



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 16 días del mes de diciembre de 2025, la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Domínguez Haro, Gutiérrez Ticse y Ochoa Cardich, ha emitido la presente sentencia. Los magistrados intervinientes firman digitalmente en señal de conformidad con lo votado.

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por Comercial A y A S.A.C., sucesora procesal del Banco Central Hipotecario del Perú, contra la sentencia de vista de fecha 6 de junio de 2024¹, expedida por la Primera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima que, revocando la apelada, declaró infundada la demanda de amparo de autos.

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 17 de marzo de 2016², la recurrente interpuso demanda de amparo contra los jueces de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, así como contra doña Zoila Marina Ato Ojeda, don Carlos Guido Emanuel Tejada, doña Irma Burn Guzmán, don Robert Celso Macedo Alba, Promatco S.A. y Master Lab S.A., en calidad de litisconsortes necesarios pasivos. Se solicita la nulidad de las siguientes resoluciones judiciales: (i) la Resolución 5 (auto de vista), de fecha 27 de agosto de 2015³, que declaró nula la Resolución 367 (de primera instancia), del 2 de septiembre de 2014⁴, que había desestimado el pedido de suspensión del remate de terceros adquirentes; y, como consecuencia directa de dicha nulidad, (ii) la Resolución 8 (auto de vista), de fecha 17 de septiembre de 2015⁵, que declaró ineficaz la Resolución 380 (de primera instancia), del 15 de octubre de 2014⁶, mediante la cual se adjudicó a la demandante el inmueble objeto de *litis* tras el remate, en el proceso de ejecución de garantías hipotecarias seguido contra Promatco S.A. y otros.

¹ Expediente 3741-2016 Lima, fojas 808.

² Fojas 134.

³ Fojas 118.

⁴ Fojas 93.

⁵ Expediente 03225-2009-0-1817-JR-CO-09, fojas 5.

⁶ Fojas 110.





TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

En líneas generales, cuestiona la anulación de su adjudicación al sostener que se transgredió la cosa juzgada y se desconocieron decisiones judiciales firmes, reabriendo indebidamente debates concluidos y desconociendo la validez del remate. Alega que la Resolución 380, inicialmente confirmada, adquirió carácter inmutable y no podía ser modificada ni dejada sin efecto por el mismo órgano jurisdiccional, lo que vulnera el derecho a la ejecución de resoluciones judiciales en sus propios términos. Asimismo, denuncia que las decisiones de la Sala emplazada prolongaron un proceso de más de 25 años que estaba próximo a concluir, configurando una afectación a sus derechos a la tutela procesal efectiva, a la cosa juzgada, a la eficacia de las resoluciones firmes y al plazo razonable del proceso.

La demanda fue admitida a trámite mediante Resolución 1, de fecha 14 de abril de 2016⁷, expedida por la Segundo Juzgado Constitucional de Lima.

El procurador público del Poder Judicial contestó la demanda⁸ y solicitó que sea desestimada. Alega que el amparo no es una tercera instancia para revisar el criterio de los jueces ordinarios y que la Sala actuó dentro de sus facultades para corregir vicios procesales y evitar un abuso del derecho.

Promatco S.A.⁹ y Master Lab S.A.¹⁰ contestaron la demanda solicitando se la declare improcedente o infundada. Argumentaron que la actuación de la Sala emplazada fue correcta, ya que la Resolución 380 (adjudicación) se basaba en una resolución (367) que fue correctamente anulada, y que no se puede validar una cosa juzgada aparente o fraudulenta.

Mediante Resolución 33, de fecha 5 de marzo de 2024¹¹, el Sexto Juzgado Constitucional de Lima declaró fundada la demanda, tras establecer que las Resoluciones 5 y 8 vulneraron la cosa juzgada al revalorar el remate sin sustento normativo suficiente, causando un grave perjuicio al amparista.

A su turno, la Primera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista de fecha 6 de junio de 2024¹², revocó la apelada y declaró infundada la demanda por considerar que la

⁷ Fojas 160.

⁸ Fojas 164.

⁹ Fojas 272.

¹⁰ Fojas 361.

¹¹ Fojas 755.

