



EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 21 días del mes de abril de 2025, la Sala Primera del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Hernández Chávez, Morales Saravia y Monteagudo Valdez, emite la presente sentencia. Los magistrados intervinientes firman digitalmente en señal de conformidad con lo votado.

### ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por doña Alejandra Eugenia Cuya Ramos contra la sentencia de vista de foja 339, de fecha 10 de agosto de 2023, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete que, confirmando la apelada, declaró improcedente la demanda de amparo de autos.

### ANTECEDENTES

Con fecha 23 de febrero de 2021<sup>1</sup>, la recurrente interpuso demanda de amparo en contra de los jueces del Juzgado Mixto de Mala y de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, de los jueces supremos de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cañete, así como en contra de Yolanda Amalia Rosario Bockos Bianchi, Joselito Meléndez Sánchez, José Benito Vargas Ramos, Rosa Magdalena Vargas Ramos, Máximo Eleodoro Vargas Ramos, Digna Doris Vargas Ramos, Margarita Eudocia Vargas Ramos, Karina del Pilar Vargas Yaya y Carlos Alfonso Vargas Yaya. Pidió que se declare la nulidad de las siguientes resoluciones judiciales: (i) la Resolución 9, de fecha 4 de enero de 2017<sup>2</sup>, que declaró fundadas las excepciones de prescripción y caducidad deducidas por doña Yolanda Amalia Rosario Bockos Bianchi y don Joselito Meléndez Sánchez en el proceso de retracto que promovió contra ellos y otras 7 personas<sup>3</sup>; (ii) la Resolución 7, de fecha 4 de setiembre de 2017<sup>4</sup>, que confirmó la Resolución 9; y (iii) la Sentencia casatoria 10640-2018 Cañete, de fecha 27 de octubre de 2020<sup>5</sup>, notificada el 12 de enero de 2021<sup>6</sup>, que declaró infundado

<sup>1</sup> Folio 59

<sup>2</sup> Folio 16

<sup>3</sup> Expediente 00124-2015-87-0806-JM-CI-01

<sup>4</sup> Folio 24

<sup>5</sup> Folio 29

<sup>6</sup> Folio 28





TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

el recurso de casación que interpuso contra el precitado auto de vista. Alegó la vulneración de sus derechos fundamentales a la debida motivación de las resoluciones judiciales y a la propiedad.

Adujo, en líneas generales, que el 23 de noviembre de 2015 interpuso demanda de retracto pidiendo subrogarse en lugar de los compradores, Yolanda Amalia Rosario Bockos Bianchi y Joselito Meléndez Sánchez, en el contrato de compraventa celebrado el 12 de agosto de 2015 respecto del bien rústico indiviso inscrito en la Partida Electrónica PO3152353 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX – Sede Lima, del cual alega ser copropietaria. Afirmó que los citados compradores formularon las excepciones de prescripción y caducidad, las mismas que fueron declaradas fundadas mediante Resolución 9, poniendo fin al proceso, bajo el argumento de que ella conocía del acto jurídico respecto del cual demandó el retracto, desde el 28 de diciembre de 2004, fecha en la cual presentó una demanda de petición de herencia en la cual manifestó que tenía conocimiento del contrato del 28 de octubre de 2004, materia de la demanda.

Señaló que en su recurso de apelación precisó que el contrato respecto del cual ejercía el derecho de retracto era el contenido en la escritura pública del 12 de agosto de 2015, inscrito el 2 de noviembre de 2015, por lo que aún no había operado la caducidad ni la prescripción. Precisó que el órgano revisor confirmó la decisión por similares fundamentos que la apelada, y agregó que la venta de 2004 y la de 2015 se trata del mismo acto jurídico, pese a que no lo son, pues el primero fue un acto ilícito que no se llegó a inscribir, en tanto que el segundo sí fue lícito y se llegó a registrar, siendo distintos tanto los contratantes como el bien materia de venta. Agregó que el recurso de casación que interpuso fue desestimado bajo los mismos argumentos esgrimidos por los jueces de mérito, insistiendo en que desde la fecha de interposición de la demanda de la petición de herencia estaba facultada para interponer el retracto. Adujo que las cuestionadas se encuentran afectadas de motivación aparente y que vulneran su derecho a la propiedad al no permitirse ejercer su derecho de retracto.

Mediante Resolución 1, de fecha 5 de marzo de 2021<sup>7</sup>, el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete admitió a trámite la demanda.

---

<sup>7</sup> Folio 75



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

El procurador público adjunto a cargo de los asuntos judiciales del Poder Judicial contestó la demanda mediante escrito de fecha 21 de mayo de 2021<sup>8</sup>, y señaló que los cuestionamientos efectuados en ella no se encuentran referidos directamente con el contenido constitucionalmente protegido de los derechos invocados.

