

El derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano (*)

The right to property from the perspective of the Peruvian Constitutional Tribunal

Reynaldo Mario Tantaleán Odar (**)

Sumario: Introducción. **1.** Sobre la definición de la propiedad. **2.** Sobre la diferencia con el contenido de protección civil. **3.** Sobre los límites del derecho a la propiedad. **4.** Sobre la trascendencia constitucional. **5.** Sobre la extensión a la propiedad pública. **6.** Sobre la propiedad de bienes comunales. – A manera de conclusión. – Referencias.

Resumen: En el presente trabajo se hace un recorrido breve sobre la doctrina que ha ido construyendo el Tribunal Constitucional sobre el derecho a la propiedad, mostrando los aportes que se han hecho con las sentencias y otras resoluciones, pero también incidiendo en las esferas que faltan precisar. Para ello se han revisado algunas de las Resoluciones emitidas por este colegiado y se las agrupado según la temática abordada. **Palabras clave:** propiedad, propiedad constitucional, derecho a la propiedad.

Abstract: In this paper we make a brief overview of the doctrine that has been building the Constitutional Court on the right to property, showing the contributions that have been made with the judgments and other resolutions, but also affecting the areas that remain to be specified. To this end, some of the resolutions issued by this body have been reviewed and grouped according to the subject matter addressed.

Keywords: property, constitutional property, right to property

(*) Recibido: 20/05/2020 | Aceptado: 21/08/2020 | Publicación en línea: 01/10/2020.



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

(**) Doctor en Derecho. Juez especializado de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. Docente de la Universidad Católica San Pablo de Arequipa.
yerioma@hotmail.com

Introducción

El derecho a la propiedad, sin restarle importancia a los demás derechos, es uno de los de mayor envergadura, porque sustenta el aspecto patrimonial que rodea al ser humano, además de ser necesario para el despliegue completo de las demás esferas vitales y el desarrollo pleno del ser humano.

En esa línea no es tan complicado ubicar estudios sobre el derecho a la propiedad, pero casi siempre desde la perspectiva civil, porque el derecho civil o común tiene como base a la propiedad en su esfera patrimonial.

Sin embargo, conocido es el auge que ha ido ganando el derecho constitucional y la importancia con la que goza en la actualidad. Es por ello por lo que en el presente trabajo intentamos hacer un breve recorrido sobre lo que ha dicho nuestro Tribunal Constitucional acerca de este derecho, a fin de aproximarnos a la concepción constitucional que se tiene sobre él.

1. Sobre la definición de la propiedad

Con base en los artículos 70º y 2º incisos 8 y 16 de nuestra Carta Magna, el Tribunal Constitucional peruano ha concebido una definición clásica del derecho de propiedad entendiéndolo como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien¹.

Sin embargo, estos atributos deben entenderse conjuntamente, motivo por el cual el Tribunal ha considerado que el contenido constitucionalmente protegido de este derecho no comprende a la posesión.²

En efecto, el Tribunal Constitucional recuerda que, si bien es cierto que el derecho de propiedad tiene reconocimiento y protección constitucional conforme lo establece la Constitución, no todos los aspectos que lo componen revisten especial relevancia constitucional, y esto último es lo que sucede precisamente con la posesión, la que, no obstante configurarse como uno de los elementos que integran a la propiedad, no pertenece a su contenido constitucionalmente protegido; por tanto, en síntesis, la posesión carece de protección en sede constitucional.³

Y por lo dicho se debe entender que quien debe demandar en sede constitucional es el real titular del bien, o sea el *dominus*, pues en caso contrario la demanda devendrá en improcedente por evidente falta de legitimidad para obrar,⁴ lo que también sucederá cuando el *dominus* haya consentido las resoluciones previas judiciales en su contra.⁵