¹² Fojas 808.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

Resolución 3 (que confirmaba la adjudicación) había sido previamente declarada nula por la Resolución 4, de fecha 6 de mayo de 2015, para subsanar vicios de prelación de apelaciones, y por tanto, no existía cosa juzgada, y la Sala emplazada actuó en apego al debido proceso para evitar nulidades futuras.

FUNDAMENTOS

Petitorio y determinación del asunto controvertido

1. El objeto del presente proceso es que se declare la nulidad de la Resolución 5 (auto de vista) del 27 de agosto de 2015, que anuló la Resolución 367 de primera instancia —la cual había rechazado el pedido de suspensión del remate— y, en consecuencia, de la Resolución 8 (auto de vista) del 17 de septiembre de 2015, que declaró ineficaz la Resolución 380 de primera instancia, de fecha 15 de octubre de 2014, que le adjudicó el inmueble rematado en el proceso de ejecución de garantías seguido contra Promatco S.A. y otros, alegando vulneración de sus derechos a la tutela procesal efectiva, cosa juzgada, eficacia de las resoluciones firmes y plazo razonable.

Sobre el derecho al debido proceso

2. El artículo 139, inciso 3 de la Constitución establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso. Dicho derecho, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, ha sido considerado por este Tribunal como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas -las cuales a su vez son derechos parte de un gran derecho con una estructura compuesta o compleja-, entre los cuales se encuentran el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc.

Sobre la tutela judicial efectiva y sus alcances

3. Como lo ha precisado este Tribunal Constitucional en diversas sentencias, la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda o



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

no acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia.¹³

Sobre el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales

4. Este Tribunal ha establecido que la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables (Cfr. Expediente 1230-2002-HC/TC, fundamento 11 de la sentencia). De este modo, la motivación de las resoluciones judiciales se revela tanto como un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional cuanto como un derecho constitucional que asiste a todos los justiciables (Cfr. sentencia recaída en el Expediente 8125-2005-HC/TC, fundamento 10).
5. La motivación debida de una resolución judicial, como ha sostenido este Tribunal en su jurisprudencia, supone la presencia de ciertos elementos mínimos en la presentación que el juez hace de las razones que permiten sustentar la decisión adoptada. En primer lugar, la coherencia interna, como un elemento que permite verificar si aquello que se decide se deriva de las premisas establecidas por el propio juez en su fundamentación. En segundo lugar, la justificación de las premisas externas, como un elemento que permite apreciar si las afirmaciones sobre hechos y sobre el derecho hechas por el juez se encuentran debidamente sustentadas en el material normativo y en las pruebas presentadas por el juez en su resolución. En tercer lugar, la suficiencia, como un elemento que permite apreciar si el juez ha brindado las razones que sustenten lo decidido en función de los problemas relevantes determinados por el juez y necesarios para la solución del caso. En cuarto lugar, la congruencia, como un elemento

¹³ Sentencia emitida en el Expediente 00763-2005-PA/TC, fundamento 6.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

que permite observar si las razones expuestas responden a los argumentos planteados por las partes. Finalmente, la cualificación especial, como un elemento que permite apreciar si las razones especiales que se requieren para la adopción de determinada decisión se encuentran expuestas en la resolución judicial en cuestión (Cfr. sentencia recaída en el Expediente 0728-2008-PHC, fundamento 7).

6. En la sentencia emitida en el expediente 04302-2012-PA, este Tribunal Constitucional señaló que

5. [...] este derecho implica que cualquier decisión judicial cuente con un razonamiento (elementos y razones de juicio) que no sea aparente, defectuoso o irrazonable, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican (STC 06712-2005-PHC/TC, fundamento 10). De este modo, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales encuentra su fundamento en la necesidad de que las partes conozcan el proceso lógico-jurídico (*ratio decidendi*) que conduce a la decisión, y de controlar la aplicación del derecho realizada por los órganos judiciales, pues ésta no puede ser arbitraria, defectuosa, irrazonada o inexistente.

7. Así también, resulta conveniente recordar que el derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada no supone que se dé respuesta a todos los argumentos de las partes, o terceros intervinientes, sino que la resolución contenga una justificación adecuada respecto de la decisión contenida en ella, conforme a la naturaleza de la cuestión que se esté discutiendo.

Derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales

8. El derecho a la ejecución de sentencias y resoluciones judiciales forma parte del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Se encuentra contenido en el inciso 2) del artículo 139.º, en el que se señala que “ninguna autoridad puede (...) dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada (...) ni retardar su ejecución”.
9. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha tenido la oportunidad de señalar que¹⁴

¹⁴ Sentencia emitida en el Expediente 01797-2010-PA/TC, fundamentos 2 y 3.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

11. La satisfacción de este derecho tiene por finalidad que las sentencias y resoluciones judiciales no se conviertan en simples declaraciones de intención sin efectividad alguna. Ello obedece a que el ideal de justicia material, consustancial al Estado Democrático y Social de Derecho, que emerge de los principios, valores y derechos constitucionales, requiere una concreción, no sólo con el pronunciamiento judicial que declara o constituye el derecho o impone la condena, sino mediante su efectivización o realización material, que se logra mediante el cumplimiento de la sentencia en sus propios términos. [...]

13. El derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales constituye, pues, una concreción específica de la exigencia de efectividad que garantiza el derecho a la tutela jurisdiccional y que no se agota allí, pues por su propio carácter tiene una vis expansiva que se refleja en otros derechos constitucionales de orden procesal (v. gr. derecho a un proceso que dure un plazo razonable). El derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales garantiza que lo decidido en una sentencia se cumpla, y que la parte que obtuvo un pronunciamiento de tutela, a través de la sentencia favorable, sea repuesta en su derecho y compensada, si hubiere lugar a ello, por el daño sufrido (STC 15-2001-AI, 16-2001-AI, 42001-AI, Fundamento 11).

Sobre el principio de seguridad jurídica

10. En relación con el principio de seguridad jurídica, el Tribunal Constitucional ha hecho notar que dicho principio “[...] forma parte consustancial del Estado Constitucional de Derecho. La predecibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. [...] El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del *statu quo*, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal”¹⁵.

¹⁵ Sentencia emitida en el Expediente 00016-2002-PI/TC.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

Sobre el contenido constitucionalmente protegido del derecho a que se respete una resolución que ha adquirido la calidad de cosa juzgada

11. En relación con este derecho, el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política establece que “Ninguna autoridad puede [...] dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada [...]”.
12. Al respecto, este Tribunal Constitucional ha precisado que “mediante el derecho a que se respete una resolución que ha adquirido la autoridad de cosa juzgada se garantiza el derecho de todo justiciable, en primer lugar, a que las resoluciones que hayan puesto fin al proceso judicial no puedan ser recurridas mediante medios impugnatorios, ya sea porque estos han sido agotados o porque ha transcurrido el plazo para impugnarlas; y, en segundo lugar, a que el contenido de las resoluciones que hayan adquirido tal condición no pueda ser dejado sin efecto ni modificado, sea por actos de otros poderes públicos, de terceros o, incluso, de los mismos órganos jurisdiccionales que resolvieron el caso en el que se dictaron”¹⁶. Más precisamente, este Tribunal ha establecido que “[...] el respeto de la cosa juzgada [...] impide que lo resuelto pueda desconocerse por medio de una resolución posterior, aunque quienes lo hubieran dictado entendieran que la decisión inicial no se ajustaba a la legalidad aplicable, sino tampoco por cualquier otra autoridad judicial, aunque ésta fuera de una instancia superior, precisamente, porque habiendo adquirido el carácter de firme, cualquier clase de alteración importaría una afectación del núcleo esencial del derecho”¹⁷.

Análisis del caso concreto

13. Como se indicó previamente, el objeto del presente proceso es que se declare la nulidad de las resoluciones de vista que anularon la adjudicación del inmueble rematado a su favor en un proceso de ejecución de garantías, alegando vulneración de la tutela procesal efectiva, cosa juzgada y plazo razonable, ya que se desconocen resoluciones judiciales firmes que habían validado el remate.

¹⁶ Sentencia emitida en el Expediente 04587-2004-AA/TC, fundamento 38.

