



*Corte Suprema de Justicia de la República
Tercera Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria*

**AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA**

SUMILLA: *“Este Supremo Tribunal considera que la Sala Superior cumplió con la garantía constitucional del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, regulada en el artículo 139 numeral 5) de la Constitución Política del Perú, en la medida que ha dado una respuesta razonada a cada cuestionamiento planteado por la parte recurrente en su recurso de apelación, pues no se alteró el debate procesal referido a que la demanda versa sobre la resolución unilateral de contrato de compraventa, cuyo trámite se realiza en la vía civil; por lo cual no se cumple con el requisito establecido en el artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-2008-JUS”.*

Lima, veinticinco de octubre
de dos mil diecisiete.-

**TERCERA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-**

VISTA; la causa número catorce mil trescientos sesenta y dos – dos mil quince, con el expediente principal; con lo expuesto en el dictamen Fiscal Supremo en lo contencioso administrativo; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Pariona Pastrana – Presidente, Vinatea Medina, Arias Lazarte, Yaya Zumaeta y Cartolin Pastor; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la parte demandante, **Roberto Leopoldo Pflucker Roncagliolo**, de fecha diez de agosto de dos mil quince, obrante a fojas doscientos cincuenta y dos, contra el auto de vista contenido en la resolución número ocho, de fecha dos de marzo de dos mil quince, obrante a fojas doscientos treinta y siete, que confirmó la resolución número cuatro, de fecha dieciséis de octubre de dos mil trece, obrante a fojas ciento cincuenta y dos, que



**AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA**

declaró improcedente la demanda; en los seguidos por la parte recurrente contra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp y María Itala Testino Luna, sobre proceso contencioso administrativo.

II. FUNDAMENTO POR EL CUAL SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante auto calificadorio de fecha diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas sesenta y siete del cuaderno de casación formado en la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de esta Corte Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte recurrente, por la causal de infracción normativo procesal del artículo 139 numeral 3) de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos 50 numeral 6) y 122 numeral 3) del Código Procesal Civil; toda vez que las instancias de mérito habrían alterado el debate procesal postulado en la demanda, ya que del estudio de las resoluciones judiciales se aprecia que en ningún extremo el recurrente cuestiona la resolución unilateral del contrato de compraventa o el acto jurídico de compraventa propiamente dicho, por el contrario, la demanda está dirigida a cuestionar los actos administrativos consistentes en la esquila de observación de fecha trece de julio de dos mil doce que contiene la tacha formulada contra el Título N° 633480, así como la Resolución N° 1407-2012-SUNARP-TR-L de fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce, objeto de impugnación judicial.

III. CONSIDERANDO

3.1. Antecedentes administrativos

3.1.1. Por minuta de compraventa de fecha veintidós de marzo de dos mil once, contenida en la escritura pública de fecha primero de abril de dos mil once, obrante a fojas cincuenta y cuatro, el demandante Roberto Leopoldo Pflucker Roncagliolo, conjuntamente con su esposa Emilia Camino Rodríguez Larrain de Pflucker, en calidad de vendedores, transfirieron la propiedad del inmueble ubicado en el Lote N° 20 de la Manzana 31-B, urbanización el Golf, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, a favor de la señora María Itala Testino Luna, en calidad de



AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA

compradora, a cambio que cumpliera con pagar la suma de US\$ 452,119.71 (cuatrocientos cincuenta y dos mil ciento diecinueve con 71/100 dólares americanos), conforme se advierte de la cláusula tercera.

3.1.2. Mediante la cláusula tercera se señaló la forma en que se debía ejecutar el pago:

“Tercero

Las partes, de mutuo y común acuerdo, establecen que el precio del inmueble que, por este documento, se acuerda, es de US\$ 452,119.71 (cuatrocientos cincuenta y dos mil ciento diecinueve con 71/100 dólares estadounidenses), precio que la compradora se obliga a pagar por voluntad e indicación expresa de los vendedores, en la forma siguiente:

1.- La suma de US\$ 100,000.00 (cien mil dólares estadounidenses), en cheque de gerencia no negociable N° 0001904 2, a cargo del BBVA Banco Continental; por indicación expresa de los vendedores a la orden de doña Katherine María Pflucker Camino, cheque que será entregado a usted señor Notario para su custodia y posterior entrega contra la inscripción del bloqueo de la presente minuta en la partida del predio y a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, pago que tiene efectos cancelatorios totales de precio.

