Firmado digitalmente por:
HANDA VARGAS DE PRETEL Miriam FAU
20217267618 soft
Motivo: Doy fe
Fecha: 29/08/2025 16:13:30-0500

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 1074/2025

EXP. N.º 04839-2024-PA/TC
LIMA
GUILLERMO RODOLFO RUIZ CARO ÁLVAREZ

Firmado digitalmente por:
DOMINGUEZ HARO Helder FAU
20217267618 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 27/08/2025 13:46:15-0500

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 15 días del mes de agosto de 2025, la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Domínguez Haro, Gutiérrez Ticse 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 Guillermo Rodolfo Ruiz Caro Álvarez contra la resolución de fecha 8 de julio de 2024[1], expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que, confirmando la apelada, declaró improcedente la demanda de amparo de autos.

ANTECEDENTES

Demanda

Con fecha 28 de abril de 2022[2], modificado y aclarado con escrito de fecha 18 de marzo de 2022[3], el demandante promueve amparo contra los jueces de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Requiere se declare la nulidad de la sentencia casatoria de fecha 15 de junio de 2021[4], que, declarando fundados los recursos de casación interpuestos por Administradora del Comercio S.A. y Caja de Pensiones Militar y Policial, casó la sentencia de vista de fecha 18 de julio de 2017[5] y, actuando en sede de instancia, confirmó la resolución de primera instancia de fecha 11 de octubre de 2016[6], que declaró improcedente la demanda, en el proceso sobre otorgamiento de escritura pública que promovió contra Administradora del Comercio S.A. y Caja de Pensiones Militar y Policial[7]. Invoca la vulneración a sus derechos a la debida motivación de las resoluciones judiciales y al debido proceso.

Firmado digitalmente por:
GUTIERREZ TICSE Luis Gustavo FAU
20217267618 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 29/08/2025 11:51:11-0500

[1] Fojas 244 del expediente de segunda instancia.
[2] Fojas 72.
[3] Fojas 90.
[4] Casación 1302-2018 Lima, fojas 1.
[5] No obra en el expediente.
[6] No obra en el expediente.
[7] Expediente 15521-2010.

Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital del Tribunal Constitucional. La verificación puede ser efectuada a partir de la fecha de publicación web de la presente resolución. Base legal: Decreto Legislativo N.° 1412, Decreto Supremo N.° 029-2021-PCM y la Directiva N.° 002-2021-PCM/SGTD.
URL: https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2025/04839-2024-AA.pdf

Firmado digitalmente por:
OCHOA CARDICH Cesar Augusto FIR
06626828 hard
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 25/08/2025 17:51:03-0500

Alega que, mediante minuta de compraventa e hipoteca de fecha 28 de abril de 1995 y adenda de fecha 15 de setiembre de 1995, celebrada con la Caja de Pensiones Policial Militar, adquirió el inmueble constituido por un departamento y estacionamiento vehicular. En la cláusula cuarta se precisó que, si se dejaba de pagar una armada, la Caja podía ejecutar la hipoteca legal o resolver el contrato. Así, los pagos se realizaron de forma mensual en la Financiera del Sur (FINANSUR), sin un cronograma de pagos que precisara qué cantidad de armada mensual era capital e interés, pues para el 5 de enero de 2001 el pago realizado ascendía a $ 33,546.00, es decir, más del 50% del valor del inmueble. De ello, con carta notarial de fecha 25 de febrero de 1999, comunicó a la Caja que, hasta la fecha, el inmueble adquirido no se encontraba inscrito en los registros públicos. Con carta notarial de fecha 16 de abril de 2008, la Caja resolvió de pleno derecho el contrato de compraventa usando la referida cláusula cuarta, lo que es nulo porque la Caja se encontraba obligada a formalizar la escritura pública de compraventa e hipoteca. Añade que la ejecutoria suprema desnaturalizó el proceso de otorgamiento de escritura pública, en tanto se expusieron argumentos referidos a las causales de nulidad del acto jurídico, cuando solo se debió dar formalidad al acto celebrado.

