nulidad de escritura pública, por lo que recurrir a la vía constitucional del amparo resulta improcedente, al no haberse agotado previamente la vía ordinaria idónea. Afirma que la verdadera finalidad del presente proceso constitucional es cuestionar una resolución judicial firme y con autoridad de cosa juzgada, y que en el caso no se ha acreditado una vulneración real y concreta de los derechos fundamentales invocados.

Don Max Marco Rivera Dueñas —juez integrante de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa— contesta la demanda solicitando que sea desestimada[8]. Alega que no resulta jurídicamente viable pretender, vía proceso de amparo, el reexamen de resoluciones judiciales que han sido emitidas respetando el derecho a la debida motivación y que han expresado adecuadamente las razones que sustentan la decisión adoptada.

---

[7] Fojas 245.
[8] Fojas 256.

El procurador público de la Municipalidad Provincial de Arequipa contesta la demanda y solicita que sea desestimada[9]. Refiere que en el proceso subyacente se realizaron las publicaciones de ley, tanto en el diario oficial de la localidad como en el diario oficial *El Peruano*, a fin de que las personas que consideraran tener algún derecho sobre el bien pudieran apersonarse al proceso, lo cual no hizo la entidad demandante.

A su turno, la sociedad conyugal conformada por don Diego Alfonso José María Chirinos Gibson y doña Inés Lucía Vizcarra de Chirinos, en calidad de litisconsorte necesaria pasiva, contesta la demanda solicitando que sea desestimada[10]. Sostiene que la sentencia casatoria que les fue favorable cuenta con calidad de cosa juzgada; que la demanda, en el proceso cuya nulidad se solicita, fue dirigida inicialmente contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, entidad que devolvió la cédula de notificación indicando que la demanda debía entenderse dirigida contra el Gobierno Regional de Arequipa; y que, cuando se presentó la demanda, la ahora accionante no existía, pues fue creada posteriormente mediante el Decreto Supremo 007-2008-Vivienda. En consecuencia, concluye que la parte demandante pretende que la jurisdicción constitucional revise hechos ya establecidos en un proceso judicial regular, tramitado conforme a los parámetros legales vigentes.

El Tercer Juzgado Especializado en lo Constitucional de la Corte Suprior de Justicia de Lima, mediante Resolución 31, de fecha 31 de agosto de 2022[11], declara fundada la demanda de amparo, al determinar que el bien materia del proceso de prescripción adquisitiva pertenecía al Estado y se encontraba inscrito a nombre de la Dirección Regional de Vivienda. El juzgado considera que la entidad recurrente debió ser emplazada en dicho proceso, ya que, según el Decreto Ley 25556-1992, tiene la función de registrar y controlar los bienes del patrimonio fiscal. Agrega que, si bien se notificó al Ministerio de Vivienda, también correspondía notificar a la actual demandante, por ser la entidad facultada para defender los bienes estatales.

La Primera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima, con fecha 23 de mayo de 2024[12], revocando y reformando la apelada, declara infundada la demanda de amparo, por estimar que las entidades públicas emplazadas (Municipalidad Provincial de Arequipa y

[9] Fojas 310.
[10] Fojas 635.
[11] Fojas 894.
[12] Fojas 997.

Dirección Regional de Vivienda) ejercieron adecuadamente la defensa del Estado en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, por lo que no era necesario notificar a la parte demandante. Además, arguye que en el proceso civil se verificaron los requisitos legales para declarar la *usucapión*, y que el desacuerdo de la demandante con la sentencia firme no constituye una vulneración de los derechos fundamentales.

FUNDAMENTOS

Delimitación del petitorio

1. En el presente caso, la entidad demandante solicita la nulidad de diversas resoluciones judiciales, mediante las cuales finalmente se declaró fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, que reconoció la propiedad de un bien estatal a favor de una sociedad conyugal. La recurrente denuncia la vulneración de sus derechos al debido proceso y a la defensa, así como la amenaza del derecho de propiedad del Estado.