2.- El saldo de US\$ 352,119.71 (trescientos cincuenta y dos mil ciento diecinueve con 71/100 dólares estadounidenses), mediante la asunción de las obligaciones inscritas en los Asientos D00007, D00008 y D00009 de la partida electrónica N° 41427930, de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, de la Oficina Registral de Lima, obligándose la compradora a asumir, si fuera el caso, un mayor monto que devengue el cumplimiento de dichas obligaciones. [Debe precisarse que los asientos corresponden a cargas frente a terceros, así: D00007 corresponde a un embargo en forma de inscripción sobre las



AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA

acciones y derechos del demandante; D00008 embargo en forma de inscripción sobre el inmueble objeto de venta, y D00009 demanda sobre ejecución de garantías por el Banco Scotiabank].

3.- Con el pago efectuado en el numeral 1 de la presente cláusula así como con la asunción de la compradora de dichas obligaciones descritas en el numeral 2 precedente, los vendedores declaran cancelado en su totalidad el precio de la venta”.

3.1.3. Asimismo, por solicitud de inscripción registral de fecha trece de julio de dos mil doce, se requirió a la demandada (Sunarp) cumpla con inscribir la resolución unilateral de contrato de compraventa, toda vez que la señora María Itala Testino Luna (compradora) no cumplió con ejecutar la prestación especificada en el numeral 2 de la cláusula tercera, esto es, la cancelación de las obligaciones asumidas en los Asientos D00007, D00008 y D00009. Este pedido y la documentación sustentatoria se encuentran contenidos en el Título N° 633480.

3.1.4. La registradora pública formuló **tacha** contra el referido título, obrante a fojas ciento siete; considerando que no se puede inscribir la resolución unilateral del contrato de compraventa inscrito en el Asiento C00001 por considerar que las prestaciones habían sido ejecutadas en su integridad a tenor de las declaraciones contenidas en la minuta de compraventa y escritura pública (numeral 3 de la cláusula tercera y conclusión del testimonio de la escritura pública), no resultando, por tanto, procedente la inscripción de la resolución unilateral del contrato solicitado.

3.1.5. Tal decisión fue impugnada ante el Tribunal Registral quien mediante Resolución N° 1407-2012-SUNARP-TR-L, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce, obrante a fojas ciento trece, confirmó la tacha formulada por la registradora pública, bajo las siguientes consideraciones: *“El presupuesto para la inscripción de la resolución unilateral de un contrato de compraventa, al amparo del*



AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA

*artículo 1429 del Código Civil, es que se encuentre **viva la relación jurídica**; es decir, que no se hayan ejecutado las obligaciones que deriven de dicha relación; pues de haberse cumplido, el contrato quedará consumado. En consecuencia, **si del título archivado fluye que no existen obligaciones pendientes, no resulta procedente la inscripción de la resolución del contrato**” (resaltado y subrayado nuestro).*

3.2. Antecedentes del proceso

3.2.1. Mediante escrito de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce, obrante a fojas doce, subsanado a fojas treinta y cuatro, Roberto Leopoldo Pflucker Roncagliolo, interpuso demanda contencioso administrativa señalando como pretensión principal: El reconocimiento del derecho a que se inscriba el Título N° 633480 de fecha trece de julio de dos mil doce, referido a la resolución de contrato de compraventa registrado en el Asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 41427930 del Registro de Propiedad Inmueble. Asimismo, como primera pretensión accesoria: Se deje sin efecto la tacha formulada por la Registradora Pública y la Resolución N° 1407-2012-SUNARP-TR-L, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce, expedida por el Tribunal Registral que la confirma; y, como segunda pretensión accesoria: Se ordene la inscripción de la resolución unilateral de contrato contenida en el Título N° 633480 de fecha trece de julio de dos mil doce.

3.2.2. El accionante señaló como fundamento de su demanda que tanto la registradora como el Tribunal Registral no consideraron que el contenido de las declaraciones previstas en el numeral 2 de la cláusula tercera del contrato, señalaban que la prestación ahí contenida se encontraba pendiente de cumplimiento y no como incorrectamente interpretan, que con la sola asunción de obligaciones es una forma de cancelar el precio convenido. Además, indicó que la asunción de obligaciones como forma de pago debía cumplir con un requisito para su validez (artículo 1281 del Código Civil, el cual señala que la novación por delegación requiere, además del acuerdo entre el deudor que se sustituye y el sustituto, el asentimiento del acreedor) siendo que en el caso de la compraventa inscrita no se advierte cláusula donde obre la intervención de los acreedores



**AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA**

cedidos en calidad de acreedor de las deudas asumidas por María Ítala Testino Luna, por lo que dicho contrato no debió ser inscrito por la posible nulidad que conllevaba, por tanto, al existir prestaciones pendientes y al no pagar las mismas, ocasionó la resolución unilateral de contrato de compraventa, que fue objeto de solicitud para su inscripción en los registros de propiedad de inmueble.