Por escrito de fecha 20 de mayo de 2021<sup>9</sup>, doña Yolanda Amalia Rosario Bockos Bianchi contestó la demanda y alegó que las cuestionadas resoluciones judiciales se encuentran respaldadas por fundamentos razonablemente expuestos, y no se advierte un agravio manifiesto de los derechos invocados.

A través de su escrito de fecha 20 de mayo de 2021<sup>10</sup>, don Joselito Meléndez Sánchez contestó la demanda y señaló que lo pretendido en ella es que el juez constitucional se pronuncie respecto a materias ajenas a la tutela de derechos fundamentales, como la determinación del inicio del cómputo de plazos o la interpretación y aplicación de las disposiciones que regulan el derecho de retracto.

Mediante la Resolución 10, de fecha 12 de julio de 2022<sup>11</sup>, el Segundo Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cañete declaró improcedente la demanda porque, en su opinión, las resoluciones judiciales materia de cuestionamiento fueron emitidas dando las razones de hecho y de derecho que las respaldan y que los argumentos de la demanda se dirigen a refutar el criterio asumido por los jueces demandados.

A su turno, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, mediante la Resolución 8, de fecha 10 de agosto de 2023<sup>12</sup>, confirmó la apelada por considerar que las resoluciones cuestionadas no se encuentran afectadas de motivación aparente.

---

<sup>8</sup> Folio 85

<sup>9</sup> Folio 98

<sup>10</sup> Folio 110

<sup>11</sup> Folio 168

<sup>12</sup> Folio 339



EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

## FUNDAMENTOS

### Delimitación del petitorio

1. El objeto del presente proceso de amparo es que se declare la nulidad de lo siguiente: (i) la Resolución 9, de fecha 4 de enero de 2017, que declaró fundadas las excepciones de prescripción y caducidad deducidas por doña Yolanda Amalia Rosario Bockos Bianchi y don Joselito Meléndez Sánchez en el proceso de retracto que promovió contra ellos y otras 7 personas; (ii) la Resolución 7, de fecha 4 de setiembre de 2017, que confirmó la precitada Resolución 9; y (iii) la Sentencia casatoria 10640-2018 Cañete, de fecha 27 de octubre de 2020, que declaró infundado el recurso de casación que interpuso contra el referido auto de vista. Se alega la vulneración de los derechos fundamentales a la debida motivación de las resoluciones judiciales y a la propiedad.

### Sobre el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales

2. El derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones se encuentra reconocido en el artículo 139, numeral 5 de la Constitución Política. Se trata de una manifestación del derecho fundamental al debido proceso, el cual se encuentra comprendido en lo que el Nuevo Código Procesal Constitucional denomina tutela procesal efectiva, una de cuyas manifestaciones es, en efecto, el derecho a la obtención de una resolución fundada en Derecho.
3. En una oportunidad anterior el Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente:<sup>13</sup>

[...] 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.

---

<sup>13</sup> Sentencia emitida en el Expediente 04302-2012-PA/TC, fundamento 5.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

4. En ese sentido, tal como lo ha precisado el Tribunal Constitucional a través de su jurisprudencia, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta *prima facie*: a) siempre que exista fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) siempre que exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) siempre que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa o se presenta el supuesto de motivación por remisión.<sup>14</sup>
5. De esta manera, si bien no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, cierto es también que el deber de motivar constituye una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso.

### **Sobre el derecho a la propiedad**

6. Por otro lado, en relación con el derecho a la propiedad, reconocido en el artículo 70 de la Constitución Política, el Tribunal Constitucional ha señalado en su jurisprudencia que, teniendo los procesos constitucionales naturaleza restitutoria, no cabe el amparo para establecer quién tiene un mejor derecho de propiedad cuando exista un conflicto sobre la titularidad de determinados predios, no solo porque tales controversias deben ventilarse en una vía más lata que cuente con la respectiva instancia probatoria, de la que carecen los procesos constitucionales, sino porque, además, el proceso de amparo permite la defensa de derechos constitucionales cuyos titulares están claramente identificados o individualizados (sentencia emitida en el Expediente 01930-2005-PA).

