



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

**Plazo de caducidad del derecho de retracto**

Para que opere el plazo de caducidad del derecho de retracto es necesario que el retrayente haya tomado conocimiento de forma indubitable de la venta, ya sea mediante la comunicación de fecha cierta o por cualquier otro medio distinto, siempre que ello importe el conocimiento indubitable de la venta objeto de retracto.

Arts. 1596 y 1597 del CC.

Lima, primero de setiembre de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número ochocientos sesenta y cinco - dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En este proceso de retracto es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por el demandante **Alberto Eugenio Quintanilla Chacón**, mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y tres, contra la resolución de vista de fecha veintinueve de enero de dos mil quince, obrante a fojas trescientos seis, expedida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Puno, que revoca la apelada de fecha veintiuno de mayo de dos mil trece, de fojas ciento ocho, que declara infundada la excepción de caducidad, y reformándola la declara fundada, en consecuencia, nulo todo lo actuado y por concluido el proceso.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

Mediante escrito presentado ante el órgano jurisdiccional respectivo con fecha siete de diciembre de dos mil doce, obrante a fojas treinta y cinco, Alberto Eugenio Quintanilla Chacón y Ana Victoria Muñoz Rueda interponen demanda de retracto contra los demandados Ana Elvira Carcausto Tapia, José Alberto Salazar Soncco e Hilda Soledad Apaza Soncco, a fin de sustituir a éstos últimos en todas las estipulaciones del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha nueve de mayo de dos mil doce, respecto del inmueble ubicado en el Jirón Jorge Chávez número doscientos cincuenta y siete, Provincia de Juliaca, Departamento de Puno. Los argumentos que sustentan la demanda son los siguientes:

- En el Jirón Jorge Chávez números doscientos cincuenta y tres, doscientos cincuenta y cinco y doscientos cincuenta y siete, de la Provincia de Juliaca, se ubica el sub lote número dos, con un área de ciento cincuenta y ocho punto cuarenta y cinco metros cuadrados, el cual es de propiedad de los actores.
- En dicho predio, se ha construido un edificio de cinco pisos, usando el sobresuelo y los aires de la servidumbre de paso que mantienen con el sub lote número uno, el cual sería el predio dominante.
- Dicho sub lote número uno fue objeto del contrato de compraventa de fecha diez de agosto de dos mil uno, otorgado por los esposos Prudencio Carcausto Nina y Bernardina Tapia Ricalde a favor de Ana Elvira Carcausto Tapia, en el que consta la venta de un área de doscientos setenta y seis punto setenta y nueve metros cuadrados.
- Luego, los mencionados compradores transfirieron dicho sub lote mediante la escritura pública de compraventa de fecha nueve de mayo de dos mil doce a favor de José Alberto Salazar Soncco e Hilda Soledad Apaza Soncco, por el valor de setenta mil dólares americanos, más los impuestos respectivos.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

- Alegan que tanto la vendedora como los compradores no le remitieron la comunicación de fecha cierta que dispone el artículo 1596 del Código Civil, más bien inscribieron dicha compraventa en la Partida Registral número 11001589.
- Recién con fecha nueve de noviembre de dos mil doce se enteraron de la compraventa por la entrega personal de una copia simple de la mencionada escritura pública, por lo que la demanda que presentan se encuentra dentro de los treinta días calendarios que señala la ley.
- Invocan el derecho de retracto contemplado en el artículo 1599, inciso 6, del Código sustantivo, es decir, por la causal de servidumbre.
- Finalmente, señalan que han cumplido con acompañar dos depósitos judiciales por el valor de la venta y los impuestos.

**2. Excepción de caducidad**

Mediante escrito obrante a fojas sesenta y seis del cuaderno de excepciones, la demandada Hilda Soledad Apaza Soncco formula excepción de caducidad, en los siguientes términos:

- El artículo 1596 del Código Civil establece que el derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta de la transferencia, y en este caso los actores tenían conocimiento ya desde el mes de junio del año dos mil doce que la recurrente y su esposo eran los nuevos propietarios del sub lote número uno, tanto más si desde esa fecha empezaron a hacer trabajos sobre el bien transferido.
- Además de ello, con fecha tres de setiembre de dos mil doce, la Municipalidad Provincial de San Román notificó una infracción por realizar trabajos de demolición sin autorización municipal y por ocupar la vía sin permiso, la que estaba dirigida al actor Alberto Quintanilla Chacón y en la que se consignó que aquel se rehusó a recibir la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

notificación, indicando que la infractora es la recurrente, a quien procedieron a notificar; asimismo, aparece un acta de verificación dirigido al citado demandante, a efecto de verificar si el material de construcción y/o desmonte cuenta con autorización municipal, siendo que en la parte de observaciones se ha consignado que aquel manifestó que la recurrente era responsable de la arena y desmonte que se encuentra en la vía pública, por ser propietaria del interior del inmueble verificado.