Mediante Resolución 1, de fecha 19 de mayo de 2022[8], la Tercera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima admitió a trámite la demanda.

Contestaciones de la demanda

Con escrito de fecha 2 de junio de 2022, el Poder Judicial contestó la demanda solicitó que se la declare improcedente o, en su defecto, infundada[9]. Precisó que la resolución cuestionada se encuentra debidamente motivada y que en realidad se pretende cuestionar el criterio asumido.

Mediante escrito de fecha 16 de junio de 2022, la Caja de Pensiones Militar Policial contestó la demanda solicita que se la declare improcedente o, en su defecto, infundada[10]. Menciona que se hizo referencia a la supuesta nulidad del contrato y a la resolución de pleno derecho debido a que fueron temas analizados en la instancia de mérito, así como en los recursos de casación, por lo que no existe una desnaturalización del proceso. Asimismo, advirtió que en realidad se pretende que se realice una nueva interpretación y aplicación de las normas, así como la revaloración de las pruebas actuadas

[8] Fojas 144.
[9] Fojas 151.
[10] Fojas 205.

durante el proceso.

La audiencia única se llevó a cabo el 14 de julio de 2022[11].

Resoluciones de primer y segundo grado o instancia

La Tercera Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima, con fecha 14 de julio de 2022[12], declaró improcedente la demanda, tras advertir que la resolución cuestionada se encuentra debidamente motivada y que en realidad se pretende la revaloración de los hechos, como una nueva interpretación y aplicación de las normas, lo que únicamente es competencia de los jueces ordinarios.

A su turno, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, con fecha 8 de julio de 2024, confirmó la apelada, por estimar que se pretende hacer de la justicia constitucional una suprainstancia para realizar un nuevo análisis de las cuestione dilucidadas en el proceso ordinario.

FUNDAMENTOS

§1. Petitorio y determinación del asunto controvertido

1. El objeto del presente proceso es que se declare la nulidad de la sentencia casatoria de fecha 15 de junio de 2021, que, declaró fundados los recursos de casación interpuestos por Administradora del Comercio S.A. y Caja de Pensiones Militar y Policial, casó la sentencia de vista de fecha 18 de julio de 2017 y, actuando en sede de instancia, confirmó la resolución de primera instancia de fecha 11 de octubre de 2016, que declaró improcedente la demanda, en el proceso sobre otorgamiento de escritura pública que promovió contra Administradora del Comercio S.A. y Caja de Pensiones Militar y Policial. Invoca la vulneración a sus derechos a la debida motivación de las resoluciones judiciales y al debido proceso.

[11] Fojas 245.
[12] Fojas 246.

§2. Sobre el derecho a la debida motivación

2. El derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones se encuentra reconocido en el artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política. Se trata de una manifestación del derecho fundamental al debido proceso, el cual se encuentra comprendido en lo que el Nuevo Código Procesal Constitucional denomina tutela procesal efectiva, una de cuyas manifestaciones es, en efecto, el derecho a la obtención de una resolución fundada en Derecho.

3. Al respecto, en anterior oportunidad el Tribunal Constitucional ha tenido oportunidad de señalar que[13]

> […] este derecho implica que cualquier decisión judicial cuente con un razonamiento (elementos y razones de juicio) que no sea aparente, defectuoso o irrazonable, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican (STC 06712-2005-PHC/TC, fundamento 10). De este modo, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales encuentra su fundamento en la necesidad de que las partes conozcan el proceso lógico-jurídico (*ratio decidendi*) que conduce a la decisión, y de controlar la aplicación del derecho realizada por los órganos judiciales, pues ésta no puede ser arbitraria, defectuosa, irrazonada o inexistente.

4. En ese sentido, tal como lo ha precisado este Alto Tribunal en diversa jurisprudencia, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta *prima facie:*

   a) siempre que exista fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas;
   b) siempre que exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y

[13] Sentencia emitida en el Expediente 04302-2012-PA/TC, fundamento 5.

c) siempre que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión[14].

5. De esta manera, si bien no todo, ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, cierto es también que el deber de motivar constituye una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso.