3.2.3. Habiéndose calificado la demanda interpuesta, el Décimo Primer Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución número dos, admitió la misma, notificando a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, la cual contestó la demanda, mediante escrito de fecha diecisiete de julio de dos mil trece, obrante a fojas setenta y seis, solicitando se declare improcedente la misma, toda vez que la pretensión demandada no se ajusta a lo previsto por el artículo 5 numeral 2) del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, modificado por el Decreto Legislativo N° 1067, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-2008-JUS. Señaló que en la Resolución N° 1407-2012-SUNARP-TR-L se concluyó que el contrato de compraventa quedó perfeccionado y se consumó, pues los vendedores transfirieron el inmueble y el comprador pagó el precio según lo pactado, habiendo dejado los vendedores constancia de ello; por lo tanto, no resultaba válido pretender su resolución.

3.2.4. Siguiéndose con el proceso, el Juzgador expidió la resolución número cuatro, de fecha dieciséis de octubre de dos mil trece, obrante a fojas ciento cincuenta y dos, declarando improcedente la demanda. Argumentó su decisión señalando que el fondo de la controversia versa sobre la resolución unilateral de contrato de compraventa, el mismo que fue celebrado entre la señora María Italia Testino Luna y Roberto Leopoldo Pflucker Roncagliolo y su cónyuge, por el precio US\$ 452,119.71 (cuatrocientos cincuenta y dos mil ciento diecinueve con 71/100 dólares americanos), siendo así, no se cuestiona propiamente la tacha formulada por la registradora pública Victoria Socorro Bustamante Rosas y la Resolución N° 1407-2012-SUNARP-TR-L del veinticinco de septiembre de dos mil doce, sino la presunta resolución unilateral de contrato de compraventa celebrado entre las partes antes mencionadas, cuyo trámite se realiza en la vía civil; por ende, la demanda



**AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA**

planteada no cumple con los requisitos contenidos en el artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo.

3.2.5. Ante dicha resolución judicial, el actor interpuso recurso de apelación, mediante escrito de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, obrante a fojas ciento sesenta y cinco, alegando que su pretensión consiste en que se le reconozca su derecho a que se inscriba el Título N° 633480, de fecha trece de julio de dos mil doce, referido a la resolución unilateral de contrato de compraventa registrado en el Asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 41427930 del Registro de Propiedad de Inmueble, por haber cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 69, primer párrafo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; por lo que, la resolución emitida por el Juez vulnera el derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales.

3.2.6. Posteriormente, la Sala Superior emitió el auto de vista, de fecha dos de marzo de dos mil quince, obrante a fojas doscientos treinta y siete, confirmando la resolución de primera instancia que declaró improcedente la demanda. Para lo cual argumentó que no se cuestionó propiamente si la tachada formulada por la registradora pública y la Resolución N° 1407-2012-S UNARP-TR-L se encuentran conforme a derecho, sino la presunta resolución unilateral de contrato de compraventa celebrado entre las partes, cuyo trámite se realiza en la vía civil; consecuentemente, resulta evidente que la demanda planteada no cumple con las exigencias contenidas en el artículo 4 del mencionado Texto Único Ordenado de la Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo; por ello, la resolución apelada fue dictada con sujeción a los hechos probados y al derecho aplicable, no vulnerado el debido proceso o el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA

4.1. Estando a lo desarrollado en los puntos precedentes, corresponde precisar que el presente recurso de casación fue declarado procedente por infracción normativa de carácter procesal. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos de dicha causal



AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA

se emitirá pronunciamiento sobre esta infracción. Sin embargo, previo al análisis del caso concreto se tendrá en cuenta los fundamentos normativos para su aplicación a la presente causa.

4.2. La *“Tutela jurisdiccional efectiva, es entendida como aquel derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio”*¹, debiendo precisarse que este derecho *“despliega sus efectos en tres etapas, a saber: en el acceso al proceso y a los recursos a lo largo del proceso en lo que la doctrina conoce como **derecho al debido proceso** o Litis con todas las garantías; en la instancia de dictar una resolución invocando un fundamento jurídico y, finalmente, en la etapa de ejecutar la sentencia”*². En consecuencia, se advierte que este derecho ampara al justiciable desde el inicio del proceso judicial hasta su final, observándose que su manifestación se presenta en todo tipo de procesos judiciales.