---

<sup>14</sup> Sentencia emitida en el Expediente 04348-2005-PA/TC, fundamento 2.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

### Análisis del caso concreto

7. En primer lugar, resulta pertinente señalar que de autos consta que en el proceso original la recurrente interpuso demanda de retracto<sup>15</sup> pidiendo subrogarse en el lugar de los compradores en el contrato de compraventa de fecha 12 de agosto de 2015, respecto del 93.75 % de derechos y acciones de un bien indiviso del cual afirma ser copropietaria y que extraoficialmente tomó conocimiento de dicho acto cuando el 17 de noviembre de 2015 se le hizo entrega de la partida electrónica en que se encuentra inscrito el inmueble trasferido.
8. Ahora bien, de la revisión de la cuestionada Resolución 9 se puede advertir que el *a quo* inició su análisis efectuando una sucinta reseña de los fundamentos que respaldaron las excepciones de prescripción extintiva<sup>16</sup> y de caducidad<sup>17</sup> formuladas por los demandados, así como de las respectivas absoluciones por parte de la demandante, y realizó una breve interpretación del artículo 446, inciso 12 del Código Procesal Civil, que regula la excepción de prescripción<sup>18</sup>, y de los artículos 446, inciso 12, del mismo código adjetivo y los artículos 2004, 1596 y 1597 del Código Civil referidos a la caducidad del derecho de retracto.<sup>19</sup> Tras ello, pronunciándose sobre la excepción de prescripción extintiva, analizó el contenido de los medios probatorios que obran en autos, específicamente la copia literal del título archivado del bien materia de *litis* expedido por Sunarp, incorporado como prueba de oficio<sup>20</sup>, a partir del cual concluyó que la recurrente conocía del acto jurídico respecto del cual pretende el retracto, desde el 28 de diciembre de 2004, fecha en que interpuso la demanda de petición de herencia en la cual reconoció que había tomado conocimiento de la existencia del contrato de fecha 28 de octubre de 2004, por lo que efectuando el cómputo del plazo desde ambas fechas concluyó que su derecho de acción había prescrito por haber transcurrido más de 10 años. Igualmente, computando los plazos de caducidad previstos en los artículos 1596 y 1597 del Código Civil desde la fecha de interposición de la demanda de petición de herencia, concluyó que había operado la caducidad. Así, declaró fundadas ambas excepciones, poniendo fin al proceso.

---

<sup>15</sup> Folio 10

<sup>16</sup> Fundamento cuarto

<sup>17</sup> Fundamento sexto

<sup>18</sup> Fundamento quinto

<sup>19</sup> Fundamento séptimo

<sup>20</sup> Fundamento ocho



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

9. Por otro lado, en la también cuestionada Resolución 7, tras efectuar una referencia tanto de los argumentos de la resolución apelada, así como del recurso de apelación –uno de cuyos fundamentos fue que la venta definitiva y la que es materia de retracto se materializó el 21 de agosto de 2015, y la que es materia de discusión y no la venta de 2004–, el *ad quem* señaló que en la demanda de petición de herencia postulada por la actora el 25 de diciembre de 2004, esta adujo tener conocimiento de que el 2 de setiembre de 2004 se había celebrado el contrato de compraventa, que se inició mediante contrato de promesa de venta a favor de los esposos Yolanda Bockos y Joselito Meléndez; que el 13 de octubre de 2004 se realizó la partición y adjudicación de dicho bien, pretiriendo su derecho –acto que al actora considera nulo– y que el 26 de octubre de 2024 se produjo la venta de otra parte de la herencia a favor de los mismos compradores; que los dos contratos mencionados se celebraron cuando los inmuebles vendidos no estaban registrados a nombre de los herederos aparentes. Así, a partir de dichas afirmaciones, los jueces revisores concluyeron que, desde la fecha de interposición de la citada demanda de petición de herencia, esto es, desde el año 2004, ella tenía conocimiento del acto jurídico respecto del cual pretende el retracto, y que ha transcurrido más de 10 años hasta la presentación de la demanda respectiva, excediendo tanto el plazo de prescripción como de caducidad. Agregaron que la accionante debió reclamar el derecho de retracto desde que tomó conocimiento de la compraventa efectuada el 2004, que no corresponde que esperara a que se produjeran las ventas posteriores para recién a partir de la última reclamar su derecho de retracto pidiendo que el plazo se compute desde ese último acto. Precisarón que si bien el artículo 1601 del Código Civil establece que “Cuando se hayan efectuado dos o más enajenaciones antes de que expire el plazo para ejercitar el retracto, este derecho se refiere a la primera enajenación solo por el precio, tributos, gastos e intereses de la misma. Quedan sin efecto las otras enajenaciones”, hicieron notar que dicha disposición se refiere a las enajenaciones efectuadas antes de que expire el plazo para ejercitar el retracto, situación distinta al caso analizado en el que los plazos resolutorios y de caducidad ya habían operado. Por tales argumentos, confirmó la apelada.
10. Finalmente, de la ejecutoria suprema que también se objeta, se advierte que las causales por las que se declaró procedente el recurso de casación fueron, la infracción normativa de los artículos 1596, 1597 y 1601 del Código Civil y, en forma excepcional, conforme al artículo 392-A del



