



EXP. N.º 04082-2023-PA/TC
LIMA
NIEVES LEÓN COA DE
CATAMAYO

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 25 días del mes de febrero 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 doña Nieves León Coa de Catamayo contra la Resolución 3, de fecha 15 de junio de 2023¹, expedida por la Tercera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró improcedente la demanda de amparo.

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de diciembre de 2021², doña Nieves León Coa de Catamayo interpuso demanda de amparo contra la Municipalidad Distrital de Carabayllo (MDC) y la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML). Solicitó que se ordene a las demandadas dejar sin efecto la orden de desalojo sobre su predio y se disponga su restitución o, en todo caso, que se inicie un proceso de expropiación sobre este.

Refirió que, desde el año 1982, mantiene la posesión de un área de terreno de 2950 metros cuadrados ubicado en la parcela 193-A, zona La Hoyada, sector Punchauca, distrito de Carabayllo, cuya posesión y propiedad fue otorgada por la Cooperativa Agraria de Trabajadores Caudivilla, Huacoy y Punchauca Ltda., conforme al contrato de independización y adjudicación del 30 de julio de 2005, posteriormente formalizado en la escritura de compraventa notarial del 28 de noviembre de 2016. Manifestó que se pretende desalojarla de su propiedad con el argumento de “que es una vía pública” [sic], y por mandato de las Leyes 30230 y 31199; sin embargo, estas normas son de aplicación al caso de predios de dominio público, lo que no corresponde a su caso, ya que tiene acreditada su propiedad privada. Agregó que, según el Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 28 de setiembre de 2016, se determinó que su terreno se encontraba registrado en la Partida Registral P01008452, Asiento 240, por lo que debe respetarse su derecho de

¹ Foja 126.

² Foja 28.





EXP. N.º 04082-2023-PA/TC
LIMA
NIEVES LEÓN COA DE
CATAMAYO

propiedad. Indicó que la MML también pretende desalojarla en virtud de una ordenanza que establece que su terreno se encuentra afecto al derecho de vía; en ese sentido, expresó su conformidad con las obras previo pago de justiprecio, pese a lo cual no ha obtenido respuesta. Alegó la vulneración de su derecho de propiedad.

El Cuarto Juzgado Constitucional de Lima, con Resolución 1, de fecha 18 de abril de 2022³, admitió a trámite la demanda.

Con fecha 9 de mayo de 2022⁴, la procuradora pública de la MML dedujo la excepción de incompetencia por razón de la materia y contestó la demanda solicitando que sea declarada improcedente o infundada. Afirmó que lo que la demandante pretende es que se tutele un derecho posesorio invoca el derecho de posesión, ya que solo presenta una constancia de posesión y no un título de propiedad, por lo que lo planteado carece de relevancia constitucional y debe ser evaluado en un proceso ordinario. Agregó que no existe procedimiento sancionador ni de desalojo contra la recurrente, sino contra su vecino, lo que se sustenta en el marco de sus facultades de fiscalización y que la accionante no ha agotado la vía administrativa ante su representada, ya que no existe documento cursado donde solicite la tutela o restitución de su derecho posesorio.

Con Resolución 5, de fecha 20 de marzo de 2022⁵, el juzgado de primera instancia declaró infundadas la excepción deducida y la demanda. Consideró que no obra documento registral que acredite la propiedad de la recurrente sobre el inmueble invocado en autos; que, si bien la demandante tendría una propiedad inscrita en la Partida P01386897, la partida invocada es la P01008452, donde figura como titular la Cooperativa Agraria Caudivilla, Huacoy y Punchauca Ltda., de lo que se advierten discrepancias sobre el predio invocado.

Con Resolución 3, de fecha 15 de junio de 2023⁶, la sala superior revisora revocó la apelada y, reformándola, declaró improcedente la demanda, por considerar que existen dudas sobre la titularidad de la propiedad de la accionante.

³ Foja 40.

