



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. 03866-2006-AA/TC
LIMA
FAUSTINO JACOBO MEZA GUTIÉRREZ

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 12 días del mes de noviembre de 2007, el Tribunal Constitucional, en sesión de Pleno Jurisprudencial, con la asistencia de los magistrados Landa Arroyo, Mesía Ramírez, Vergara Gotelli, Beaumont Callirgos Eto Cruz, Álvarez Miranda, pronuncia la siguiente sentencia

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por don Faustino Jacobo Meza Gutiérrez contra la sentencia de la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fojas 94, su fecha 29 de septiembre de 2005 que, confirmando la apelada, declara infundada la demanda de autos.

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de marzo de 2002 el recurrente interpone demanda de amparo contra el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima a fin de que se anule la resolución 51, de 22 de agosto de 2001, y como consecuencia de ello, se anule la cancelación del rubro D, asiento 008, de la ficha 00000886 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, donde se encontraba inscrito un contrato de constitución de usufructo a su favor. Alega que dicha resolución viola sus derechos a la libre contratación y al debido proceso, específicamente la prohibición de desvío de la jurisdicción, sometimiento a proceso distinto de los previamente establecidos, de defensa y a la motivación de las resoluciones.

Refiere que la resolución cuestionada se dictó en el proceso de ejecución de garantías seguido por la empresa Mobil Oil del Perú contra Octavio Napoleón Gómez Díaz y Rosa Elvira Portugal Flores de Gómez, signado con el número 45181-98; que los demandados en dicho proceso constituyeron una hipoteca a favor de Mobil; que, ante el incumplimiento del pago, Mobil demandó la ejecución de la garantía; que, posteriormente, los demandados inscribieron en el Registro un contrato de usufructo a favor del recurrente, que constaba en escritura pública de 19 de enero de 2001; que, luego de decretada la adjudicación del inmueble a favor de Mobil, el juez de la causa ordenó la cancelación de todos los gravámenes que pesen sobre el inmueble, dentro de los cuales se incluyó, mediante la resolución impugnada, la cancelación del asiento del usufructo que no fue notificada al recurrente; y que, una vez que tomó conocimiento, fuera del proceso, de la



citada resolución, solicitó su intervención litisconsorcial, la misma que fue rechazada mediante decreto de 12 de diciembre de 2001.

La Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, con fecha 21 de junio de 2004, declara infundada la demanda por considerar que el tema cuestionado no se puede plantear en un proceso de amparo por no constituir éste una *supra* instancia. Adicionalmente señala que el apersonamiento del recurrente no fue admitido por cuanto “(...) contenía pretensiones que sólo podían conocerse por el Juez de la causa y no por el Juez comisionado (...)”.

Por su parte, la recurrida confirma la apelada, básicamente por los mismo fundamentos.

FUNDAMENTOS

Supuesta vulneración del derecho de defensa

1. Sostiene el recurrente que “(...) dentro de proceso de Ejecución de la referencia, en ningún momento se nos ha notificado de la decisión judicial de cancelación de nuestro derecho constitucional vulnerado, constituyendo este hecho una grave irregularidad al desarrollo del proceso aludido.(...) Como consecuencia de la grave omisión aludida en el punto precedente, se nos ha privado de nuestro Derecho Constitucional de Defensa reconocido en el inc. 14 del art. 139 de la Carta Magna, que conforme a las causas 99-95-AAITC y 267-96-AA-TC, forma parte esencial del Derecho al Debido Proceso: AL DICTARSE LA RS. QUE AFECTABA NUESTRO DERECHO EN LA EJECUCIÓN FORZADA DEL PROCESO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS, SE OMITIÓ PONER A NUESTRO CONOCIMIENTO, PRIMERO LA OBSERVACIÓN REALIZADA POR EL REGISTRADOR PÚBLICO SOBRE LA PROCEDENCIA O NO DE LA CANCELACIÓN DE NUESTRO DERECHO DE USUFRUCTO, Y LUEGO LA RS. JUDICIAL No. 51, A EFECTOS DE HACER VALER NUESTRO DERECHO EN LA VÍA QUE HUBIERE RESULTADO PERTINENTE, NO OBSTANTE RESULTAR EVIDENTE QUE DICHA RS. NOS AFECTABA DIRECTAMENTE Y QUE DETENTÁBAMOS INTERÉS Y LEGITIMIDAD PARA OBRAR” (puntos III.2.2.a y b del escrito de demanda).
2. Por su parte la juez demandada ha sostenido “Que el accionante se apersona ante el Primer Juzgado Civil de Arequipa, juzgado comisionado para la ejecución del lanzamiento del inmueble sub litis, habiéndosele negado dicho Juzgado, su apersonamiento (sic). Sin embargo, cabe precisar que en ningún momento se han apersonado ante este Despacho a fin de hacer valer sus derechos, solicitar nulidad o impugnar las resoluciones que le afectan, como es el caso de la resolución número 51, por lo tanto no se ha conculcado derecho de defensa alguno” (punto 5 del escrito de contestación de la Juez Roxana Carrión Ramírez).
3. Respecto al contenido del derecho de defensa, este Tribunal tiene dicho que “(...) el derecho de defensa garantiza que una persona sometida a un proceso judicial no quede en estado de indefensión por actos u omisiones que sean imputables directa e inmediatamente al órgano



