



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 00889-2011-PA/TC

CAÑETE

PEDRO CLODOMIRO MARÍN LESCANO

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Lima, 27 de abril de 2011

VISTO

El recurso de agravio constitucional interpuesto por don Pedro Clodomiro Marín Lescano contra la resolución de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, de fojas 113, su fecha 26 de octubre de 2010 que, confirmando la apelada declaró improcedente la demanda de autos; y,

ATENDIENDO A

1. Que con fecha 20 de enero de 2010 el recurrente interpone demanda de amparo contra el Juez del Juzgado Civil de Cañete, don Jacinto Arnaldo Cama Quispe, considerando que la solicitud de inscripción de adjudicación emitida por el juez demandado amenaza sus derechos, toda vez que versa sobre un bien que es de su propiedad, tal como consta de la ficha de inscripción en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Cañete de fecha 14 de noviembre de 2008, debiéndose precisar que al momento de la compra el inmueble no contaba con hipoteca alguna por lo que lo adquirió de *buena fe*. Sostiene que estos actos derivan del proceso de ejecución de garantía hipotecaria iniciado por la Caja Rural de Ahorro y Crédito Promotora de Finanzas S.A.A. contra don Hermen Gregorio Gómez Villar y doña Elsa Primitiva Castillo de Gómez en el que se adjudicó el bien inmueble de su propiedad a doña Mirtha de los Ángeles Sotelo Pérez.
2. Que con fecha 13 de julio de 2010 el Segundo Juzgado Mixto de Cañete declara improcedente la demanda por considerar que no se puede impedir los actos con fines de inscripción de la adjudicataria en cumplimiento de una resolución firme, y lo concerniente a la buena fe de la transferencia a su favor del mismo inmueble, considera que es una cuestión que no corresponde dilucidar al juez constitucional. A su turno la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete confirma la apelada por similares fundamentos.
3. Que del petitorio de la demanda se puede observar que lo que el demandante realmente pretende es que se declare la nulidad de los actos procesales conducentes a inscribir la adjudicación del bien inmueble ubicado en la avenida Ramos 447 (antes 487) del distrito Imperial de la Provincia de Cañete a favor de la adjudicataria doña Mirtha de los Ángeles Sotelo Pérez, en el proceso sobre ejecución de garantía hipotecaria, sosteniendo que dichos actos afectan su derecho



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 00889-2011-PA/TC

CAÑETE

PEDRO CLODOMIRO MARÍN LESCANO

a la propiedad. Al respecto debe tenerse en cuenta que el derecho sobre el bien inmueble materia de inscripción que señala el recurrente emana de la minuta de compraventa efectuada con los vendedores don Hermen Gregorio Gómez Villar y doña Elsa Primitiva Castillo de Gómez con fecha **4 de setiembre de 2008**, debidamente inscrito con fecha 13 de noviembre de 2008.

4. Que se debe tener en cuenta que el recurrente al momento de realizar la compraventa conocía de la existencia de una hipoteca recaída sobre el bien objeto de contrato, así como de la denegatoria de la solicitud de caducidad de la hipoteca formulada por los vendedores, tal como consta de fojas 3 a 5. Por otro lado se aprecia que en etapa de ejecución el bien inmueble se adjudicó mediante remate judicial de fecha 4 de junio de 2009 a favor de doña Mirtha de los Ángeles Sotelo Pérez, emitiéndose los partes para la inscripción pertinente.
5. Que según los artículos 1097º y 1117º del Código Civil, existe la posibilidad de que el deudor y titular registral de un bien hipotecado pueda enajenarlo a tercera persona sin que ello perjudique el derecho del acreedor a la persecución y ejecución judicial del bien; en ese sentido la adjudicación a favor de persona distinta por vía del remate judicial es perfectamente posible sin que ello importe vulneración de derecho alguno, toda vez que como se señaló en el párrafo precedente el recurrente conocía de la afectación que sobrevinía al bien comprado.
6. Que en esta perspectiva las actuaciones del juez conducentes a ordenar la inscripción de la adjudicación del bien inmueble rematado constituyen procedimientos cuyo objeto es dar cumplimiento a lo ordenado por una resolución judicial firme al interior de un proceso llevado a cabo con las garantías del debido proceso. En ese sentido determinar si el remate judicial tiene sustento en normas ordinarias de *publicidad registral y tercero adquirente de buena fe* no es de competencia del juez constitucional, a menos que pudiera constatarse un proceder manifiestamente irrazonable que no es el caso.
7. Que por consiguiente y en tanto no se verifica que los hechos cuestionados incidan por sí mismos sobre el contenido constitucionalmente protegido de los derechos invocados, la demanda resulta improcedente en aplicación del artículo 5º inciso 1 del Código Procesal Constitucional.

Por estas consideraciones, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 00889-2011-PA/TC

CAÑETE

PEDRO CLODOMIRO MARÍN LESCANO

RESUELVE

Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**ETO CRUZ
VERGARA GOTELLI
URVIOLA HANI**