4.3. En este orden de ideas, cabe recordar que el artículo 139 numeral 3) de nuestra Constitución Política consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración.

4.4. Asimismo, uno de los principales componentes del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las

¹ Anacleto Guerrero, V., (2016), *“Proceso contencioso administrativo”*, Lima, Perú, Lex & Iuris, p. 78.

² Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 1546-2002-PA/TC, segundo párrafo del fundamento jurídico 2.



AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA

partes en cualquier clase de proceso. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del artículo 139 numeral 5) de la Constitución Política del Estado, garantiza que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Carta Magna y a la ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables.

4.5. Al respecto, corresponde indicar que este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en el proceso, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el Juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; constituyendo, de esta manera, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad.

4.6. En el presente caso, se aprecia de autos que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han permitido confirmar la resolución apelada que declaró improcedente la demanda, pronunciamiento que resulta congruente con los fundamentos del recurso de apelación, en el cual el recurrente se limita a denunciar cuestiones referidas a la afectación al debido proceso por defectos en la motivación, argumentos que fueron absueltos del quinto al séptimo considerando de la sentencia de vista; estableciendo, entre otros, que el fondo de la controversia está referido a un tema que debe ventilarse en la vía civil, pues se desprende de la demanda que *el Registrador Público ha aplicado una incorrecta interpretación de las declaraciones contractuales previstas en el numeral 2 de la cláusula tercera del contrato de compraventa, pues según el demandante la sola asunción de obligaciones no es una forma de cancelar el precio convenido; en consecuencia, al no pagar la compradora María Itala Testino Luna las deudas asumidas frente a los acreedores cedidos, establecidos en los asientos D00007,*



AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA

D00008 y D00009 de la Partida Electrónica N° 414279 30, existiría aún prestaciones pendientes que conllevarían a la resolución unilateral del contrato de compraventa, véase análisis 2.3 de la demanda; en esa línea, se desprende que el origen de controversia de la demanda fue la interpretación en el cumplimiento o no del contrato de compraventa (pago de acreedores cedidos), que a consideración del demandante derivó en la resolución unilateral de dicho contrato suscrito entre privados y que fue objeto de solicitud de inscripción registral; desprendiéndose además del escrito de la demanda e impugnación de sentencia apelada, la falta de desarrollo y precisión de los cuestionamientos referidos a la tacha formulada contra el Título N° 633480, así como a la Resolución del Tribunal Registral N° 1407 -2012-SUNARP-TR-L, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce que lo confirmó, no cumpliéndose así con las exigencias contenidas en el artículo 4 del citado Texto Único Ordenado de la Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, por lo que no se aprecia alteración alguna del debate procesal. En ese sentido, se verifica que la resolución recurrida ha cautelado y respetado el derecho al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, pues la resolución materia de casación, cumple con exponer las razones fácticas y jurídicas que determinaron su decisión final; constatándose además que los fundamentos de hecho y de derecho son coherentes y congruentes con los argumentos de la apelación del accionante, cumpliéndose así con lo señalado en la sentencia de Tribunal Constitucional, que establece: “(...) La Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa (...)”³.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, **Roberto Leopoldo Pflucker Roncagliolo**, de fecha diez de agosto de dos mil quince, obrante a fojas doscientos cincuenta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** el auto de vista contenido en la resolución

³ Sentencia del Tribunal Constitucional Expediente N° 1230-2002-HC/TC, fundamento jurídico 11.



**AUTO
CASACIÓN N° 14362-2015
LIMA**

número ocho, de fecha dos de marzo de dos mil quince, obrante a fojas doscientos treinta y siete, que confirmó la resolución número cuatro, de fecha dieciséis de octubre de dos mil trece, obrante a fojas ciento cincuenta y dos, que declaró improcedente la demanda; en los seguidos por la parte recurrente contra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp y María Itala Testino Luna, sobre proceso contencioso administrativo; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. ***Interviniendo como Juez Supremo Ponente: Pariona Pastrana***

S.S.

PARIONA PASTRANA

VINATEA MEDINA

ARIAS LAZARTE

YAYA ZUMAETA

CARTOLIN PASTOR

Epg/Oaa