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

jurisdiccional” (STC 6149-2006-AA, fundamento 29). Igualmente, ha señalado que “El derecho a no quedar en estado de indefensión se conculca cuando los titulares de derechos e intereses legítimos se ven impedidos de ejercer los medios legales suficientes para su defensa (...)” (STC 0582-2006-AA, fundamento 3). Así pues, el derecho de defensa garantiza, en el ámbito de un proceso judicial, que un justiciable pueda ejercer los medios de defensa que correspondan a fin de contradecir los argumentos de la otra parte o, en su caso, las resoluciones del juez. Precisamente por ello, este Tribunal ha señalado la relevancia constitucional del acto procesal de notificación, pues éste constituye un presupuesto para el ejercicio del derecho de defensa. No obstante, también ha advertido que no cualquier irregularidad en el acto de notificación constituye, *per se*, una violación del derecho de defensa, de modo que la determinación de su lesión es un asunto que habrá de evaluarse en cada caso concreto.

4. En el caso de autos el Tribunal observa que si bien el recurrente no fue notificado, sin embargo, tomó conocimiento de la resolución 51 a través de otros medios, solicitando luego su intervención litisconsorcial ante el juez diligenciado para la ejecución, en lugar de hacerlo ante el juez de la causa, como era pertinente. Por tanto, en la medida que el recurrente sí tuvo la posibilidad de hacer ejercicio de su derecho de defensa, el Tribunal considera que el acto reclamado no afecta el contenido constitucionalmente protegido del derecho de defensa, por lo que en este extremo corresponde aplicar el artículo 38 del Código Procesal Constitucional.

Supuesta violación del derecho a no ser desviado del procedimiento preestablecido por la ley

5. El recurrente alega que se resolvió la cancelación de la inscripción del derecho de usufructo en el proceso de ejecución de garantías, en lugar de efectuarse en el ámbito del proceso de conocimiento. Ello, a su juicio, generó “Como puede apreciarse, [que] la materia controvertida se sujetó a un proceso no cognoscitivo, es decir, a uno de Ejecución con las características propias de éste, o sea, con una ausencia virtual del Principio de Contradicción y máxima limitación de medios probatorios permitidos, así como de excepciones, defensas y plazos para ofrecimientos y actuaciones de todos los actos procesales que permiten los Procesos de Cognición. No es discutible *per se* la pertinencia y naturaleza del proceso de ejecución de Garantías, ni la ejecución forzada del mismo, **empero resulta absolutamente insólito y manifiestamente improcedente que en el contexto de éstos procedimientos se disponga la cancelación de un Asiento Registral. (...) el 48 Juzgado por ser un Juzgado de Ejecución, sólo y solamente, ERA COMPETENTE PARA DISPONER EL LEVANTAMIENTO DE GRAVÁMENES, RESULTANDO EN TAL SENTIDO INCOMPETENTE PARA LEVANTAR NUESTRO DERECHO DE USUFRUCTO, QUE COMO YA HEMOS EXPLICADO (...) CONSTITUYE UNA CARGA Y NO UN GRAVAMEN**” (puntos III.1.4. y 1.5. del escrito de demanda. El énfasis es original).

6. La juez demandada por su parte considera que no se extralimitó en sus funciones al cancelar la inscripción de usufructo, por cuanto “(...) en ningún momento está ordenando actos



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que violen las normas del debido proceso sino que está dando cumplimiento a un mandato que tiene la autoridad de cosa juzgada" (punto 3 del escrito de contestación de la demanda).

7. El Tribunal recuerda que de acuerdo con el artículo 139 de la Constitución "Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. (El que) Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación".