Análisis del caso concreto

2. Del Sistema de Consulta de Expedientes del Poder Judicial (CEJ), y de los actuados en autos, se advierte que la demandante tomó conocimiento formal del pedido de conclusión del proceso sobre nulidad de escritura pública, planteado por la sociedad conyugal conformada por don Diego Alfonso José María Chirinos Gibson y doña Inés Lucía Vizcarra de Freitas de Chirinos, a través de la Resolución 54, de fecha 17 de abril de 2013, emitida por el Quinto Juzgado Civil de Arequipa[13]. Dicho pedido se fundaba en la expedición de las resoluciones judiciales que ahora se cuestionan, al haber tenido la calidad de cosa juzgada y, como consecuencia de ello, la demandante interpuso la presente demanda de amparo, a fin de ser incorporada como la parte demandada al proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio, y ser notificada válidamente de este.

3. A lo anterior, se suma que el procurador público del Poder Judicial, en su escrito de contestación de demanda, puso énfasis en la existencia del Expediente 05135-2007, en el cual la Superintendencia de Bienes Nacionales inició un proceso sobre nulidad de acto jurídico (escritura pública de compraventa) respecto

[13] Expediente 05135-2007-0-0401-JR-CI-05.

del mismo predio sobre el cual en el presente amparo alega derecho de propiedad. Dicho proceso aún se encuentra en trámite y cuenta con una medida cautelar de no innovar, dictada para mantener la situación jurídica y fáctica existente al momento de la interposición de la demanda (3 de agosto de 2007), lo que evidencia la existencia de un conflicto pendiente de resolución sobre el derecho de propiedad alegado.

4. Es importante destacar que las sentencias con calidad de cosa juzgada son aquellas que, al pronunciarse sobre el fondo de la controversia, ponen fin al proceso mediante una decisión firme, inimpugnable, inmutable y coercible. En este caso, el proceso de prescripción adquisitiva de dominio —cuya validez es cuestionada por la presunta vulneración al derecho de defensa— culminó con una sentencia firme y actualmente se encuentra en ejecución. Por tanto, el mecanismo adecuado para impugnar dicha decisión era el proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta. Asimismo, la parte demandante no ha obtenido una sentencia firme que reconozca su mejor derecho de propiedad; en cambio, la sentencia casatoria dictada en el proceso de prescripción adquisitiva fue una sentencia de fondo que ordenó la inscripción del derecho de propiedad de la sociedad conyugal. Por su parte, la sentencia de vista, de fecha 27 de junio de 2025[14], dictada en el segundo proceso de nulidad de escritura pública, aún no ha adquirido la condición de firme. Aunque esta última estimó parcialmente la demanda, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa precisó que, aun si se anulara el contrato de compraventa, el comprador seguiría siendo propietario por la vía de la *usucapión* (fundamento 2.21).

5. Siendo ello así, es evidente que el juez constitucional no puede emitir pronunciamiento alguno, en tanto el derecho constitucional de propiedad que se reclama en el presente proceso se encuentra pendiente de dilucidación en otro proceso judicial, en el que la judicatura ordinaria ha de resolver en última y definitiva instancia dicha controversia, a efectos de que se pueda definir con certeza a quién le corresponde dicho derecho respecto de un predio urbano; proceso que, además, cuenta con una etapa probatoria lata, en la que podrá determinarse con claridad lo alegado por la recurrente respecto de la referida transferencia de propiedad que —afirma— le resulta desfavorable a su pretensión.

[14] Del Sistema de Consulta de Expedientes del Poder Judicial.

6. Por lo expuesto, y teniendo en cuenta la existencia de una controversia pendiente de resolución ante la justicia ordinaria, corresponde desestimar la presente demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2 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.