¹⁷ Sentencia emitida en el Expediente 00818-2000-AA/TC, fundamento 3.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

14. Antes de analizar las resoluciones cuestionadas y con el fin de resolver la presente controversia, este Colegiado considera pertinente detallar los hechos ocurridos en el proceso subyacente. En tal sentido, de lo manifestado tanto por la parte demandante como por las partes emplazadas, se advierte que:
- a. El proceso subyacente de ejecución de garantías fue iniciado originalmente por el Banco Central Hipotecario del Perú contra Promatco S.A. y, posteriormente, Comercial A y A S.A.C. (Cayasac) se constituyó como la sucesora procesal del referido banco y acreedora en el año 2008.
 - b. Tras múltiples trámites, el primer remate público se llevó a cabo el 19 de septiembre de 2014¹⁸ donde Cayasac se adjudicó el inmueble (ubicado en Av. Los Alcanfores 761, Miraflores). Esta adjudicación fue formalizada por la Resolución 380, de fecha 15 de octubre de 2014, emitida por el Noveno Juzgado Comercial de Lima, la cual también dispuso dejar sin efecto todo gravamen que pesara sobre el bien, excepto las anotaciones de demanda.
 - c. Ante el recurso de apelación, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió la Resolución 3, de fecha 25 de marzo de 2015¹⁹, la cual confirmó la Resolución 380. Cayasac alegó que, con esta confirmación, la Resolución 380 adquirió la calidad de firme.
 - d. Posteriormente, la misma Segunda Sala Civil de Lima emitió las resoluciones que son objeto de la presente demanda de amparo:
 - Resolución 5, de fecha 27 de agosto de 2015, que declaró nula la Resolución 367 (que había desestimado el pedido de suspensión del remate de terceros). El fundamento principal fue la necesidad de actualizar el valor del gravamen debido a la depreciación monetaria y evitar un ejercicio abusivo del derecho por parte de terceros adquirentes.

¹⁸ Acta de primer remate público, fojas 108.

¹⁹ Fojas 113.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

- Resolución 8, de fecha 17 de septiembre de 2015, que declaró ineficaz la Resolución 380 (adjudicación). Se sustentó en que, al declararse nula la Resolución 367 (acto procesal anterior), la nulidad determinaba la ineficacia de todo lo actuado sobre la base de su vigencia, conforme al artículo 380 del Código Procesal Civil.
 - e. Cayasac interpuso amparo contra los jueces de la Segunda Sala Civil de Lima, solicitando la nulidad de las Resoluciones 5 y 8, al considerar que estas vulneraron su derecho a la tutela procesal efectiva (que incluye la cosa juzgada, la efectividad de las resoluciones firmes y el derecho a un proceso en plazo razonable).
15. Al respecto, este Tribunal advierte que el núcleo del conflicto constitucional radica en si la anulación de la Resolución 3 (que confirmó la adjudicación) mediante la Resolución 4, de fecha 6 de mayo de 2015²⁰, y la consecuente declaración de ineficacia de la adjudicación (Resolución 8), se realizó con estricto apego al debido proceso o constituyó un acto de arbitrariedad manifiesta que vulneró la cosa juzgada y la seguridad jurídica que la demandante legítimamente adquirió.
16. El derecho a que se respete una resolución que ha adquirido la autoridad de cosa juzgada es esencial, pues garantiza, en primer lugar, que las resoluciones que ponen fin al proceso no puedan ser recurridas nuevamente; y, en segundo lugar, que el contenido de dichas resoluciones no pueda ser dejado sin efecto ni modificado, sea por actos de otros poderes públicos, de terceros o, incluso, de los mismos órganos jurisdiccionales que resolvieron el caso. Este segundo aspecto es el que se habría vulnerado por parte de las resoluciones cuestionadas pues, pese a que la demandante del presente proceso de amparo había obtenido una sentencia con calidad de cosa juzgada, en el proceso de ejecución de garantías subyacente, a través de la cual se adjudicó el inmueble en disputa, los jueces emplazados decidieron declarar ineficaz dicha adjudicación, lo que impide materializar la cosa juzgada, la cual no puede ser dejada sin efecto ni modificada por actos, incluso, de los mismos órganos jurisdiccionales que resolvieron el caso subyacente, tal como ha sido reconocido por este Tribunal en la sentencia recaída en el

²⁰ Fojas 723.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

Expediente 04587-2004-PA/TC cuando expresa que el respeto a la autoridad de cosa juzgada, también, garantiza “que el contenido de las resoluciones que hayan adquirido tal condición no pueda ser dejado sin efecto ni modificado, sea por actos de otros poderes públicos, de terceros o, incluso, de los mismos órganos jurisdiccionales que resolvieron el caso en el que se dictaron”.