Dicho derecho –ha sostenido el Tribunal– no garantiza que se respeten todas y cada una de las disposiciones de la ley procesal, de modo que una trasgresión de éstas, genere automáticamente la violación del derecho. En la STC 2928-2002-HC/TC, en efecto, se precisó que éste "no protege al sometido a un procedimiento por cualquier transgresión de ese procedimiento, sino sólo vela porque las normas de procedimiento con las que se inició su investigación, no sean alteradas o modificadas con posterioridad" (fundamento 3).

Ciertamente el ámbito constitucionalmente garantizado de este derecho no se orienta a impedir que, en abstracto, el legislador pueda modificar o alterar las reglas que regulan la realización del proceso judicial. La discrecionalidad legislativa con la que cuenta el Congreso de la República para diseñar, en lo que aquí interesa, los procesos judiciales ordinarios, no tiene más límites que el modelo constitucional del proceso y el respeto de los derechos fundamentales procesales que se hayan reconocido en la Constitución. De modo que, no existiendo un derecho a la petrificación de las reglas a las que está sometido un procedimiento judicial, la garantía que éste ofrece es que de producirse una modificación del procedimiento judicial, su aplicación no devenga en arbitraria.

La respuesta a la pregunta ¿cuándo la aplicación de una modificación legislativa a las reglas del proceso judicial puede devenir en arbitraria, por irrazonable o desproporcionada?, es una cuestión que tampoco este Tribunal puede absolver en abstracto y con carácter general, sino en función de cada caso concreto.

8. En el presente caso el juez, en el proceso de ejecución de garantías resolvió la cancelación del asiento registral que contenía el derecho de usufructo del recurrente. Éste alega que ese era un tema que sólo era pasible de ser analizado en un proceso de conocimiento, en el que se debió determinar alguna de las causales de extinción de la hipoteca del artículo 1021 del Código Civil. Dicha pretensión, conforme a lo expuesto en el fundamento anterior, no forma parte del contenido constitucionalmente garantizado del derecho a no ser desviado del procedimiento predeterminado por la ley, por lo que en este extremo corresponde aplicar el artículo 38 del Código Procesal Constitucional.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Supuesta violación del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales

9. El recurrente señala que “Del expediente No. 1998-45181-0-0100-JCI-48, aparece que tanto en la escuela de observación del Registrador Público Carlos Nieto, como en el Tercer considerando de la Rs. No. 51 emitida por el 48 Juzgado Especializado Civil de Lima, se han confundido dos instituciones de diferente naturaleza jurídica; nos referimos a las disímiles instituciones de “carga” y “gravamen” (punto II.1. del escrito de demanda). Según el recurrente, esta errónea interpretación habría supuesto que se aplique indebidamente el inciso 2 del artículo 739 del Código Procesal Civil, levantando todos los “gravámenes” y “cargas” del inmueble y no sólo las primeras.
10. Sobre el particular el Tribunal recuerda que conforme a su jurisprudencia, si bien los jueces tienen el deber constitucionalmente establecido de motivar debidamente sus resoluciones, pues la falta o la deficiencia de ésta puede generar una violación del derecho de defensa, sin embargo, ni la Constitución ni el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que los juzgadores resuelvan los casos de acuerdo a las interpretaciones que se efectúen acerca de la ley.
11. En el caso de autos, el recurrente cuestiona que los jueces hayan comprendido como “gravamen” a un usufructo que constituye una “carga”, institución distinta al gravamen. Respecto a esto este Colegiado debe precisar que: 1) de las resoluciones cuestionadas, no se advierte que, efectivamente, el juez demandado haya realizado semejante equiparación y menos aún, que de esta consideración se haya seguido la cancelación de la inscripción; y, 2) se advierte que lo que el recurrente en realidad pretende cuestionar es la interpretación de las normas legales que ha llevado al juzgador a la consideración de que el asiento debía ser cancelado. Como ya quedó dicho, el amparo no es la vía idónea, si acaso existiese alguna, para interponer semejante pretensión; por lo que también a este extremo de la pretensión es de aplicación el artículo 38 del Código Procesal Constitucional.