⁴ Foja 70.

⁵ Foja 92.

⁶ Foja 126.



EXP. N.º 04082-2023-PA/TC
LIMA
NIEVES LEÓN COA DE
CATAMAYO

FUNDAMENTOS

Delimitación del petitorio

1. La recurrente pretende que se ordene a las demandadas dejar sin efecto la orden de desalojo sobre su predio y se disponga restituirlo o, en todo caso, iniciar un proceso de expropiación sobre el predio. Alega la vulneración de su derecho de propiedad.

Análisis de la controversia

2. La accionante refiere en su demanda que desde el año 1982 posee un terreno de 2950 metros cuadrados ubicado en la parcela 193-A, zona La Hoyada, sector Punchauca, en el distrito de Carabayllo, el cual la Cooperativa Agraria de Trabajadores Caudivilla, Huacoy y Punchauca Ltda. le otorgó en propiedad, de acuerdo a un contrato de independización y adjudicación suscrito el año 2005 y posteriormente formalizado el año 2016. Indica que el terreno se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 24.5 de la carretera Lima-Canta y que está registrado en la Partida P01008452.
3. En torno a la titularidad de la propiedad de la accionante, de los actuados se pueden destacar los siguientes medios probatorios:
 - a. El Certificado Registral Inmobiliario de Sunarp de fecha 28 de setiembre de 2016⁷, donde se da cuenta del inmueble inscrito en la Partida P01008452, cuyo titular nominal registral es la Cooperativa Agraria de Trabajadores Caudivilla Huacoy y Punchauca Ltda.
 - b. El Testimonio de Compraventa del 28 de noviembre de 2016⁸, cuya cláusula cuarta establece que la aludida cooperativa da en venta real y enajenación perpetua a la recurrente el predio situado en la parcela 193-A, en el predio rural Caudivilla Huacoy y Punchauca, el cual corresponde al 0.21% de derechos y acciones de 110.00 ha y 9240.10 metros cuadrados, y está inscrito con el código P01008452⁹. Cabe precisar que en la primera cláusula adicional se da cuenta de que el predio

⁷ Foja 12.

⁸ Foja 8.

⁹ Cfr. Foja 9 (cláusulas cuarta y segunda).



EXP. N.º 04082-2023-PA/TC
LIMA
NIEVES LEÓN COA DE
CATAMAYO

- en venta se encuentra ubicado en la carretera Lima-Canta (km 24.5)¹⁰.
- c. El Asiento n.º 240¹¹ de la Partida P01008452, donde se da cuenta de la inscripción de la compraventa, por parte de la accionante, del 0.21% de las acciones y derechos del inmueble inscrito en dicha partida registral, lo que consta en la escritura pública del 28 de noviembre de 2016.
 - d. El Asiento n.º 308 de la Partida 01008452¹², donde consta una rectificación del Asiento 240, aclarando que el porcentaje que corresponde a la accionante es de 0.27% de las acciones y derechos del inmueble inscrito en dicha partida, de conformidad con la escritura pública del 1 de julio de 2022
4. De lo referidos medios probatorios se advierte que la transferencia de parte de la propiedad materia del presente proceso a favor de la accionante se efectuó por escritura pública del 28 de noviembre de 2016, la cual consta en la Partida Registral P01008452, por lo que su propiedad cuenta con publicidad registral.
 5. Sin perjuicio de ello, de los actuados no se aprecian actos específicos y concretos que incidan sobre su derecho de propiedad por parte de las entidades emplazadas. En efecto, en lo que respecta a la demandada Municipalidad Distrital de Carabayllo, si bien en autos obra el Acta de Campaña de Sensibilización dirigida a los ocupantes ilegales en los márgenes de la vía pública de la avenida Túpac Amaru (kilómetro 24 de la vía Lima-Canta), de fecha 14 de diciembre de 2021¹³, invocándose para tal fin la aplicación de las Leyes 30230 y 31199, esta no constituye una acción concreta ni específica dirigida contra la actora que incida en su derecho de propiedad, ni tampoco una amenaza cierta o de inminente realización. Por el contrario, el aludido documento contiene un mensaje genérico dirigido a quienes ocuparían de manera ilegal predios ubicados en los márgenes auxiliares de la avenida Túpac Amaru, por lo que no se advierte una incidencia directa sobre el derecho invocado.
 6. Por otro lado, en torno a la emplazada MML, si bien en su contestación de demanda del 9 de mayo de 2022 dicha entidad manifestó que no habría

