

S-879

Que el propio demandante manifiesta que contra la referida Resolución Administrativa procedió a accionar en la vía ordinaria, siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 6° de la Ley N.° 23506

Exp. N° 200-93- AA/TC

Caso: Fernando Elescano Minaya

Lima

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los once días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y siete, reunido en sesión de Pleno el Tribunal Constitucional, con la asistencia de los señores:

Acosta Sánchez, Vicepresidente, encargado de la Presidencia

Nugent,

Díaz Valverde, y

García Marcelo;

actuando como secretaria relatora la doctora María Luz Vásquez, pronuncia la siguiente sentencia:

ASUNTO:

Recurso extraordinario interpuesto por don Fernando Elescano Minaya contra la Resolución de la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República del veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y tres, que declaró Haber Nulidad en la recurrida y reformándola la declaró Improcedente, la Acción de Amparo interpuesta contra la Empresa Nacional de Edificaciones ENACE.

ANTECEDENTES:

Don Fernando Elescano Minaya interpuso la presente Acción de Amparo contra la Empresa Nacional de Edificaciones ENACE para que esta empresa se abstenga de efectuar la opción de venta o la posible venta o remate de su vivienda, lo que ha dispuesto mediante Acuerdo de Directorio N° 077-89-12, del 6 de abril de 1989, por atentar contra los derechos consagrados en el inciso 14) del artículo 2°, en el artículo 124° y siguientes y en el artículo 295° de la Constitución Política de mil novecientos setenta y nueve, vigente al momento de interponerse la presente acción. Fundamentó su pretensión en que: **1)** el 16 de febrero de 1987 Enace notificó, a través del Diario Oficial "El Peruano", a algunos adjudicatarios de los lotes de la Urbanización San Borja Sur, manifestándoles que por no haber construido en los terrenos se les rescindía los contratos; **2)** la Enace llevó a cabo una inspección en el terreno, el 18 de diciembre de 1986, emitiendo un informe donde se señalaba que dicho terreno estaba sin construir, no obstante que, según refiere el demandante, los inspectores le manifestaron que se había cumplido con las condiciones

de habitabilidad; **3)** el informe emitido por Enace no se ajustaba a la verdad porque desde octubre de 1986 el demandante se abocó a la construcción de su vivienda, encontrándose ésta en condiciones de habitabilidad; **4)** el 21 de agosto de 1987 el demandante solicita a Enace una nueva inspección emitiéndose un nuevo informe en virtud del cual el demandante consideró que se había resuelto el problema; y, **5)** no obstante el nuevo informe emitido por Enace ésta continuó con el proceso administrativo de rescisión de contrato y el 4 de mayo de 1989 el demandante recibió la Carta Notarial N° 062-89-Enace-8100-RLM-ADJ en la que se le comunica que por Acuerdo de Directorio N° 077-89-12, del 6 de abril de 1989, han determinado otorgarle una última opción de venta con el mismo precio y en las mismas condiciones del Acuerdo de Directorio, del 15 de diciembre de 1988.

Al contestar la demanda, el representante legal de la Empresa Nacional de Edificaciones la negó y contradijo, y solicitó que sea declarada infundada por las razones siguientes: **1)** el 20 de enero de 1976 la ex-Emadiperú, después Enace, celebró un contrato de compra-venta a favor del demandante y su cónyuge, contrato que fue rescindido administrativamente por incumplimiento de las obligaciones contractuales de los actores; **2)** en la cláusula sexta del referido contrato se pactan condiciones de carácter esencial cuyo cumplimiento es obligatorio para los compradores, bajo pena de ser rescindido administrativamente, conforme lo estipula la cláusula sexta del mismo contrato; **3)** los demandantes se obligaron a construir su casa-habitación dentro del término de dos años, contados a partir de la fecha en que se les suministró la posesión del bien materia de autos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley N° 22801, del 11 de diciembre de 1979; **4)** mediante Ley N° 23734, del 12 de diciembre de 1983, se les otorgó un nuevo plazo a los adjudicatarios de la Urbanización San Borja Sur para la construcción de sus viviendas en condiciones de habitabilidad; **5)** dicho plazo venció y los demandantes no cumplieron con su obligación contractual; **6)** mediante Resolución N° 058-87-Enace-8100RLM-AC, del 19 de enero de 1987, Enace procedió a rescindir el contrato de compra-venta por la causal de no construcción de su casa-habitación, imputable al demandante y su cónyuge, según lo estipulado en el contrato y en el artículo 1° de la Ley N° 23734, en la Ley N° 10722, Decretos Leyes N°s 17729 y 18339 y en la Tercera Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 149; **7)** según Memorandum N° 060-87-Enace-8100RLM-AC, del 20 de marzo de 1987, ha quedado debidamente consentida la resolución rescisoria, ello no obstante, el demandante interpone recurso de apelación, el 6 de noviembre de 1987, sin observar el plazo previsto en el Reglamento General de Procedimientos Administrativos, Decreto Supremo N° 006-SC, siendo declarado improcedente --por extemporáneo-- mediante Resolución N° 088-87-Enace-8100GGA, del 14 de diciembre de 1987, que fue notificada al demandante el 14 de enero de 1988; y, **8)** el lote de terreno materia de autos ha revertido en favor de la demandada, habiéndose liquidado la cuenta del demandante por rescisión del contrato de compra-venta e inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por ello, mediante Acuerdo de Directorio N° 216-88-43, del 15 de diciembre de 1988, reiterado por Acuerdo de Directorio N° 77-84-12 se aprueba otorgar al demandante el derecho de readjudicación del inmueble sub-judice.