¹ Expediente 04194-2010-PHC/TC

² Expediente 00011-2010-PI/TC

³ Expediente 03156-2018-PA/TC

⁴ Expediente 2146-2018-PA/TC

⁵ Expediente 03098-2018-PA/TC

2. Sobre la diferencia con el contenido de protección civil

Para el colegiado constitucional el concepto constitucional de propiedad difiere del contenido conferido a dicho derecho por el ordenamiento civil, de modo que, mientras que civilmente el objeto de la propiedad son los objetos materiales susceptibles de valoración, para el derecho constitucional la propiedad se extiende también a la pluralidad de bienes inmateriales que integran el patrimonio de una persona y que son susceptibles de apreciación económica,⁶ como sucede, por ejemplo, con las acciones de una sociedad anónima.⁷

3. Sobre los límites del derecho a la propiedad

En cuanto a los límites del derecho a la propiedad, el Tribunal destaca que la propiedad es un instituto constitucionalmente protegido al cual el Estado está en la obligación de garantizar su inviolabilidad, pero al mismo tiempo, de cuidar porque su ejercicio se realice en armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley,⁸ lo cual hace referencia a la función social que el propio derecho de propiedad incorpora en su contenido esencial.⁹ Esta función social explica su doble dimensión y determina que, además del compromiso del Estado de proteger la propiedad privada, pueda exigir un conjunto de deberes concernientes a su ejercicio, en atención al interés público.

Ello mismo exige también que las intervenciones del Estado sobre la propiedad privada se sustenten en el interés general para el logro del bien común, de ahí que las restricciones admisibles para el goce y ejercicio del derecho de propiedad deban estar establecidas por ley, ser necesarias y proporcionales, y hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática.¹⁰

Con ello se quiere decir que el derecho a la propiedad, como todo derecho, goza de la característica de la relatividad.

Por ello, en nuestro sistema constitucional la propiedad privada no puede ser, en modo alguno, absoluta, debido a que se encuentra sujeta a las limitaciones impuestas por el interés general, las que, sin embargo, nunca podrían sustituir a la persona humana como titular de la libertad, así como tampoco imponer trabas intensas a su ejercicio que desconozcan la indemnidad de dicho derecho. Estas limitaciones legales tienen por fin armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el ejercicio de las restantes libertades individuales, así como con el orden público y el bien común.¹¹

Así, en el caso en que se acredite una violación del derecho a la propiedad por un ente estatal, se debe evaluar si la afectación ha devenido o no en irreparable, y en caso de acontecer esto último, o sea de ser irreparable la situación, solamente corresponde evitar que la autoridad emplazada vuelva a desplegar conductas o actividades que afecten la propiedad de los privados sin realizar el procedimiento

⁶ STC 0008-2003-AI/TC

⁷ Expediente 00228-2009-PA/TC

⁸ STC 00048-2004-AI/TC

⁹ STC 3347-2009-PA/TC

¹⁰ Expediente 02243-2010-PA/TC

¹¹ Expediente 00228-2009-PA/TC

de expropiación conforme a la Constitución y la ley. En tal sentido, si el daño ha devenido en irreparable, y estando acreditada la violación del derecho a la propiedad, debe reconocérsele al perjudicado el pago de una indemnización, sin embargo, tal monto debe ser determinado en la vía ordinaria.¹²

4. Sobre la trascendencia constitucional

Un tema espinoso es el referido a determinar cuándo se puede recurrir a la vía constitucional para la defensa del derecho a la propiedad y cuando no. Este es el tema de la delimitación de la trascendencia constitucional del derecho a la propiedad.

Sobre esta especial trascendencia constitucional de la propiedad, se ha dicho que, una cuestión no reviste especial trascendencia constitucional en los siguientes casos:

- Si una futura resolución del Tribunal Constitucional no soluciona ningún conflicto de relevancia constitucional, pues no existe lesión que comprometa el derecho fundamental involucrado o se trata de un asunto que no corresponde resolver en la vía constitucional; o
- Si no existe necesidad de tutelar de manera urgente el derecho constitucional invocado, sin que medien razones subjetivas u objetivas que habiliten a este órgano colegiado para emitir un pronunciamiento de fondo.¹³

Si bien teóricamente ambos supuestos son meridianamente claros, no sucede lo mismo en la realidad, y la delimitación definitiva le corresponde al criterio de los magistrados del Tribunal.