Supuesta vulneración del derecho a la libre contratación

12. Respecto a la violación de su derecho a la libertad contractual, el recurrente alega que “La cancelación dispuesta por el 48 Juzgado, **vulnera flagrantemente los efectos de nuestro Contrato, al disponerse la cancelación de la Inscripción Registral del mismo.** Al respecto, resulta pertinente citar al Dr. Max Arias-Schreiber Pezet, quien en su obra Exégesis, al referirse a la **Libertad Contractual**, expresa con acertada opinión que éste (sic) derecho tiene como piedra angular a la teoría de la Autonomía de la Voluntad, la misma que establece absoluta libertad de las partes para crear, regular, limitar o extinguir obligaciones, **SIN QUE A NADIE SE LE PUEDA PERMITIR (sic) INTERFERIR EN SU FORMACIÓN Y EN SUS EFECTOS.** De lo expuesto diáfananamente se colige, que la cancelación de la inscripción registral de nuestro contrato de Constitución de Usufructo, ha violado nuestro **Derecho Constitucional de Libertad Contractual**, derecho que bajo ningún supuesto debe soslayar esa conquista que significa para la civilización **EL RESPETO A LOS EFECTOS**



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

DERIVADOS DE UN ACUERDO CONTRACTUAL LÍCITO” (puntos IV.6 y 7 del escrito de demanda. El énfasis es original).

13. Por su parte la juez demandada sostiene, sin negar el derecho a contratar que el ordenamiento reconoce al recurrente, que “Todo derecho real debe ser inscrito para gozar del derecho de protección frente a terceros se inscribe; existiendo ya el bien hipotecado, con anterioridad, con conocimiento pleno de la existencia de una hipoteca, que se encontraba en ejecución, realizó el contrato de usufructo” (punto 7 del escrito de contestación). De ello se advierte que la juez emplazada considera que el derecho a la libertad contractual no ha sido violado, pues dicho derecho no garantiza el que un derecho real no inscrito pueda ser oponible a un tercero, que sí cuenta con un derecho previamente inscrito.

La contratación habitualmente ha sido entendida como la “manifestación de voluntad” de los contratantes. Desde una perspectiva pragmática, Luis Díez-Picazo ha sostenido que se trata de “(...) una operación económica de distribución y de circulación de bienes y servicios surgida de la iniciativa privada en la que los interesados arreglan autónomamente sus propios intereses”¹. Ello no implica, en absoluto, negar su importancia como expresión del derecho a la autodeterminación y, en definitiva, de tratarse de una concretización del principio/derecho de dignidad, pues “(...) el reconocimiento de la dignidad de la persona y del libre desarrollo de la personalidad imponen la referida libertad, porque sólo se reconoce la dignidad de la persona si se permite autorregular su marco de intereses”². De ahí que reconociendo la importancia del derecho a la libre contratación para el desarrollo de la persona, la Constitución la haya reconocido en el inciso 14, del artículo 2º [“Toda persona tiene derecho a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público”].

La importancia de la contratación guarda relación, además, con las funciones económicas de la referida institución, en particular respecto al desarrollo de la economía, en la medida en que permite y garantiza la posibilidad de realizar intercambios, destinando los bienes y servicios a sus *usos más valiosos*. Como sostiene Posner, “La economía del bienestar debe estar en capacidad para otorgar razones persuasivas para considerar la superioridad de los mercados libres sobre, digamos, una economía centralmente planificada. Un mercado libre sólo puede funcionar si la gente puede intercambiar, y el intercambio casi siempre requiere la formulación de promesas obligatorias. Pero hay muchas maneras en las que las promesas se pueden tornar en obligaciones: a través de la creación de sistemas basados en la reputación, a través de la creación de empresas o asociaciones de comerciantes que establezcan sistemas de compromisos entre sus miembros, y a través de los contratos”³.

¹ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. “Contrato y libertad contractual”. En: *THEMIS -Revista de Derecho*, 49. 2004. p. 13.

² Ídem. p. 12.

³ POSNER, Eric A., “Economic Analysis of Contract Law After Three Decadas: Success or Failure?”, en *Yale Law Journal* 112. Número 4. 2003. p. 865.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

14. Por lo general se considera que instituciones como el mercado, el contrato y la propiedad, sólo tienen efectos económicos. Sin embargo no sólo tienen tales efectos. En el fundamento 13 de esta sentencia ya se ha destacado cómo el derecho a la contratación se encuentra ligado a la propia dignidad de la persona. Importa ahora señalar que esta institución también se relaciona con el ejercicio y desarrollo de las instituciones elementales de un Estado Constitucional, como la democracia.

