



Tribunal Constitucional

Sala Segunda. Sentencia 0930/2026

EXP. N.º 01552-2023-PA/TC

LIMA

INMOBILIARIA SANTA FELICIA S.A.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 9 días del mes de junio de 2026, la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Domínguez Haro, Gutiérrez Tisce 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 don César Antonio Martínez Cuba contra la Resolución 3, de fecha 10 de mayo de 2022¹, expedida por la Primera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró improcedente la demanda de amparo de autos.

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de octubre de 2016², Inmobiliaria Santa Felicia, mediante su apoderado, don César Antonio Martínez Cuba, interpuso demanda de amparo contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Minjus) y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN). Solicitó que, en un plazo razonable no mayor a cuatro meses, se disponga el pago de indemnización justipreciada por la confiscación de su inmueble de 80 576.70 m², de conformidad con lo previsto en los artículos 12, 13 y otros del Decreto Legislativo 1192. Invocó la lesión de su derecho de propiedad.

Sostuvo que, por contrato de compraventa, elevado a escritura pública el 16 de octubre de 1981, ante el notario de Lima, don Percy Gonzales Vigil, su empresa adquirió 36 hectáreas 9.98 ms² (360 009.98 ms²) del denominado Fundo Nievería ubicado en el distrito de Lurigancho, que fue inscrita el 10 de marzo de 1983 en el asiento C-2 de la ficha 69267 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Adujo que por Resolución Suprema N° 082-86-VC/5600, de fecha 13 de junio de 1986, el MVCS dispuso la inscripción de primera de dominio, a favor del Estado peruano - SBN, de un área de 172 576.90 ms² que forma parte de su propiedad inmueble (P.E. 42960292 continuación de la

¹ Foja 663.

² Foja 161.





Tribunal Constitucional

Sala Segunda. Sentencia 0930/2026

EXP. N.º 01552-2023-PA/TC

LIMA

INMOBILIARIA SANTA FELICIA S.A.

ficha 69985). Posteriormente, esta área se dividió en dos sub lotes: 1) el sub lote 1 con 80 575.78 ms2 inscrito en la P.E. 42960292; y, 2) el sub lote 2 con P.E. 11345331. Agregó que el sub lote 1 fue transferido al Minjus, en el asiento C00002, sin que medie expropiación ni justiprecio, y que, además fue entregado en lotes a la Asociación de Vivienda Hubert Lanssier.

El Noveno Juzgado Constitucional de Lima, con Resolución 1, de fecha 5 de enero de 2013³, admitió a trámite la demanda.

La Procuraduría Pública de la SBN, con fecha 8 de febrero de 2017⁴, se apersonó al proceso, dedujo excepciones de prescripción extintiva y de ambigüedad y oscuridad en el modo de proponer la demanda; y, contestó la demanda, solicitando sea declarada improcedente o infundada. Afirmó que existe una vía procedimental específica para reclamar la supuesta vulneración al derecho de propiedad, y que han transcurrido más de 30 años desde que se inscribió la propiedad a favor del Estado, que ocurrió el 13 de junio de 1986.

La Procuraduría Pública del MVCS, con fecha 8 de febrero de 2017⁵, se apersonó al proceso, dedujo excepciones de incompetencia por razón de la materia y de falta de legitimidad para obrar del demandado; y contestó la demanda solicitando que sea declarada improcedente o infundada. Afirmó que se evidencia que las pretensiones contenidas en la demanda no han superado el análisis de pertinencia de la vía constitucional, debido a que lo pretendido puede ser resuelto idóneamente en la vía del proceso contencioso-administrativo, sin que exista una afectación de especial urgencia que le exima de ello. Asimismo, solicitó la exclusión del proceso, dado que el terreno materia de controversia fue inscrito a favor del MVCS.

Con fecha 14 de febrero de 2017⁶, la procuraduría pública del Minjus se apersonó al proceso, dedujo excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado y prescripción, y contestó la demanda solicitando que sea declarada improcedente o infundada. Señaló que lo que realmente se pretende es la obtención de una indemnización económica producto de una expropiación llevada a cabo el año 1986; consecuentemente, no se busca la restitución de un derecho, sino su declaración, lo que deberá dilucidarse en

³ Foja 197, corregida por resolución 2, de fecha 30 de enero de 2017 de fojas 199.

⁴ Foja 211.

⁵ Foja 227.

⁶ Foja 241.



Tribunal Constitucional

Sala Segunda. Sentencia 0930/2026

EXP. N.º 01552-2023-PA/TC

LIMA

INMOBILIARIA SANTA FELICIA S.A.

un proceso civil o contencioso-administrativo, de acuerdo a la ley de la materia. Agregó que la pretensión planteada merece una etapa probatoria considerable, donde se actúe todas las pruebas a efectos de determinar si los actos de los demandados fueron arbitrarios, o no.