- En virtud de ello, queda demostrado que el actor desde el tres de setiembre de dos mil doce tenía perfecto conocimiento que la demandada y su esposo eran los nuevos propietarios del predio materia de venta.
- También precisa que dicho predio fue materia de venta por Prudencio Carcausto Nina y esposa a favor de Ana Elvira Carcausto Tapia mediante escritura pública de compraventa de fecha dos de agosto de dos mil uno, esto es, cuando los actores ya eran propietarios del sub lote número dos, siendo que en dicha oportunidad no hicieron valer el derecho de retracto.

**3. Resolución de primera instancia**

El Juez del Primer Juzgado Mixto de Juliaca expide la resolución de primer grado, su fecha veintiuno de mayo de dos mil trece, obrante a fojas ciento ocho, que declara infundada la excepción de caducidad. Los fundamentos que sustentan dicha decisión son los siguientes:

- El Juez señala que de conformidad con los artículos 1596 y 1597 del Código Civil, el plazo para ejercer el derecho de retracto es de caducidad.
- Así pues, el Juez advierte de la copia legalizada del acta de verificación efectuada por el funcionario de la Municipalidad Provincial



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

de San Román, así como de la notificación de la infracción de fojas cincuenta y cinco, que solo obra la firma del funcionario responsable de la Municipalidad y de la demandada Hilda Soledad Apaza Soncco, mas no de la parte demandante; siendo esto así, la fecha de inicio de la caducidad no puede ser computada desde el tres de setiembre de dos mil doce.

- En virtud de ello, el Juez considera que resulta de aplicación el principio de publicidad contemplado en el artículo 2012 del Código Civil, por lo que el plazo de caducidad recién debe computarse a partir del veintiuno de mayo dos mil doce, fecha en que se inscribió la compraventa en los Registros Públicos, por lo tanto, la demanda presentada con fecha siete de diciembre de dos mil doce se encuentra dentro del plazo que concede la ley.

**4. Recurso de apelación**

Mediante escrito obrante a fojas ciento veintiuno, la demandada Hilda Apaza Soncco interpone recurso de apelación, en los siguientes términos:

- La apelada incurre en motivación aparente ya que el Juez no dice porque los documentos que presentó en su escrito de excepción no le causan convicción.
- No se han valorado debidamente los documentos adjuntados a su excepción.
- No resulta de aplicación el principio de publicidad contemplado en el artículo 2012 del Código Civil, pues el Juez no dice por qué se aplica dicha norma al caso concreto.

**5. Resolución de vista**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

La Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Puno expide la resolución de vista de fecha veinte de enero de dos mil quince, obrante a fojas trescientos y seis, que revoca la apelada que declara infundada la excepción de caducidad, y reformándola la declara fundada, en consecuencia, anula lo actuado y da por concluido el proceso. Las razones esenciales que sustentan dicha decisión son las siguientes:

- La Sala Superior advierte que el Juez no ha valorado las pruebas consistentes en el acta de verificación de fecha tres de setiembre de dos mil doce, obrante a fojas cincuenta y cuatro, así como la notificación de la infracción de la misma fecha, de fojas cincuenta y cinco, emitidos por el Subgerente de Autorizaciones Urbanas de la Municipalidad Provincial de San Román, documentos que tienen la calidad de públicos.
- En virtud de ellos, la Sala concluye que tales documentos públicos, aun cuando no hayan sido firmados por la parte demandante, ameritan convicción en lo que aparece en ellos, ya que acreditan que la parte actora conocía de la transferencia del inmueble objeto de la venta, incluso antes del tres de setiembre de dos mil doce, por lo que desde dicha fecha hasta la interposición de la demanda, esto es, el siete de diciembre de dos mil doce, han transcurrido en exceso los treinta días que tenían los demandantes para plantear la pretensión de retracto.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante escrito obrante a fojas trescientos cuarenta y tres, presentado el doce de febrero de dos mil quince, el demandante Alberto Eugenio Quintanilla Chacón interpone recurso de casación, proponiendo las siguientes infracciones normativas:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