17. La cosa juzgada otorga al fallo judicial la calidad de indiscutible y asegura al justiciable que su contenido permanecerá inalterable. El Tribunal ha sido claro al sostener que vulnera la cosa juzgada el hecho de que se distorsione el contenido de las resoluciones o la interpretación parcializada de sus fundamentos, y que dejar sin efecto una resolución firme quebranta la seguridad jurídica. Una vez adquirida la autoridad de cosas juzgada, la resolución es inmutable.
18. La inobservancia de la cosa juzgada por parte de la jurisdicción ordinaria constituye una arbitrariedad manifiesta susceptible de control mediante el proceso de amparo, ya que la justicia constitucional no puede servir para subsanar errores de interpretación legal, sino para proteger derechos fundamentales.
19. En el presente caso, la Resolución 3 (25 de marzo de 2015) confirmó la adjudicación (Resolución 380). Al no proceder medios impugnatorios ulteriores contra este auto de adjudicación, la decisión cuenta con la firmeza necesaria para efectivizar la cosa juzgada adquirida en el proceso subyacente. Dejar sin efecto esta resolución firme a través de un mecanismo ordinario posterior vulnera, por parte de la misma judicatura que resolvió el proceso subyacente, el contenido constitucionalmente protegido de la cosa juzgada.
20. La justificación esgrimida por la Sala Superior demandada para dictar la Resolución 4 (6 de mayo de 2015²¹), que anuló su propia Resolución 3, fue corregir una supuesta omisión de prelación procesal al no haberse resuelto apelaciones anteriores (Resoluciones 355 y 367). Sin embargo, la potestad de declarar nulidades insubsanables de oficio (artículo 176 Código Procesal Civil) no puede tener por efecto la anulación de una resolución judicial firme que efectiviza la cosa juzgada adquirida en el proceso de ejecución de garantías subyacente.

²¹ Fojas 744 a 747.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

21. La actuación posterior de la Sala emplazada (Resoluciones 5 y 8), procedió a dejar sin efecto la adjudicación basándose en la necesidad de evitar un abuso del derecho y la existencia de una laguna normativa. Estas consideraciones implican una reapertura del debate de fondo sobre la cobertura del gravamen y la valoración de la deuda, asuntos que debieron ser resueltos en etapas procesales anteriores a la adjudicación. En ese sentido, la anulación del remate del inmueble, al desconocer una decisión firme, afectó la certeza y la confianza en el sistema judicial. Las resoluciones judiciales deben ser estables y predecibles, y su modificación o anulación debe estar sujeta a vías extraordinarias y no a la simple discrecionalidad del juzgador.
22. Así, la Resolución 5, de fecha 27 de agosto de 2015, que declaró nula la Resolución 367 (que había desestimado el pedido de suspensión del remate de terceros) expresó:

En efecto, para otorgar tutela judicial efectiva, dándole eficacia a lo decidido en el Auto de Remate expedido hace más de 20 años, es necesario por criterios de justicia y equidad, satisfacer la acreencia del ejecutante con una garantía hipotecaria que cuente con un valor de gravamen que represente el valor patrimonial que se estimó en el momento en que constituyó el mismo. En tal sentido, se debe tomar como referencia para actualizar el valor del monto del gravamen, el tipo de cambio existente entre la moneda nacional y una estable en el momento en que se constituyó la hipoteca, como lo es el dólar de Estados Unidos de América; es decir que. Se debe convertir el monto de I/. 176,854'026,028 a dólares americanos al tipo de cambio del día 29 de enero de 1991, siendo este el valor actualizado del monto del gravamen que deberá ser pagado en Nuevos Soles al tipo de cambio de la fecha en que se efectúe el pago.