§3. Análisis del caso concreto

6. De la cuestionada sentencia casatoria de fecha 15 de junio de 2021, se aprecia que, luego de realizar un recuento de lo desarrollado en el proceso subyacente, se delimitaron las infracciones normativas de los recursos de casación interpuestos por Administradora del Comercio S.A. y Caja de Pensiones Militar y Policial a las siguientes causales: infracciones normativas de índole procesal (artículo I del Título Preliminar y 122, inciso 3, del Código Procesal Civil, y artículo 139, inciso 5 de la Constitución) y material (artículo III del Título Preliminar, 1477, 1478 y 1562 del Código Civil). Respecto a la infracción normativa de carácter procesal, esta estuvo referida a la debida motivación de las resoluciones judiciales. Por otro lado, en el numeral 1.1. del considerando primero se precisó que los recursos contaban esencialmente con fundamentos idénticos, por lo que se resolverían de manera conjunta.

7. Al respecto, en el numeral 2.1 del considerando segundo, sobre la infracción normativa de índole procesal se precisó lo alegado en los recursos, en tanto la carta notarial en la cual se atribuye al recurrente no haber incumplido con el pago de 95 cuotas también se utilizó para pretender afirmar que se habían pagado 93.92 armadas, es decir, el 52.1777% del precio pactado. Sin embargo, hasta el 3 de abril de 2008, fecha en se envió la referida carta, existía un incumplimiento de pago desde la cuota 59, esta es la última que se pagó, hasta la 154, generando la resolución del contrato, sin contabilizar las cuotas que estaban próximas a vencer hasta mayo de 2010. Por ello, en el numeral 2.4 se

[14] Sentencia emitida en el Expediente 04348-2005-PA/TC, fundamento 2.

determinó que la sentencia de vista había efectuado una valoración de las pruebas y documentos para concluir que no había concurrido el presupuesto normativo del artículo 1562 del Código Civil para que operara la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa por incumplimiento de pago.

8. Ahora bien, en los fundamentos 3.1 y 3.2 del considerando tercero, sobre la infracción normativa de índole material se determinó lo señalado en los recursos, siendo que se había realizado una interpretación errónea de los artículos 1477 y 1478 del Código Civil, desnaturalizando la figura de las arras confirmatorias. Asimismo, se precisó que no se encontraba en debate la conclusión del contrato de compraventa, ni que las arras se pudieran imputar al crédito al celebrarse el contrato, sino que debía dilucidarse si las arras deben imputarse una vez producida la cancelación de la última cuota o si ello las desnaturalizaría. También, si el hecho de que, producida la cancelación de la última de las cuotas, el importe entregado se iba a imputar al precio, se encuentra con arreglo a las normas de los artículos 1477 y 1478 del Código Civil.

9. En el numeral 3.3, respecto al artículo 1477 se concluye que las arras confirmatorias tienen por objeto lograr o garantizar la celebración del contrato, por lo que, al ser cumplido, se pueden imputar las arras al crédito, lo que ha sucedido en el presente caso. Por otro lado, sobre el artículo 1478 se determinó que las arras penales garantizan el cumplimiento del contrato. En consecuencia, se concluyó que era válido pactar que luego de celebrado el contrato se pudieran mantener las arras e imputarlas al precio cuando se hubiese cancelado la última cuota, por lo que la cláusula tercera del contrato era válida. Así, se advirtió, en el considerando décimo cuarto de la sentencia de vista, que existió una confusión de las referidas instituciones jurídicas, pues se señaló que se había desnaturalizado la figura de las arras, en tanto su sola entrega implicaba la conclusión del contrato de compraventa, por lo que, al no haberse entregado al comprador, resultaba evidente que las imputó a su crédito. Con ello se evidenció que no se distinguió la finalidad de las arras confirmatorias de las penales.