**a) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos I del Título Preliminar y 122 inciso 4 del Código Procesal Civil:**

sostiene que existe una valoración arbitraria de la prueba que indudablemente afecta el principio del deber de motivar las resoluciones judiciales, así como el principio del derecho al debido proceso, toda vez que la Sala Superior le otorga valor probatorio al documento denominado acta de verificación de fecha tres de setiembre de dos mil doce, así como la notificación de la infracción de la misma fecha, obrantes a fojas cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco del cuaderno de excepción, documentos expedidos por el funcionario de la Municipalidad Provincial de San Román–Juliaca; sin embargo, no se advierte que dichos documentos fueran recibidos por la demandada Hilda Soledad Apaza Soncco, en los que se consigna con su puño y letra el número de su documento de identidad y, en virtud a ello, no se puede concluir que se haya puesto en conocimiento del recurrente la transferencia objeto de retracto, menos aun del precio pactado, pues aquellos documentos simplemente hacen referencia a la ocupación de la vía pública y la realización de trabajos sin autorización municipal.

**b) Infracción normativa de los artículos 1596 y 1597 del Código Civil:**

manifiesta que en la resolución de vista no se ha tenido en consideración el artículo 1596 del Código Civil, que regula el plazo para ejercer el derecho de retracto, estableciendo el supuesto de la comunicación directa y de fecha cierta a la persona que goza de este derecho o de las publicaciones por domicilio no conocido o conocible, toda vez que en este caso no se acredita de modo alguno que los demandados hayan efectuado una comunicación cierta al recurrente o a su cónyuge, menos aún existen publicaciones. También agrega que no se ha tenido en cuenta el artículo 1597 del mismo Código, norma que regula el caso de la presunción contenida en el artículo 2012 de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

dicho Código, que establece que solo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia y en este caso la compraventa está debidamente inscrita en los Registros Públicos.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veinte de abril de dos mil quince, obrante a fojas cincuenta y cinco del cuaderno de casación, declaró la procedencia del referido recurso por las infracciones normativas antes anotadas.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la decisión impugnada se emitió en cumplimiento de las garantías que otorgan los derechos al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales y, luego de ello, se debe establecer si la demanda de retracto se encuentra dentro del plazo establecido por los artículos 1596 y 1597 del Código Civil.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.**- Este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto de orden procesal y material, por lo que, en primer lugar, deberá analizarse la infracción procesal debido a la naturaleza y los efectos de ésta pues si mereciera amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de la infracción que tiene relación con el derecho material.

**SEGUNDO.**- En cuanto a la infracción de orden procesal propuesta en el acápite a) del Título III de esta sentencia, referida al Recurso de casación, debe anotarse que el derecho al debido proceso reconocido constitucionalmente en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, constituye un derecho humano abierto de naturaleza procesal



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

y alcances generales que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Se considera un derecho continente, pues comprende una serie de garantías formales y materiales. Así, se puede entender que el debido proceso está compuesto de una serie de derechos, principios y garantías, entre ellos, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.

**TERCERO.**- La debida motivación de las resoluciones judiciales, consagrada también constitucionalmente en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política, constituye un deber-derecho de las decisiones judiciales. Es un deber porque vincula ineludiblemente a los órganos jurisdiccionales y es un derecho porque son titulares de la misma todos los ciudadanos que acceden a los Tribunales con el fin de ejercer la tutela judicial efectiva de sus derechos e intereses legítimos. Por ello, se puede decir que estamos ante una debida motivación cuando ésta presenta una argumentación que expresa las justificaciones internas y externas de la decisión.

**CUARTO.**- Para efectos de determinar si la sentencia recurrida en casación satisface el deber de motivar las resoluciones judiciales es necesario analizar si presenta una argumentación que exprese las justificaciones tanto internas y externas de la decisión.