Con Resolución 5, de fecha 31 de mayo de 2017⁷, el juzgado de primera instancia declaró infundadas las excepciones propuestas. Y mediante Resolución 8, de fecha 28 de junio de 2019⁸, declaró fundada la demanda. Argumentó que no aparece cuestionamiento alguno a que la titularidad de esos predios le corresponde a la empresa demandante, por lo que se está frente a la existencia de un acto de naturaleza confiscatoria producido por el Estado peruano, que no tiene justificación con el ordenamiento jurídico constitucional.

Con Resolución 3, de fecha 10 de mayo de 2022⁹, la sala superior revisora revocó la apelada y declaró improcedente la demanda. Estimó que, desde una perspectiva objetiva, el proceso contencioso-administrativo cuenta con una estructura idónea para acoger la pretensión, ya que se constituye en una vía célere y eficaz respecto del amparo, puesto que cuenta con una etapa probatoria amplia para discutir la validez de las resoluciones administrativas cuestionadas. Resaltó que no se ha acreditado un riesgo de irreparabilidad del derecho en caso de que se transite por la vía ordinaria, ni tampoco se verifica la necesidad de tutela urgente derivada de la relevancia del derecho.

FUNDAMENTOS

Delimitación del petitorio

1. El recurrente solicita el pago de indemnización justipreciada por la expropiación de su inmueble de 80 576.70 m², ubicado en el denominado Fundo Nievería en el distrito de Lurigancho, de conformidad con lo previsto en los artículos 12, 13 y otros del Decreto Legislativo 1192. Alega la lesión de su derecho de propiedad.

⁷ Foja 440.

⁸ Foja 486.

⁹ Foja 663.



Tribunal Constitucional

Sala Segunda. Sentencia 0930/2026

EXP. N.º 01552-2023-PA/TC

LIMA

INMOBILIARIA SANTA FELICIA S.A.

Análisis de la controversia

2. Si bien es cierto que el recurrente afirma tener inscrita su propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima; también es verdad, que es necesario hacer un análisis de procedencia por cuanto afirma que el MVCS dispuso la inscripción de primera de dominio de su propiedad a favor del Estado peruano, y dividió el área en dos sublotes que fueron transferidos al Minjus y a la Asociación de Vivienda Hubert Lanssier, sin que medie expropiación ni justiprecio, y además entregado en lotes.
3. De la ficha 69262¹⁰ (posteriormente numerada como Partida Electrónica 11046651), se aprecia que, en la descripción del inmueble, se registró al Fundo “Nievería”, con una extensión de 36 hectáreas 9.98 ms2.
4. Por otro lado, la escritura pública el 16 de octubre de 1981¹¹, suscrita ante el notario de Lima, don Percy Gonzales Vigil, acredita que don Luis Felipe Elías Miranda y don Alberto Sacio León transfirieron a Inmobiliaria Santa Felicita SA, representada por don Fernando Garrido Lecca Bresciani, los potreros “Mata Buey” y “Huayco Alto”, que formaron parte del predio rústico “Nievería”, con una extensión de 359 984.00 m2, en el distrito de Lurigancho. Esta transferencia e independización fue inscrita en el asiento C-2 de la ficha 69262, en el numeral 2, de los títulos de dominio¹².
5. Asimismo, en la descripción del inmueble de la referida ficha 69262, aparece anotada la Resolución de Alcaldía N° 876, del 9 de mayo de 1986, mediante la que se calificó de terrenos eriazos un área de 172 576.90 m2 del Fundo Nievería, calificación que se hizo por mandato de la Resolución Suprema N° 082-86-VC/5600, de fecha 13 de junio de 1986¹³.
6. También fluye del asiento D-3¹⁴ de la ficha 69262, que la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) interpuso una demanda sobre expropiación contra la Inmobiliaria Santa Felicita SA, por un área de 109 973.10 m2. El numeral 3, de la descripción del inmueble de dicha ficha,

¹⁰ Foja 9.

¹¹ Foja 1.

¹² Foja 9.

¹³ Foja 43.

¹⁴ Foja 10.



Tribunal Constitucional

Sala Segunda. Sentencia 0930/2026

EXP. N.º 01552-2023-PA/TC

LIMA

INMOBILIARIA SANTA FELICIA S.A.

indica que hubo una posterior independización de un área de 109 973.10 m², en la ficha 651954, para el A.H.M Pampa Los Olivares, Cajamarquilla. Posteriormente, se produjo el levantamiento de la suspensión de la inscripción de lotes y su aprobación dispuesta por la MML (numeral 4)¹⁵.