Respecto al papel del Estado en la economía este Tribunal tiene dicho que “Dentro de ese marco, nuestro régimen económico, según el artículo 58° de la Constitución, se ejerce dentro de una economía social de mercado. Esta es representativa de los valores constitucionales de la libertad y la justicia, y, por ende, es compatible con los fundamentos axiológicos y teleológicos que inspiran a un Estado Social y Democrático de Derecho. En ésta imperan los principios de libertad y promoción de la igualdad material dentro de un orden democrático garantizado por el Estado. De manera que, dado el carácter “social” del modelo económico establecido en la Constitución vigente, el Estado no puede permanecer indiferente a las actividades económicas, lo que en modo alguno supone la posibilidad de interferir arbitraria e injustificadamente en el ámbito de libertad reservado a los agentes económicos.

- Más aún, lo hasta aquí expuesto (...) resulta a su vez concordante con el principio de subsidiariedad del Estado. En efecto, conforme se señaló en el fundamento 19 de la STC N.º 0008-2003-AI/TC, la subsidiariedad en el plano horizontal supone que la relación existente entre el Estado y la ciudadanía se desarrolle en el marco del respeto a la autonomía y la libre determinación de los individuos, reduciéndose la intervención pública a lo esencial” (STC 0034-2004-AI, fundamentos 19 a 21).

15. En la medida que la contratación es un medio para la transmisión de la titularidad sobre derechos de contenido patrimonial, ésta, a su vez, puede ser entendida como un medio para la independización del ciudadano respecto al aparato estatal. Si bien en muchas oportunidades la propiedad se ha visto en una dimensión contrapuesta a los derechos sociales, este Tribunal ha rescatado sobre la necesidad de armonizar su ejercicio con la intervención de propio Estado (Cfr. STC 00048-2004-AI/TC, referente al derecho de propiedad y las regalías mineras). Sunstein ha dicho, refiriéndose a la relación entre los derechos con contenido patrimonial y el ejercicio de los derechos políticos, que “(...) existe cierta tensión entre un sistema de derechos de propiedad y un sistema democrático (...). Sin embargo, es del todo factible considerar que el derecho a un sistema estable de derechos de propiedad - donde el Estado solamente intervenga de manera ocasional o limitada, incluyendo además provisiones para la indemnización- no se opone a la democracia, siendo más bien indispensable para la consecución de este fin. El aspecto más fundamental de la relación entre propiedad y democracia es que el derecho a ser titular de propiedad privada conlleva efectos importantes y beneficiosos sobre la relación del ciudadano con el Estado e, igualmente importante, sobre como el ciudadano entiende esta relación. En vista de estos efectos, la propiedad puede considerarse como una condición previa a la ciudadanía. La seguridad e independencia personales frente al gobierno son garantizadas dentro de un sistema donde los derechos de propiedad son protegidos por las instituciones públicas”⁴.

⁴ SUNSTEIN, Cass. “On Property and Constitutionalism”, en *University of Chicago Law School. Law and Economics Working Paper 3 (serie2)*. 1991.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En ese sentido, si bien no nos encontramos en un Estado basado exclusivamente en la autonomía de la voluntad e iniciativa privada, sino que se reconoce la importancia de la actividad del Estado en determinados supuestos, la Constitución ha instaurado un régimen económico que tiene sobre su base el respecto de los derechos y libertades fundamentales, sin las cuales, como ya quedó dicho, el ejercicio de las libertades políticas, también reconocidas, se tornaría ilusorio.

16. Es en este contexto que este Tribunal ha tenido la oportunidad de señalar que el derecho a la libre contratación “(...) garantiza, *prima facie*: a) Autodeterminación para decidir la celebración de un contrato, así como la potestad de elegir al co-celebrante; y b) Autodeterminación para decidir, de común acuerdo, la materia objeto de regulación contractual”. (STC 0008-2003-AI, fundamento 26).

Estas garantías, como se puede advertir, están referidas a la consideración del contrato como un momento estático que agota sus efectos e implicancias con su sola celebración. No obstante, los contratos constituyen una relación de cooperación, que deviene en el tiempo generando derechos y obligaciones para las partes, con subsecuentes posibilidades de injerencias externas que hagan imposible o irrealizable su contenido, de modo que su ámbito protegido también se extiende para garantizar respecto de aquellas injerencias externas que no cuenten con justificación constitucional. En consecuencia, además de garantizar el “con quién, cómo y cuándo”; también resulta imperativo garantizar que la posibilidad del propio cumplimiento de lo pactado no se vea frustrada por una injerencia externa que pueda considerarse de arbitraria. En los términos del artículo 62 de la Constitución, “La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se pueden relacionar en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley”.

