



**CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
SEDE JUDICIAL DE ISLAY MOLLENDO
2DO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL**



Expediente : N° 167-2013
Demandante : Josefina Miriam Tohalino Valencia
Demandado : Asociación de Vivienda de Interés Social Villa María
Materia : Resolución de contrato
Especialista : Lily Chacón Aldazábal
Resolución N° : 40-2023

**MOLLENDO, CUATRO DE JULIO
DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES**

I.- VISTOS : El escrito mediante el cual la Asociación de Vivienda de Interés Social Villa María representada por su Presidente Roxana Paranco Taipe solicita la inejecutabilidad de la sentencia de fecha 18 de setiembre del 2014, teniéndose presente el escrito número 56738-2023 presentado por la parte demandada; y, -----

II.- CONSIDERANDO : -----

Primero.- Del petitorio.- Que la solicitud de inejecutabilidad se sustenta en que la asociación demandada con fecha 13 de abril del 2023, mediante escritura pública 368, ha adquirido el 0.22263201 de acciones y derechos del predio denominado "Lomas de Catarindo y Posco" inscrito en la partida 04000857 del Registro de la Propiedad Inmueble, equivalentes a 80,625.46 m², de parte de la señora Gisela Cony Frank López en su condición de copropietaria del bien. Agrega que la adquisición en favor de la asociación, a su vez ha sido inscrita en el asiento COO122, del rubro títulos de dominio de la referida partida registral, por lo que esta tiene la condición de copropietaria registral del predio que viene poseyendo desde el año 2011.
Segundo.- Del marco fáctico.- Que para resolver la cuestión suscitada es necesario tener presente los hechos siguientes : -----

2.1. La presente causa se encuentra en estado de ejecución de la sentencia emitida con fecha 18 de setiembre del 2014, obrante a fojas 100 y siguientes mediante el cual se declara fundada la demanda de resolución del contrato de compra venta con reserva de propiedad contenida en la minuta de fecha 29 de febrero del 2012; y como consecuencia de ello se dispone la restitución que debe efectuar la asociación demandada en favor de la parte demandante respecto del bien materia del contrato resuelto, constituido por una extensión de terreno de 80,625.46 m², según las colindancias y medidas perimétricas que se precisan en la referida sentencia.-----

2.2. Que la mencionada sentencia al no haber sido objeto de recurso de apelación ha quedado consentida, lo que se ha establecido mediante resolución número 11, de fecha 15 de junio del 2015, obrante a fojas 144.--

2.3. Que precisamente para hacer efectivo los términos de la sentencia, mediante resolución número 23, de fojas 356 su fecha 30 de marzo del 2023, ante el incumplimiento de la parte demandada respecto del mandato para hacer dejación y entrega del bien sub litis, se ha programado la



CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
SEDE JUDICIAL DE ISLAY MOLLENDO
2DO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL



diligencia de lanzamiento para el día 07 de julio próximo a horas once de la mañana.-----

2.4. Que mediante escritura pública número 368, de fecha 13 de abril del 2023, obrante a fojas 547 y siguientes, efectivamente la asociación demandada ha adquirido de Gisela Cony Frank López el 0.22263201 % de los derechos sobre el predio denominado Lomas de Catarindo y Posco; siendo que en mérito de dicho acto jurídico se ha convertido en copropietaria del predio denominado "Lomas de Catarindo y Posco" inscrito en la partida 04000857 del Registro de la Propiedad Inmueble, cuyo derecho aparece inscrito en el asiento CO0122 del rubro Títulos de Dominio, según se acredita con la parte pertinente del certificado literal correspondiente a la partida antes señalada obrante a fojas 554. Es de advertir que el área materia de la restitución se encuentra enclavada precisamente dentro de este predio de área mayor.-----

Tercero.- Valoración.- Que en relación a la cuestión planteada se evalúa lo siguiente : -----

3.1. Que el pedido de inejecutabilidad formulado por la parte demandada evidentemente se opone al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, en su componente relativo a la efectividad de las resoluciones judiciales, en virtud del cual se proclama que el fallo judicial debe cumplirse inexorablemente de tal forma que al vencedor en un debido proceso se le restituya su derecho, brindando así una efectiva tutela a las situaciones jurídicas materiales, concretizando así la plena vigencia del derecho objetivo a través de la tutela jurisdiccional efectiva.-----

3.2. De otro lado, el pedido en mención también se opone a la garantía de la cosa juzgada en virtud del cual las decisiones judiciales investidas de esa calidad, no pueden ser modificadas y menos dejadas sin efecto, lo que significa que estas deben ser ejecutadas conforme a sus propios términos, proscribiéndose que las autoridades distorsionen su contenido o realicen una interpretación parcializada de las mismas.-----