Veamos, en un caso se demandó la abstención de amenazar el derecho a la propiedad porque el demandado venía realizando trabajos de acondicionamiento de terrenos adjuntos al de la demandante, con tractores y maquinaria pesada, a fin de ejecutar un proyecto inmobiliario de venta de lotes, con lo cual se ponía en riesgo la estructura de diez pozas dedicadas a la acuicultura; sin embargo, el Tribunal Constitucional consideró que la cuestión de derecho en discusión carece de especial trascendencia constitucional, amén de que la amenaza denunciada no era cierta ni inminente.¹⁴

En otro caso se demandó amparo contra la orden municipal de demolición del tercer piso y de la azotea de propiedad de la demandante, aduciendo que nunca tuvieron conocimiento del inicio del procedimiento sancionador, ni del de ejecución coactiva, y que cuando adquirió el bien no pesaba sobre él ninguna carga, gravamen, medida administrativa o judicial. Aquí el Tribunal Constitucional rechazó la demanda porque se demostró que la licencia para construcción con la que contaba la actora se había vencido y que sí había participado en el procedimiento administrativo, donde se habían resuelto negativamente sus recursos.¹⁵

¹² Expedientes 00116-2013-PA/TC y 00789 2014-PA/TC

¹³ Expedientes 00987-2014-PA/TC, 02136-2014-PA/TC y 03812-2017-PA/TC

¹⁴ Expedientes 05453-2016-PA/TC

¹⁵ Expedientes 06751-2015-PA/TC

Estos primeros casos no son tan complicados, en cambio, en otro se resolvió que no formaba parte contenido constitucionalmente protegido de los derechos a la propiedad y al debido proceso, el hecho de que una señora requería que se le permita el goce de su propiedad, específicamente, hacer uso de su derecho al servicio de garaje en su condominio, puesto que el demandado, en su condición de presidente de la junta vecinal del condominio, no le otorgaba la clave de ingreso al garaje. Se sustentaba el colegiado en que estamos ante un problema surgido en torno a zonas de propiedad común de un condominio sujeto a las reglas de propiedad horizontal, donde las eventuales desavenencias que surjan en zonas comunes deberán, en principio, ser resueltas por la judicatura ordinaria a no ser que se sustenten en la afectación o amenaza de conculcación de un derecho fundamental.¹⁶

Ad empero, en un anterior expediente el propio Tribunal afirmó que, en la esfera de la propiedad horizontal, este derecho comprende también las zonas comunes, por lo que su natural corolario es la imposibilidad de limitar el derecho al libre tránsito en dichos espacios.¹⁷

Y en otro interesante caso se demandó el amparo porque existía la amenaza por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales quien había solicitado que el actor desocupe un inmueble, debido a que se encontraba ubicada en una zona de playa protegida e inscrita a favor del Estado. Aquí el Tribunal Constitucional declaró improcedente la demanda porque estimaba que no había amenaza alguna pues, la cuestión litigiosa planteada, radicaba en determinar si el área en disputa le pertenecía al recurrente o al Estado, asunto que no solo no constituye una amenaza, sino que, además, no corresponde ser dilucidado en sede constitucional. No obstante, en dicho fallo se pueden ubicar hasta tres votos singulares en los que se dijo que el hecho de que no se haya permitido al demandante participar en el procedimiento de primera de dominio que dio lugar a la apertura de la Partida Electrónica correspondiente, en perjuicio de su título de propiedad inscrito de manera previa, podría configurar una incidencia negativa y arbitraria sobre sus derechos de propiedad y al debido proceso, por lo que correspondía a la justicia constitucional conocer el asunto y resolver.¹⁸