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

Código Civil, se consideró que también debía verificarse si los argumentos de las instancias de mérito estaban acordes con el principio de motivación de las resoluciones judiciales en observancia del debido proceso contenido en el artículo 139, incisos 3 y 5 de la Constitución Política.<sup>21</sup>

11. Así, en relación con la infracción normativa de carácter procesal, los jueces supremos demandados, analizando los argumentos que llevaron a la sala revisora a considerar correcto el cómputo de los plazos de prescripción y caducidad efectuado por el *a quo*, no encontraron infracción al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues, a su consideración, los jueces de segunda instancia expresaron los motivos que conllevaron a tal decisión, basándose en los medios probatorios aportados al proceso y atendiendo a las normas civiles que “acuden” a la controversia.<sup>22</sup>
12. Por otro lado, en relación con la infracción normativa de derecho material, que la recurrente sustentó en que el contrato de compraventa de 2004 había infringido los derechos hereditarios y que no se podía contabilizar a partir de dicha fecha el plazo para interponer la demanda de retracto porque era diferente al contrato del año 2015, más si el retracto era sobre este último. Los jueces de la casación, al examinar la información contenida en los diversos asientos de la partida electrónica en la que se encuentra inscrito el predio materia de *litis*<sup>23</sup>, concluyeron que con la interposición de la demanda de petición de herencia la recurrente tomó conocimiento del contrato de compraventa del año 2004, fecha a partir de la cual debían computarse los plazos, sin hallar infracción alguna en el auto de vista impugnado. En relación con los artículos 1596 y 1597 del Código Civil, señalaron que desde la celebración del citado contrato y desde la fecha de interposición de la demanda de petición de herencia el año 2004 hasta la fecha de interposición de la demanda de retracto en el año 2015, transcurrió en exceso el plazo para ejercer ese derecho. Además, en relación con el artículo 1601 del Código Civil, referido a las enajenaciones sucesivas efectuadas dentro del plazo para ejercer el retracto, los jueces de la casación precisaron que al haberse determinado que la demanda había sido interpuesta excediendo del plazo para ejercer su derecho, la alegada

---

<sup>21</sup> Fundamento 2.2

<sup>22</sup> Fundamento segundo

<sup>23</sup> Fundamento tercero



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

infracción normativa devenía infundada, concluyendo así que lo decidido por la sala de mérito estaba conforme a derecho y que las infracciones normativas denunciadas devenían infundadas.<sup>24</sup>

13. Así, del análisis externo efectuado en los fundamentos que anteceden respecto a las resoluciones cuestionadas, este Alto Colegiado concluye que cuentan con suficiente justificación fáctica y jurídica que respaldan la decisión arribada en ellas. En efecto, en la resolución de primera instancia, analizando los argumentos de la demanda y de las excepciones de prescripción y caducidad deducidas, con base en los resultados de la valoración probatoria efectuada e interpretando y aplicando las disposiciones del Código Procesal Civil y del Código Civil respecto a la prescripción y a la caducidad, el *a quo* concluyó que en el caso concreto los plazos debían computarse a partir de la fecha de interposición de la demanda de petición de herencia que interpuso la recurrente el 28 de diciembre de 2004, en la cual manifestó tener conocimiento de la compraventa del bien materia de *litis* efectuada el año 2004, y que había transcurrido largamente tanto el plazo de prescripción como de caducidad. Lo mismo sucede con el auto de vista objetado, que arribó a similar conclusión, agregando, en atención a los agravios vertidos en el recurso de apelación, que la actora debió interponer su demanda de retracto desde el primer contrato, y no esperar a que se efectúen posteriores ventas para pedir el retracto recién a partir del último contrato amparándose en el artículo 1601 del Código Civil, dado que esta disposición hace referencia a ventas sucesivas efectuadas dentro del plazo de caducidad el retracto, que no es el caso de autos. Asimismo, se tiene que la resolución casatoria explicó suficientemente por qué los jueces supremos demandados consideraron que el auto de vista impugnado no adolecía de vicios en la motivación ni que hubiera incurrido en infracción normativa de derecho material.
14. De este modo, no se evidencia una manifiesta vulneración del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales ni del derecho a la propiedad que sustenta en que las cuestionadas le impidieron ejercer su derecho de retracto.
15. Siendo así y por no afectarse el contenido constitucionalmente protegido del derecho invocado, la pretensión debe desestimarse.

---

<sup>24</sup> Fundamento cuarto



**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

EXP. N.º 04158-2023-PA  
CAÑETE  
ALEJANDRA EUGENIA CUYA  
RAMOS

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.

**HERNÁNDEZ CHÁVEZ**  
**MORALES SARAVIA**  
**MONTEAGUDO VALDEZ**

**PONENTE MONTEAGUDO VALDEZ**