El Treinta Juzgado Civil de Lima, con fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa, declaró infundada la Acción de Amparo por considerar que: **1)** las partes deben probar los hechos que aleguen, salvo los que se presumen conforme a ley; **2)** si bien el demandante señala que personal de Enace realizó una inspección ocular en el bien sub-judice, el 19 de octubre de 1987, esta situación no ha sido probada con instrumento alguno; y, **3)** existiendo hechos que probar debe plantearse una acción ordinaria formal, en la que las partes dejen establecido su derecho a plenitud, y no el trámite especial que debe observarse en las acciones de garantía.

Esta sentencia fue revocada por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, con fecha quince de abril de mil novecientos noventa y uno, la que reformándola la declaró fundada, por estimar que: **1)** no es del caso aplicar lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 6° de la Ley 23506 porque la acción ordinaria interpuesta por el actor contra la Enace fue el 19 de setiembre de 1990, es decir, posterior a la interposición de su demanda de amparo, del 30 de mayo del año anterior; **2)** mediante el artículo 72° de

la Ley N° 10722, del 16 de noviembre de 1946, y el Decreto Legislativo N° 149 se facultaba a la Corporación Nacional de la Vivienda, luego Empresa de Administración de Inmuebles y finalmente Empresa Nacional de Edificaciones ENACE, a declarar sin pronunciamiento judicial la rescisión del contrato de compra-venta, cuya facultad se hace extensiva al supuesto de que el comprador deje de cumplir las obligaciones mencionadas en el contrato, sin embargo, tal facultad ha quedado anulada con la promulgación de la Constitución de 1979, cuyo apartado 1) del inciso 20) del artículo 2° señala que en función del derecho a la libertad y seguridad personales una persona no puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley ni sometida a procedimientos distintos de los previamente establecidos ni juzgada por Tribunales de excepción o comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera que sea su denominación porque según su numeral 232° la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por los juzgados y tribunales jerárquicamente integrados en su cuerpo unitario, con las especialidades y garantías que corresponden y de acuerdo con los procedimientos que la Constitución y las leyes establecen; **3)** el artículo 233° de la Carta Política señala como garantía de la administración de Justicia la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, de manera que no existe ni puede establecerse jurisdicción alguna, con excepción de la arbitral o militar, quedando prohibidos los juicios por comisión o delegación, la garantía de la independencia en su ejercicio, la de la publicidad, la de la motivación escrita de las resoluciones de todas las instancias, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos en los que se sustenten, y entre otras más, la del derecho de defensa, y sobre todo la instancia plural, porque el numeral 236° de la Constitución manda que en caso de incompatibilidad entre normas constitucionales y legales ordinarias el juez debe preferir las primeras; y , **4)** por consiguiente, con la promulgación de la nueva Carta Política quedó sin efecto la facultad legal de Enace para decidir administrativamente la rescisión coactiva de contratos de compra-venta celebrados por ella o sus antecesoras con tercero, y por lo tanto, de conformidad con el artículo 3° de la Ley N°23506, los artículos 72° y 88° de la Ley N°10722, reformada por los Decretos Leyes N°s 17528, 17729 y 18939 y por el Decreto Legislativo N° 149, todas las resoluciones administrativas sustentadas por Enace, incluido el Acuerdo de Directorio, no son aplicables al demandante.

Posteriormente, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, a fojas trece, su fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y tres, declaró Haber Nulidad en la recurrida, y reformándola la declaró improcedente, debido a que el propio demandante manifiesta que contra la Resolución Administrativa ha interpuesto la acción de nulidad en la vía ordinaria, por lo que no procede que paralelamente se tramite la acción constitucional de amparo, tal como lo dispone el artículo 6°, inciso 3) de la Ley N° 23506.

Contra esta última resolución, el representante legal de la accionante interpone el correspondiente recurso extraordinario, elevándose los actuados al Tribunal Constitucional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41° de su Ley Orgánica.

FUNDAMENTOS:

1. **Que**, tal como señala el demandante, según Memorándum N° 060-87-Enace-8100-AC del 20 de marzo de 1987, la resolución rescisoria del contrato de compra-venta quedó consentida. Ello no obstante, el demandante interpone Recurso de Apelación, el 6 de noviembre de 1987, que es declarado improcedente mediante Resolución N° 088-87-Enace-8100GGA, del 14 de diciembre de 1987, notificada el 14 de enero de 1988.
2. **Que** el propio demandante manifiesta que contra la referida Resolución Administrativa procedió a accionar en la vía ordinaria, siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso 3) del artículo 6° de la Ley N° 23506.

Por estos fundamentos el Tribunal Constitucional, haciendo uso de las atribuciones que le confiere la

Constitución y su Ley Orgánica,

FALLA:

CONFIRMANDO la Resolución de Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fojas trece, su fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y tres, que declaró Haber Nulidad en la recurrida, y declararon IMPROCEDENTE la Acción de Amparo interpuesta. Mandaron que se publique en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley, y los devolvieron.

SS.

ACOSTA SÁNCHEZ

NUGENT

DÍAZ VALVERDE

GARCÍA MARCELO

G.L.B