Así pues, en cuanto a la justificación interna, entendida como la proposición de las premisas mayor y menor que, deductivamente, llevan a una conclusión, la Sala Superior señala como premisa mayor que el derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho, y como premisa menor indica que en este caso la comunicación de fecha cierta lo constituyen los documentos públicos consistentes en el Acta de Verificación de fecha tres de setiembre de dos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

mil doce, así como la notificación de la infracción de la misma fecha, instrumentos que acreditan que la parte demandante tuvo conocimiento de la venta objeto de retracto a partir de dicha fecha y, en virtud de ello, concluye que la acción de retracto ya ha caducado, pues ha transcurrido en exceso el plazo de treinta días, teniendo en consideración que la demanda ha sido interpuesta el siete de diciembre de dos mil doce.

En cuanto a la justificación externa, entendida como las razones que demuestran la certeza de cada una de las premisas, la Sala de mérito considera que, en el plano normativo, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 1596 y 1597 del Código Civil, normas que regulan los plazos para ejercer el derecho de retracto; asimismo, invoca el artículo 235 inciso 1 del Código Procesal Civil, norma referida a los documentos públicos. En el aspecto fáctico, la Sala Superior justifica la premisa menor con los documentos consistentes en el Acta de Verificación de fecha tres de setiembre de dos mil doce, obrante a fojas cincuenta y cuatro; la notificación de la infracción de la misma fecha, obrante a fojas cincuenta y cinco, y el propio escrito de demanda de fojas treinta y cinco.

**QUINTO.**- En virtud de lo antes expuesto, esta Sala Suprema puede concluir que en ningún caso se aprecia déficit motivacional en la resolución recurrida en casación, toda vez que la Sala Superior ha sido escrupulosa al expresar la justificación tanto interna como externa de la decisión, en base al material probatorio aportado al proceso y el análisis de las normas jurídicas y hechos sometidos a controversia; por lo tanto, satisface el deber de motivar las resoluciones judiciales y, por ello, no resulta atendible la denuncia propuesta en el acápite **a)** del Título III de esta sentencia.

**SEXTO.**- En cuanto a la infracción de las normas de orden material propuestas en el acápite **b)** del Título III de esta sentencia, es necesario



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

anotar, de manera preliminar, que el retracto constituye un derecho reconocido legalmente a favor de ciertas personas para subrogar a quienes han comprado un determinado bien (mueble o inmueble). Esta prerrogativa surge en función a que, frente a otras personas, los retrayentes cuentan con derecho preferente en la adquisición de un bien determinado. Tal es el caso evidente del copropietario de un bien, quien ante la venta del bien común cuenta, por la propia naturaleza de las cosas y por mandato legal, con la primera opción de compra frente a terceros.

**SÉTIMO.**- Debe recordarse que, como todo derecho subjetivo, el ejercicio del derecho de retracto no es ilimitado, y muestra de ello es la existencia de un plazo legal para su ejercicio, conforme lo regulan los artículos 1596 y 1597 del Código Civil.

El artículo 1596 del acotado Código establece textualmente que: "El derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho. Cuando su domicilio no sea conocido ni conocible, puede hacerse la comunicación mediante publicaciones en el diario encargado de los avisos judiciales y en otro de mayor circulación de la localidad, por tres veces con intervalo de cinco días entre cada aviso. En este caso, el plazo se cuenta desde el día siguiente al de la última publicación".<sup>1</sup>

Por su parte, el artículo 1597 del mismo Código señala que: "Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal

<sup>1</sup> Artículo modificado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial número 010-93-JUS, publicada el 22 de abril de 1993.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia”.<sup>2</sup>

**OCTAVO**.- En primer término, constituye un asunto de importancia determinar si los plazos contemplados en las normas antes citadas son de prescripción o de caducidad. Al respecto, Rubio Correa al comentar el texto original del artículo 1596 del Código Civil sostiene que: “El retracto es un derecho de naturaleza obligacional que existe por mandato de la ley (artículo 1592). Por consiguiente, la acción de retracto que se plantee es personal y cabría considerar que se le aplicase el plazo de diez años de prescripción del inciso 1 del artículo 2001. Sin embargo, el artículo 1596 le reduce el plazo significativamente, por lo que nos encontramos ante un plazo de caducidad.”<sup>3</sup> Asimismo, en la Exposición de Motivos del Código Civil textualmente se indica que: “Debe entenderse que el plazo que señala el artículo 1596 es de caducidad”.<sup>4</sup> Similar interpretación debe aplicarse también al plazo contemplado en el artículo 1597 del Código sustantivo.