7. En el rubro “títulos de dominio”, de la referida PE 11046651, asiento C00001¹⁶, C00002¹⁷, C00003¹⁸, C00004¹⁹, C00005²⁰, C00007²¹ y otros²², se acreditan sucesivas transferencias de áreas menores. También obran anotaciones de demandas de prescripción adquisitiva de dominio y/o mejor derecho de propiedad D00007²³ e independizaciones (lotes), asiento B0000²⁴ solicitadas por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) a favor de la asociación exfundo Nievería.
8. De otro lado, obra en autos la anotación registral de un terreno eriazo de 72 576.20 m², independizado de la ficha 69267 (que pertenecía al recurrente) y que dio lugar a la ficha 69985, trasladada a la P.E. 42960292²⁵. En esta anotación aparece inscrita una demanda de Inmobiliaria Santa Felicia contra la MML solicitando la nulidad de la Resolución Suprema N° 082-86-VC/5600, de fecha 13 de junio de 1986.
9. Posteriormente, se acredita la independización²⁶, que viene de la ficha 69985, de un predio denominado sub lote 2, de 80 575.78 m², que dio lugar a la P.E. 11345331; el cual fue transferido al Ministerio de Justicia para la construcción de viviendas²⁷.
10. Así, si bien es cierto que el material probatorio antes citado comprueba la propiedad de Inmobiliaria Santa Felicia de un área inicial de 359

¹⁵ Foja 11.

¹⁶ Foja 13.

¹⁷ Foja 16.

¹⁸ Foja 20.

¹⁹ Foja 24.

²⁰ Foja 26.

²¹ Foja 27.

²² Foja 33 a 38 y 40.

²³ Foja 28.

²⁴ Foja 30.

²⁵ Foja 47.

²⁶ Foja 53.

²⁷ Foja 54.



Tribunal Constitucional

Sala Segunda. Sentencia 0930/2026

EXP. N.º 01552-2023-PA/TC

LIMA

INMOBILIARIA SANTA FELICIA S.A.

984.00 m², también se aprecia independizaciones parciales del predio Nievería a favor del Estado, incluso para entregarlas a terceros; toda esta situación no hace sino describir lo complejo y controversial del tema, particularmente porque no existen planos actualizados con linderos y medidas perimétricas con medidas UTM que acrediten con claridad la ubicación del predio para determinar su valor, así como la posible superposición entre la propiedad de la recurrente y la propiedad inscrita a favor del Estado.

11. Precisamente la falta de un plano actualizado, con linderos y medidas perimétricas UTM o memoria descriptiva que permitan identificar catastral, registral y físicamente los predios hacen imposible verificar en el proceso de amparo, que carece de una etapa probatoria lata, qué parte del predio inicial de la recurrente habría sido afectado por la inscripción a favor del Estado de terrenos calificados como eriazos, o si el proceso judicial de expropiación seguido por la MML en contra de la recurrente llegó a definir los linderos de la propiedad estatal.
12. Por las razones expuestas este Colegiado considera que la pretensión demandada debe ser atendida en la vía ordinaria, el cual se constituye en una vía igualmente satisfactoria para dilucidar la presente controversia y solicitar, de ser el caso, también el pago de justiprecio; toda vez que, a través de dicha vía, se podrá evaluar si los puntos o coordenadas coinciden entre áreas. Esto es, se podrá evaluar la superposición de planos y/o áreas perimétricas, oportunidad en la que la recurrente tendrá la posibilidad de ofrecer y actuar medios de prueba que den certeza al juzgador de la veracidad de sus afirmaciones, más aún cuando en dicha vía existe la debida estación probatoria que permitirá definir los linderos y el valor del inmueble presuntamente confiscado.
13. Asimismo, cabe precisar que en autos no se ha acreditado la existencia de un riesgo de irreparabilidad del derecho invocado, ni tampoco se ha demostrado la necesidad de tutela urgente derivada de la relevancia del derecho en cuestión, o de la gravedad del daño que podría ocurrir por alguna especial circunstancia que permita a este Colegiado analizar el fondo de la controversia; más aún cuando la recurrente es una persona jurídica de derecho privado (inmobiliaria). Por consiguiente, corresponde desestimar la demanda en atención al artículo 7.2 del Nuevo Código Procesal Constitucional.



Tribunal Constitucional

Sala Segunda. Sentencia 0930/2026

EXP. N.º 01552-2023-PA/TC

LIMA

INMOBILIARIA SANTA FELICIA S.A.

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

HA RESUELTO

Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda de amparo.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**DOMÍNGUEZ HARO
GUTIÉRREZ TICSE
OCHOA CARDICH**

PONENTE DOMÍNGUEZ HARO