Al desconocer a la autoridad de cosa juzgada, también se incurre en la vulneración de la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues lo transcrito resulta incongruente cuando la “resolución apelada [Resolución 367] tiene como base una tasación previa del bien inmueble materia de análisis, sin lo cual no pudo realizarse el remate. La aprobación de la tasación se realizó mediante resolución N° 355 de fecha 29 de enero de 2014, anterior a la recurrida”²², lo cual fue confirmada por la propia Sala Superior. En otras palabras, si ya existía una tasación previa del inmueble, no podía establecerse nuevos criterios para darle “eficacia a lo decidido en el Auto de Remate”, como

²² Descripción realizada en el voto en minoría del magistrado Tapia Gonzales al resolver la Resolución 5, de fecha 27 de agosto de 2015 (fojas 126).



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

indebidamente lo realiza la Sala emplazada.

23. En este sentido, la Resolución 4, de fecha 6 de mayo de 2015, emitida por la Sala emplazada, al anular la Resolución 3, de fecha 25 de marzo de 2015, emitida por la propia Sala, que confirmó la adjudicación del inmueble (Resolución 380 emitida por el *A quo*), resulta atentatoria contra la autoridad de cosa juzgada; por lo que, la posterior Resolución 5, de fecha 27 de agosto de 2015, emitida por la misma Sala que declaró nula la Resolución 367 (a través del cual el *A quo* había desestimado el pedido de suspensión del remate de terceros) adolece del mismo defecto, adicional a la vulneración del derecho a la debida motivación, conforme se ha especificado en el fundamento anterior. Así, la nulidad dispuesta en dicha Resolución 5, al resultar atentatoria contra los referidos derechos, no podía ser invocada por la misma Sala emplazada, al emitir su Resolución 8, de fecha 17 de septiembre de 2015, para declarar la ineficacia (artículo 380 Código Procesal Civil) de la Resolución 380 (adjudicación realizada por el *A quo*), conforme a ocurrido en autos, lo cual resulta inaceptable en sede constitucional.
24. Por lo tanto, las resoluciones de vista cuestionadas, al dejar sin efecto la adjudicación realizada, vulneraron de manera manifiesta y directa el contenido constitucionalmente protegido de la cosa juzgada y la debida motivación, debiendo ser declaradas nulas.
25. Por otro lado, el proceso de ejecución de garantías, iniciado en 1991, ha durado más de 25 años. Al dejarse sin efecto la adjudicación (Resolución 380), que representaba la conclusión de la fase ejecutiva, y ordenar la reapertura del debate (Resoluciones 5 y 8), se produjo una dilación innecesaria e interminable, contraviniendo la efectividad de una resolución firme y perpetuando la incertidumbre sobre la situación jurídica del acreedor.
26. En tal sentido, corresponde declarar la nulidad de las resoluciones cuestionadas, lo que trae consigo la restitución de la validez de la adjudicación, poniendo fin a la dilación indebida de un proceso que se ha extendido por décadas.

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



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 2011/2025

EXP. N.º 03066-2025-PA/TC
LIMA
COMERCIAL A Y A S.A.C.

HA RESUELTO

1. Declarar **FUNDADA** la demanda de amparo.
2. Declarar **NULAS** la Resolución 4, de fecha 6 de mayo de 2015; la Resolución 5, de fecha 27 de agosto de 2015 y la Resolución 8, de fecha 17 de septiembre de 2015, expedidas por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
3. **ORDENAR** a la Sala Superior demandada o la que haga sus veces a que emita una nueva resolución respetando la firmeza de la Resolución 3, de fecha 25 de marzo de 2015, a través de la cual se confirmó la Resolución 380, de fecha 15 de octubre de 2014 y que disponga la continuación del proceso de ejecución hasta su completa ejecución.
4. **ORDENAR** al órgano judicial a que cumpla con la presente sentencia en un plazo razonable, bajo apercibimiento de imponer las responsabilidades de ley.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**DOMÍNGUEZ HARO
GUTIÉRREZ TICSE
OCHOA CARDICH**

PONENTE DOMÍNGUEZ HARO