3.3. Lo anotado significa que por efecto de los principios antes señalados la regla general es que las sentencias deben cumplirse conforme a sus propios términos. Empero, no pasa por desapercibido la doctrina jurisprudencial desarrollada por el Tribunal Constitucional al respecto, en mérito del cual admite la posibilidad de declarar la inejecutabilidad de las sentencias en determinados asuntos concretos con el carácter de excepcional o residual. Así lo ha establecido en las sentencias emitidas en los casos siguientes : STC 2414-2014-AA/TC, 5253-2011-PA/TC, 4119-2005-PA/TC y 0579-2008-PA/TC.-----

3.4. En efecto en la sentencia recaída en el expediente 04119-2005-AA, el Tribunal Constitucional ha señalado : *"No obstante, es necesario precisar que si bien el derecho a la ejecución de resoluciones judiciales es un derecho fundamental, no es un derecho absoluto en su ejercicio. Por ello, en un Estado constitucional y democrático el ejercicio de los derechos fundamentales debe ser armonizado tanto con el ejercicio de otros derechos igualmente fundamentales, así como con los valores y principios constitucionales reconocidos en nuestra Constitución. De ahí que las limitaciones a su ejercicio puedan provenir del ejercicio de otros derechos y de la propia actividad legislativa en el afán de preservar*



CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
SEDE JUDICIAL DE ISLAY MOLLENDO
2DO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL



también la protección de otros bienes constitucionales".-----

3.5. En consecuencia, la cuestión jurídica a dilucidar, radica en determinar si en el caso se ha producido una variación de la situación jurídica que sustentó la sentencia, en virtud del cual surja la necesidad de proteger otro derecho fundamental a través de la pretendida inexecución de la sentencia. Al respecto la parte demandada ha sostenido haber adquirido acciones y derechos en un porcentaje ascendente al 0.22263201 % sobre la totalidad del predio denominado "Lomas de Catarindo y Posco", a mérito del cual se ha convertido en copropietaria del bien, por lo que su pedido de inejecutabilidad se sustenta en la necesidad de evitar actos lesivos a su derecho constitucional de propiedad, en razón a que un copropietario no puede desalojar a otro copropietario.-----

3.6. En consecuencia, es claro para este despacho que existe un conflicto de derechos fundamentales, por un lado el derecho a la garantía de la cosa juzgada y efectividad de las resoluciones judiciales del cual es titular la parte demandante; y por otro lado, el derecho de propiedad en su modalidad de copropiedad invocado por la parte demandada. Si esto es así, para resolver la cuestión surgida debe acudirse a las reglas de ponderación entre los derechos en conflicto para determinar, la relación de prevalencia entre tales derechos y por ende establecer si la pretendida inejecutabilidad autoriza la restricción del derecho que protege la ejecución de la sentencia y cosa juzgada en favor de los demandantes.-----

3.7. Corresponde entonces aplicar el test de proporcionalidad para resolver la cuestión planteada, el mismo que contiene tres subprincipios: idoneidad, necesidad y ponderación o proporcionalidad en sentido estricto. Conforme a lo establecido por el Tribunal Constitucional el procedimiento que debe seguirse en la aplicación del test de proporcionalidad, es el siguiente : " (...) *la decisión que afecta un derecho fundamental debe ser sometida, en primer término, a un juicio de idoneidad o adecuación, esto es, si la restricción en el derecho resulta pertinente o adecuada a la finalidad que se busca tutelar; en segundo lugar, superado este primer análisis, el siguiente paso consiste en analizar la medida restrictiva desde la perspectiva de la necesidad; esto supone, como hemos señalado, verificar si existen medios alternativos al adoptado por el legislador. Se trata del análisis de relación medio-medio, esto es, de una comparación entre medios; el medio elegido por quien está interviniendo en la esfera de un derecho fundamental y el o los hipotéticos medios que hubiera podido adoptar para alcanzar el mismo fin. Finalmente, en un tercer momento y siempre que la medida haya superado con éxito los test o pasos previos, debe proseguirse con el análisis de la ponderación entre principios constitucionales en conflicto. Aquí rige la ley de la ponderación, según la cual "cuanto mayor es el grado de la no satisfacción o de la afectación de un principio, tanto mayor tiene que ser la importancia de la satisfacción del otro"¹.-----*

3.7. En consecuencia, ingresando al análisis de cada uno de los principios se tiene lo siguiente : -----

En cuanto al análisis de idoneidad.- La restricción del derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales y cosa juzgada resulta adecuada

¹ Sentencia emitida por el Tribunal Constitucional en el Exped. 579-2008-AA/TC, con fecha 05 de junio del 2008



CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
SEDE JUDICIAL DE ISLAY MOLLENDO
2DO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

para proteger el derecho a la propiedad invocado por la parte demandada, en razón a que se ha producido una nueva situación jurídica a partir de la adquisición de acciones y derechos sobre el predio matriz (en donde se encuentra enclavada el área sub litis materia del lanzamiento), a mérito del cual la parte demandada se ha convertido en propietaria del bien en concurrencia con los demandantes, cuya situación ha sido reconocida inclusive a nivel registral conforme se aprecia del asiento CO122 correspondiente a la partida registral 04000857, obrante a fojas 554. Esta situación constituye un hecho sobreviniente que objetivamente determina un derecho para la asociación demandada que determina la pertinencia de la inejecutabilidad de la sentencia.-----

En cuanto al análisis de necesidad.- Que la sentencia en ejecución busca la restitución de un bien para tutelar la situación de los copropietarios; empero dado que los demandados también han alcanzado dicha condición mediante la adquisición de acciones y derechos, deviene en impropio que los copropietarios demandantes persigan la desocupación de los que también copropietarios demandados, cuando ambos ahora se encuentran en el mismo plano y la misma situación jurídica y tienen los mismos derechos y obligaciones respecto del inmueble del cual son titulares concurrentes en proporción a sus acciones y derechos. Entonces, si se trata de cautelar el derecho que tiene la parte demandada como copropietaria sobre el bien, es claro que no existe medida más efectiva que la inejecutabilidad de la sentencia, al resultar un medio necesario (indispensable) para alcanzar el objetivo de protección perseguido; bien entendido que no existen medidas alternativas igualmente eficaces o que sean menos gravosas que se dirijan a obtener el mismo fin.-----

En cuanto al análisis de ponderación o proporcionalidad en sentido estricto.- Conforme a lo establecido por el Tribunal Constitucional corresponde establecer el peso o importancia de los principios jurídicos en conflicto, siguiendo la ley de la ponderación, en virtud del cual, "*Cuanto mayor sea la afectación en el ámbito del derecho a la ejecución de las sentencias, mayor debe ser el grado de protección del derecho de propiedad*". En ese sentido, considerando que la valoración de las *intensidades* es catalogada como : grave, medio o leve, es pertinente señalar que la declaración de inejecución de la sentencia firme debe ser considerada en el presente caso, como leve; en razón a que la situación jurídica ha cambiado sustancialmente porque ahora la asociación demandada tiene la condición de copropietaria, lo que significa que la inejecución en realidad no afecta mayormente a la parte demandante toda vez que conforme a lo dispuesto por el artículo 974 del Código Civil el copropietario tiene el derecho de usar el bien común. En cambio, el grado de protección o satisfacción del derecho de propiedad en peligro de vulneración, ante la inminencia del lanzamiento resulta ser *elevado*, en la medida que si no se evita el lanzamiento, el objetivo constitucional de protección del derecho de propiedad no sería posible de realizar, consumándose así un indebido despojo, que afectaría a las decenas de familias que tienen instaladas sus viviendas en los terrenos de sub litis, al ser parte de la asociación demandada. En consecuencia, con una *leve* intervención en el ámbito del derecho a la ejecución de las



**CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
SEDE JUDICIAL DE ISLAY MOLLENDO
2DO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL**



sentencias y cosa juzgada, se logra por otro lado un grado de satisfacción *elevada* a favor del derecho de propiedad y la protección de sus fines constitucionales.-----

Cuarto.- Conclusión.- Que al verificarse que la medida de restricción es de baja o *leve intensidad* pero logra niveles de *satisfacción altos* o elevados, debe entenderse que el medio empleado (inejecutabilidad) ha pasado el test de proporcionalidad y por tanto debe considerarse que estamos ante una restricción legítima de la efectividad de las resoluciones y cosa juzgada; en razón a que la medida para suspender la ejecución de la sentencia favorable al demandante, ha sido dictada en atención a fines constitucionalmente relevantes (protección del derecho de propiedad) por lo que no puede ser considerada violatorio de las garantías que protegen el cumplimiento de las sentencias.-----

III.- SE RESUELVE : -----

3.1. Declarar **FUNDADA** la solicitud de inejecución de la sentencia formulada por la parte demandada Asociación de Vivienda de Interés Social Villa María representada por su presidenta Roxana Paranco Taipe; en consecuencia : -----

3.2. DECLARO : inejecutable la sentencia de fecha 18 de setiembre del 2014, obrante de fojas 100 a 108, únicamente en la parte que dispone la restitución que debe efectuar la parte demandada en favor de la parte demandante del bien materia del contrato, constituido por un área de 80,625.46 m²; por tanto se deja sin efecto el lanzamiento dispuesto mediante resolución número 23, de fojas 356 su fecha 30 de marzo del 2023.-----

TOMESE RAZON Y HAGASE SABER.-----