¹⁰ Cfr. Foja 10.

¹¹ Cfr. Foja 273 (reverso).

¹² Foja 307 (reverso).

¹³ Foja 24.



EXP. N.º 04082-2023-PA/TC
LIMA
NIEVES LEÓN COA DE
CATAMAYO

seguido ningún procedimiento sancionador o de desalojo respecto del inmueble de la accionante (sino contra su vecino), la actora presentó posteriormente como medio probatorio la Resolución 1, de fecha 30 de noviembre de 2022¹⁴, expedida por el ejecutor y el auxiliar coactivo de la Municipalidad, mediante la cual se le atribuye una infracción por “construir u ocupar” áreas del Sistema Vial Metropolitano.

7. De los considerandos de la citada resolución se desprende que esta tiene como antecedente una medida correctiva de retiro y demolición impuesta a la recurrente en la Resolución de Sanción Administrativa 05107-2022-MML-GFC-SOF, de fecha 31 de agosto de 2022, en atención a lo cual se resuelve que esta cumpla con dicha medida correctiva “*por ocupación de áreas ubicado en altura de la vía auxiliar de la avenida Túpac Amaru Km. 26 Via Metropolitana – Carabayllo*” [sic] en un plazo de siete días hábiles, bajo apercibimiento de iniciarse la ejecución forzosa.
8. En ese sentido, si bien con esta resolución se exige a la actora un retiro y demolición, se colige que dicha orden se relaciona con ocupaciones de espacios ubicados a la altura de la vía auxiliar de la avenida Túpac Amaru kilómetro 26; empero, de los medios probatorios citados *supra* se infiere que la propiedad de la actora se encontraría ubicada en la carretera Lima-Canta (km 24.5). Cabe precisar que, aun cuando la comunicación del ejecutor coactivo especifica como domicilio de la recurrente la “Parcela 193-A Carretera Lima-Canta KM. 24.5”, ello no genera certeza de que la acción de retiro requerida por la Municipalidad esté dirigida a la propiedad de la demandante, ante la diferencia de estas direcciones.
9. Para poder acreditar de manera fehaciente que la acción de retiro de la emplazada está dirigida efectivamente a su propiedad, resulta necesario actuar medios probatorios como, por ejemplo, acceder a los actuados del expediente administrativo que dio origen a la sanción administrativa impuesta a la actora (Resolución 05107-2022-MML-GFC-SOF).
10. Así pues, habida cuenta de lo expuesto, y comoquiera que no se puede acreditar de manera fehaciente que las acciones de las entidades emplazadas estén dirigidas a la propiedad de la actora, el proceso de amparo no es la vía idónea para la tutela de su derecho, por lo que corresponde desestimar la demanda conforme al artículo 7, inciso 2, del Nuevo Código Procesal Constitucional y dejar a salvo su derecho de

¹⁴ Foja 99.



Tribunal Constitucional

Sala Segunda. Sentencia 326/2026

EXP. N.º 04082-2023-PA/TC
LIMA
NIEVES LEÓN COA DE
CATAMAYO

acudir a la vía judicial pertinente, donde podrá actuar los medios probatorios que resulten necesarios.

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

HA RESUELTO

Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**DOMÍNGUEZ HARO
GUTIÉRREZ TICSE
OCHOA CARDICH**

PONENTE GUTIÉRREZ TICSE