5. Sobre la extensión a la propiedad pública

Desde otra óptica, se ha estipulado que los atributos del derecho de propiedad no se agotan en el respeto de la propiedad privada, sino que comprende también la obligación de proteger y garantizar la propiedad pública. Ciertamente, el artículo 70º de la Ley Fundamental no diferencia entre propiedad pública y privada, de modo que las inmunidades, garantías y deberes que se han expresado para la propiedad privada también se extienden a la propiedad pública. Ergo, no hay impedimento para que la propiedad pública pueda ser tutelada con el mismo fundamento que la propiedad privada.¹⁹

Por ello es que al resolver un caso donde un grupo de privados reclamaba propiedad sobre un bien estatal, el Tribunal se pronunció tajantemente en que sobre

¹⁶ Expedientes 00383 2015-PA/TC

¹⁷ Expedientes 04194-2010-PHC/TC

¹⁸ Expediente 00153-2017-PA/TC

¹⁹ STC 00048-2004-PI/TC

dicha área era imposible alcanzar titularidad, debido a que se trataba de un bien de dominio público.²⁰

6. Sobre la propiedad de bienes comunales

Para ir culminando, tenemos que en un caso bastante interesante el presidente de una Comunidad Nativa demandó amparo en contra de la Dirección Regional de Agricultura, la jefatura de la Zona Registral, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y una Empresa Plantaciones, porque la Dirección Regional de Agricultura había expedido constancias a favor de 222 personas ajenas a la comunidad, reconociéndoles posesión sobre territorios que eran de propiedad de una comunidad indígena ancestral. En la demanda se agregó que la empresa venía ejecutando actos de depredación ambiental en bosques y otras formaciones boscosas.

En este caso el Tribunal Constitucional consideró que lo alegado por la parte demandante tenía estrecha relación con el contenido constitucionalmente protegido de los derechos a la propiedad y el medio ambiente de los pueblos indígenas que ameritaban un análisis respecto del fondo de la controversia, motivo por el cual ordenó la admisión de la demanda.²¹

En síntesis, las propiedades de las comunidades nativas y campesinas si bien tienen una categorización especial, no por ello pierden la calidad de propiedad privada de dichas comunidades, por lo que pueden defenderse como lo haría cualquier particular respecto de sus bienes.

A manera de conclusión

Al revisar brevemente algunos de los fallos del Tribunal Constitucional peruano nos damos cuenta de que hay un desarrollo interesante del derecho a la propiedad, aunque no es menos cierto que este se cimienta en el desarrollo desplegado por el ordenamiento civil.

Sin embargo, queda latente el tema de la delimitación constitucional de este atributo, lo cual no es diáfano y puede desembocar en una suerte de inseguridad al momento de recurrir a la vía constitucional para la defensa efectiva de este derecho.

Referencias

Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 00011-2010-PI/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 00011-2010-PI/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 00153-2017-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 00228-2009-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 00228-2009-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 02243-2010-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 03098-2018-PA/TC

²⁰ Expediente 00011-2010-PI/TC

²¹ Expediente 03696-2017-PA/TC

Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 03156-2018-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 03696-2017-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 04194-2010-PHC/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expediente 2146-2018-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expedientes 00116-2013-PA/TC y 00789 2014-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expedientes 00383 2015-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expedientes 00987-2014-PA/TC, 02136-2014-PA/TC y 03812-2017-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expedientes 04194-2010-PHC/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expedientes 05453-2016-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. Expedientes 06751-2015-PA/TC
Tribunal Constitucional del Perú. STC 00048-2004-AI/TC
Tribunal Constitucional del Perú. STC 00048-2004-PI/TC
Tribunal Constitucional del Perú. STC 0008-2003-AI/TC
Tribunal Constitucional del Perú. STC 3347-2009-PA/TC