17. Por otro lado, como sucede con otros derechos fundamentales, la libertad contractual también se encuentra sujeta a límites. Este Tribunal ya ha tenido oportunidad de pronunciarse respecto a los límites de la libertad de contratación en anteriores oportunidades. En efecto, ha precisado que “*Así las cosas, el orden público al que hace alusión el artículo 2º, inciso 14, de la Constitución hace explícita la carga institucional de todo derecho fundamental que da lugar a que la libertad de contratación no pueda ser apreciada como una isla oponible a costa de la desprotección de otros derechos fundamentales. Por ello, en criterio de este Tribunal, en un Estado social y democrático de derecho (artículo 43º de la Constitución), el orden público y el bien común se encuentran instituidos en el propio contenido protegido del derecho fundamental a la libre contratación, actuando sobre él, cuando menos, en una doble perspectiva: prohibitiva y promotora. Prohibitiva en el sentido de que, como quedó dicho, ningún pacto contractual puede oponerse al contenido protegido de otros derechos fundamentales. Y promotora en cuanto cabe que el Estado exija a la persona la celebración de determinados contratos, siempre que, de un lado, no afecte el contenido esencial del derecho a la libertad de contratación y, de otro, se tenga por objeto*”



conceder debida protección a otros derechos fundamentales” (STC 2736-2004-AA, fundamento 11).

Igualmente, se ha expresado que “Dicho vínculo –fruto de la concertación de voluntades– debe versar sobre bienes o intereses que poseen apreciación económica, tener fines lícitos y no contravenir las leyes de orden público”. (STC 0008-2003-AI, ya citada).

Dentro de esos límites no está ausente una serie de circunstancias bajo las cuales se efectúa la contratación. A este conocimiento de ciertos hechos fácticos se suma que los contratos también se suscriben asumiendo una serie de “hechos jurídicos”; es decir, la creación, validez y eficacia de los contratos se sujeta a lo establecido en el ordenamiento. Aunque parezca demasiado obvio, la libertad de contratar, así como cualquier otra libertad, se encuentra circunscrita a las potencialidades o posibilidades de cada persona, en un tiempo y lugar dado.

18. En este contexto, más allá de si por su naturaleza es posible diferenciar entre los derechos reales y personales, o si, en el fondo, ambas comportan la misma facultad de exigir un determinado comportamiento por parte de terceras personas, lo cierto del caso es que el diferente grado de oponibilidad de uno u otro derecho, se basa más en la publicidad de los mismos que en su distinta naturaleza⁵.

Así pues, si bien la propiedad se transmite “por la sola obligación” de enajenar un bien, en la práctica, esto sólo da derecho a lo que se ha venido a denominar la propiedad “relativa” de un inmueble, puesto que si bien el objeto de la obligación ha sido cumplido en virtud a la transmisión de la propiedad, esto no garantiza que ésta pueda ser opuesta a un adquirente, aunque sea posterior, que haya inscrito la propiedad del referido bien en los Registros Públicos. De esta manera, aunque una persona tenga el crédito para adquirir un inmueble y de hecho lo adquiera, podría no oponer dicho derecho, si se encuentra en una posición de desventaja respecto a otro adquirente con un derecho con mayor, o anterior, “publicidad” [Cf. artículos 1135, 1136 y 2016 del Código Civil, en materia de prelación y sistemas de oponibilidad entre derechos].

19. En el caso, el Tribunal observa que el recurrente adquirió mediante contrato un derecho de usufructo. Sin embargo no lo inscribió inmediatamente, sino con posterioridad a la hipoteca. Por tanto, el Tribunal no considera que la resolución judicial que canceló la

⁵ Ver: DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I: Introducción a la Teoría del Contrato*. Madrid: Civitas. Quinta edición. 1996. Y, en sede nacional: BULLARD, Alfredo. *El derecho civil peruano: perspectiva y problemas actuales*. Lima: PUCP. 1993.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

inscripción del usufructo, después de haberse decretado la adjudicación a favor de Banco, pueda considerarse como una injerencia ilegítima, dado que se dispuso conforme a las reglas del ordenamiento que establecen la inoponibilidad de derechos no inscritos, sobre otros que sí se encuentren inscritos.

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

HA RESUELTO

Declarar **INFUNDADA** la demanda de amparo.

Publíquese y notifíquese.

SS.

LANDA ARROYO
MESÍA RAMÍREZ
VERGARA GOTELLI
BEAUMONT CALLIRGOS
ETO CRUZ
ÁLVAREZ MIRANDA

Lo que certifico:

Dr. Daniel Figallo Rivadeneyra
SECRETARIO RELATOR (E)