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

PONENTE HERNÁNDEZ CHÁVEZ

EXP. N.° 01854-2025-PA/TC
LIMA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES ESTATALES (SBN)

VOTO SINGULAR DEL MAGISTRADO DOMÍNGUEZ HARO

Con el debido respeto por la decisión de mayoría, en el presente caso, considero que la demanda debe declararse **INFUNDADA**, por las siguientes razones:

1. En primer lugar, debo señalar que la sentencia de mayoría ha cometido un error en la identificación de la controversia de autos. Los hechos reclamados en la demanda no están relacionados directamente con el derecho fundamental a la propiedad, sino con la falta de notificación de lo actuado en el proceso civil subyacente, lo que habría vulnerado el derecho de defensa de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

2. Así es, la SBN interpone demanda amparo solicitando que se declare nula la sentencia civil de fecha 18 de enero de 2010, que declaró fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por la sociedad conyugal conformada por Diego Alfonso José María Chirinos Gibson e Inés Lucía Vizcarra de Chirinos contra la Municipalidad Provincial y el Gobierno Regional de Arequipa. También pide que se declare nulas la sentencia de vista de fecha 12 de octubre de 2010 y la sentencia casatoria de fecha 16 de enero de 2012.

3. La entidad reclama que el proceso subyacente no cumplió con emplazarle con la demanda, a pesar de que es la titular del bien materia de la controversia ordinaria, actualmente adscrita al Ministerio de Vivienda. Señala que dicho inmueble constituye un aporte reglamentario a favor del Estado desde antes del proceso judicial; sin embargo, se ha declarado la prescripción adquisitiva de este bien público contraviniendo el artículo 73 de la Constitución.

4. Sobre el derecho fundamental de defensa, el Tribunal Constitucional ha referido que garantiza que los justiciables, en la protección de sus derechos y obligaciones, cualquiera que sea su naturaleza (civil, mercantil, penal, laboral, etcétera), no queden en estado de indefensión. El contenido constitucionalmente protegido del derecho de defensa queda afectado cuando, en el seno de un proceso judicial, cualquiera de las partes resulta impedida, por actos concretos de los órganos judiciales, de ejercer los medios necesarios, suficientes y eficaces para defender sus derechos e intereses legítimos (sentencias

emitidas en los expedientes 00582-2006-PA/TC y 05175-2007-PHC/TC).

5. En el presente caso, previamente, cabe señalar que el predio materia de controversia fue objeto de disposición por parte de la Municipalidad Provincial de Arequipa en el año 1988 mediante venta por subasta pública en favor de la sociedad conyugal antes mencionada, venta que fue elevada a escritura pública el 1 de junio de 1989[15]. Dicha venta no pudo ser inscrita en el registro, porque con fecha posterior (año 1992) el predio estaba a nombre de la Dirección Regional de Vivienda. Cabe resaltar que este acto de transferencia de propiedad fue reclamado luego, el 3 de agosto de 2007, por la SBN en una demanda de nulidad de acto jurídico (Expediente 05135-2007), alegando ser un bien estatal en calidad de aporte reglamentario.

6. En paralelo, ante la imposibilidad de inscribir la compraventa en el registro, la sociedad conyugal presentó, el 27 de junio de 2006, demanda de prescripción adquisitiva de dominio[16] contra la Municipalidad Provincial de Arequipa (Expediente 4533-2006), pretensión que fue estimada por las sentencias judiciales cuestionadas, quedando con calidad de cosa juzgada mediante Casación 232-2011 Arequipa, de fecha 16 de enero de 2012, que le dio la razón a la sociedad conyugal. En este proceso civil, la SBN denuncia que no fue notificada y, por tanto, no pudo defender el predio estatal.