10. Por otra parte, respecto a los artículos II del Título Preliminar y 1562 del Código Civil, en el numeral 3.7 se mencionó que, si bien el contrato databa de 1995, se siguieron produciendo relaciones y situaciones jurídicas, por lo que estas se regían por las normas jurídicas vigentes al momento de su producción. Siendo ello así, en el numeral 3.9 se precisó que en la sentencia de vista se había considerado nula la cláusula cuarta,

debido que, a la fecha de la suscripción de los contratos, 28 de abril de 1995 y 16 de marzo y 1996, se encontraba vigente el texto primigenio del artículo 1562 del Código Civil. Empero, se advirtió que dicha interpretación resultaba errónea, pues la prohibición estaba referida al pacto de resolución del contrato cuando se pagaba más del 50%, y en la referida cláusula no se pactó ello, sino sobre la consecuencia de dejarse de pagar una de las armadas.

11. Asimismo, en el numeral 3.10 se determinó que se había transgredido la aplicación de las leyes vigentes en el tiempo, en tanto se efectuó un análisis de la forma de pago de las armadas mensuales, considerando que se habían cancelado un total de 93.92 armadas, es decir, el 52.177777%, más de la mitad del precio; empero, ello evidencia que se había resuelto como si se tratara de derechos adquiridos, aplicándolo a hechos y relaciones jurídicas producidas en el 2008, luego de la modificatoria del texto original del artículo 1562, por lo que correspondía aplicar el texto vigente conforme a la teoría de los hechos cumplidos.

12. Por último, en el numeral 4.1 del considerando cuarto se detalló que en la sentencia de vista no se distinguió que, celebrado el contrato, y ante la opción del vendedor de imputarlas al precio, en realidad se trataba de arras penales, por lo que se habrían infringido las normas alegadas en los recursos de casación.

13. De lo expuesto precedentemente esta Sala del Tribunal Constitucional considera que la sentencia casatoria impugnada, sí justificó fáctica y jurídicamente la decisión de casar la sentencia de vista y revocar la apelada así como declarar improcedente la demanda por otorgamiento de escritura pública incoada por el recurrente, pues se interpretaron y aplicaron al caso concreto, y según las circunstancias especiales que lo rodearon, las normas referidas a las arras confirmatorias y penales en discusión, dado que, conforme a los agravios expuestos en los recursos de casación, a consecuencia de lo resuelto en la sentencia de vista, se delimitó el debate a si la aplicación de las arras sobre el crédito debía imputarse producida la cancelación de la última cuota o que no era posible su aplicación en dicho momento, en tanto las desnaturalizaría.

    Además, apreciamos que se valoraron debidamente los fundamentos expuestos por la Sala Superior respecto a la aplicación de las normas que resultaban aplicables a la infracción normativa invocada en los recursos de casación. Cabe precisar que, contrariamente a lo argüido por el recurrente, tal valoración no supone un cuestionamiento o revisión de la

validez del contrato de compraventa, pues, conforme lo indicó la propia ejecutoria suprema, no era objeto de análisis la conclusión del contrato de compraventa, el cual se llegó a celebrar, ni que, de celebrado, las arras podían imputarse al crédito, de modo que carece de asidero tal argumento. Entonces, no se evidencia que la cuestionada se encuentre afectada de vicios en la motivación o que no se encuentre fundada en derecho; por el contrario, de los argumentos que sirven de sustento a la demanda se puede concluir que en realidad se promueve un reexamen de lo resuelto en sede ordinaria, lo que no es concordante con los fines del proceso de amparo.

14. Por otro lado, en relación con la alegada afectación al debido proceso, cabe señalar que en autos tampoco se encuentra acreditada tal afectación, pues el recurrente, además de haber tenido acceso irrestricto a la jurisdicción, del *iter* procesal descrito en las resoluciones cuestionadas se aprecia que tuvo la oportunidad de ejercer plenamente los mecanismos de defensa que le franquea la ley ordinaria.

15. Siendo ello así y al no haberse acreditado la afectación del contenido constitucionalmente protegido de ninguno de los derechos invocados, se debe desestimar la pretensión.

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

HA RESUELTO

Declarar **INFUNDADA** la demanda de amparo.

Publíquese y notifíquese.

SS.

DOMÍNGUEZ HARO
GUTIÉRREZ TICSE
OCHOA CARDICH

PONENTE OCHOA CARDICH