7. Pues bien, del análisis de las sentencias civiles, no se acredita que se haya vulnerado el derecho fundamental a la defensa de la SBN. Así es, y coincidiendo con lo resuelto por la sala superior, consideramos que los jueces demandados notificaron tanto del inicio como de lo actuado en el proceso civil a quienes efectivamente eran parte de la relación jurídica material. Por un lado, se notificó a la entidad que transfirió, en el año 1989, la propiedad del inmueble a favor de la sociedad conyugal, o sea, a la Municipalidad Provincial de Arequipa; y también se notificó a quien era, desde el año 1992, el titular registral, en este caso, el Gobierno Regional de Arequipa. No se desprende así que la SBN haya intervenido en ninguno de estos momentos, sea como transferente o titular registral, y tampoco así lo advirtieron los jueces emplazados.

[15] Fojas 12 y 13
[16] Foja 182

8. Por otro lado, las entidades públicas que fueron notificadas participaron del proceso y cumplieron con defender los intereses del Estado representado por ellos. De hecho, alegaron que no se cumplían con los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio establecidos en el artículo 950 del Código Civil, en concreto, señalaron que no estaba demostrado que la posesión de la sociedad conyugal haya sido con justo título y que haya sido pacífica y continua; además, que tampoco habría mediado buena fue, toda vez que era un bien del Estado.

9. Sobre esto último, que es también el argumento de la SBN en este amparo, la sala suprema sustentó, en los considerandos décimo quinto y décimo sexto de la Casación 232-2011 Arequipa que

> **Décimo Quinto**.- Que, de otro lado, en relación a lo expuesto en la sentencia de vista acerca de que en el caso de autos no se ha acreditado que el terreno vendido por la Municipalidad Provincial de Arequipa a los demandantes haya sido patrimonio Edil es del caso precisar que dicha aseveración en nada afecta la validez de la prescripción adquisitiva de dominio ni constituye razón suficiente como para desestimar la pretensión de adquisición de la propiedad puesto que como se tiene expuesto precedentemente en este tipo de procesos no se debate la validez o invalidez de la transferencia, estando por el contrario prevista la prescripción adquisitiva corta precisamente para poder acceder a la propiedad de un bien cuando el título del actor se vea afectado por un vicio que afecta su idoneidad y por tanto impida su inscripción en el registro público correspondiente
>
> **Décimo Sexto.-** Que, en el presente caso la *usucapión* ha sido incoada en virtud de la Resolución Municipal número 4684 de fecha quince de setiembre del año mil novecientos ochenta y ocho que decidió la venta y la Escritura Pública respectiva de fecha uno de junio del año mil novecientos ochenta y nueve títulos que resultan válidos al no haberse declarado judicialmente su invalidez no pudiéndose inscribir dicha traslación de dominio en el registro público correspondiente ya que en fecha posterior a la celebración de la compraventa esto es el veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y dos el bien fue inscrito en los Registros Públicos de Arequipa a favor de la Dirección Regional de Vivienda quedando claro al respecto que se trata de una adquisición de buena fe pues al momento de dicha adquisición los demandantes desconocían que se trataba de una adquisición a *non domino* esto es que la Municipalidad Provincial de Arequipa quien vendió en subasta pública no era la propietaria del terreno materia de la venta.

10. En efecto, la sala suprema razonó que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio no es el proceso donde se pueda discutir la

validez o invalidez de la transferencia de propiedad por parte de la Municipalidad Provincial de Arequipa. De hecho, la prescripción de dominio ordinaria (o corta) permite adquirir la propiedad de un bien precisamente cuando el título adolece de idoneidad, tal como fue el caso de la sociedad conyugal, en tanto ella tuvo buena fe en la medida que no conocía que el predio transferido no era susceptible de ser vendido en subasta pública por la municipalidad provincial por no ser propietaria. Es decir, la sala suprema motivó las razones por las cuales correspondía reconocer a la sociedad conyugal la adquisición de la propiedad mediante usucapión, a pesar de que el predio estatal no podía ser enajenado por la municipalidad.

En consecuencia, estimamos que la demanda debe desestimarse por considerar que no se ha vulnerado el derecho de defensa de la SBN. Por ello, mi voto es por:

Declarar **INFUNDADA** la demanda de amparo.

S.

DOMÍNGUEZ HARO