**NOVENO**.- En tal orden de ideas, queda claro que el ordenamiento jurídico ha otorgado un plazo bastante corto para el ejercicio del derecho de retracto, el cual es de caducidad, a fin de evitar que el comprador se encuentre por largo plazo en la incertidumbre de ser desplazado de su posición contractual; por ello, el artículo 1596 establece que dicho derecho sólo puede ejercitarse en el plazo de treinta días, plazo que se

<sup>2</sup> Artículo modificado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial número 010-93-JUS, publicada el 22 de abril de 1993.

<sup>3</sup> RUBIO CORREA, Marcial. La extinción de acciones y derechos en el Código Civil. Prescripción y Caducidad. Vol. VII. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1989, pág. 184.

<sup>4</sup> Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil. Compiladora: Revoredo de Debaquey, Delia. Código Civil. Exposición de Motivos y Comentarios. Tomo VI, pág. 241.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

cuenta a partir de la comunicación de fecha cierta a las personas que gozan de este derecho, esto es, las indicadas en el artículo 1599; o del día siguiente de la publicación en el diario encargado de los avisos judiciales y en otro de mayor circulación en caso el domicilio de aquellos no sea conocido o conocible.

**DÉCIMO.**- Sin embargo, el problema se presenta cuando quien ostenta el derecho de retracto no ha recibido la indicada comunicación de fecha cierta. En tal situación, el artículo 1597 prescribe que el plazo se contará desde la fecha en que el retrayente “tomó conocimiento de la transferencia por cualquier medio distinto”. El mismo dispositivo señala que en este caso no es posible oponer lo dispuesto en el artículo 2012 del código civil sino hasta dentro de un año; por ende, no es posible para el demandado alegar la presunción absoluta del conocimiento del contenido de la inscripción registral que menciona el indicado artículo dentro de ese plazo, pero ello solo opera cuando no ha tenido conocimiento absoluto de la compraventa: en esa situación, el plazo para interponer la demanda de un año con treinta días.

**UNDÉCIMO.**- El análisis de las normas contempladas en los artículos 1596 y 1597 del Código Civil permite interpretar que uno de los presupuestos para que pueda operar el plazo de caducidad es que aquel que goza del derecho al retracto haya tomado conocimiento de forma indubitable de la venta, ya sea mediante la comunicación de fecha cierta o por cualquier otro medio distinto. De ahí que la norma exige fecha cierta, pues ésta constituye la constancia auténtica del momento en que un acto jurídico se verifica. Así, el texto del artículo 245 del Código Procesal Civil preceptúa que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso, desde la muerte del otorgante; la presentación del documento ante funcionario público; la presentación del documento ante notario público para que certifique la fecha o legalice las



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

firmas; la difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y, otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

**DUODÉCIMO.**- En el caso concreto, la Sala Superior resuelve amparar la excepción de caducidad propuesta, bajo el fundamento que los documentos públicos consistentes en el Acta de Verificación de fecha tres de setiembre de dos mil doce, así como la notificación de la infracción de la misma fecha, aun cuando no hayan sido firmados por los demandantes, acreditan el hecho de que éstos conocían de la transferencia del inmueble objeto de la venta, incluso antes del tres de setiembre de dos mil doce, pues se trata de documentos públicos, por lo que desde dicha fecha hasta la interposición de la demanda, esto es, el siete de diciembre de dos mil doce, han transcurrido los treinta días que tenían los demandantes para plantear la pretensión de retracto, ello en aplicación de los artículos 1596 y 1597 del Código Civil.

**DÉCIMO TERCERO.**- Ahora bien, la interpretación de la Sala Superior resulta incorrecta, toda vez que los artículos denunciados exigen que aquel que tenga derecho al retracto haya tomado conocimiento de manera indubitable mediante documento de fecha cierta o cualquier otro medio distinto, que puede ser la presunción de publicidad registral prevista en el artículo 2012 del Código Civil; sin embargo, en el caso concreto no se advierte la comunicación indubitable, pues los documentos obrantes a fojas cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco no acreditan fehacientemente que el retrayente haya tomado conocimiento de la compraventa de fecha nueve de mayo de dos mil doce, objeto de retracto, ya que el contenido de dichos documentos hacen alusión a hechos que no tienen relación con la referida venta, sino a la comisión de la infracción consistente en la realización de trabajos de demolición sin autorización



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

municipal en el inmueble de propiedad de los actores por la demandada Hilda Soledad Apaza Soncco, quien incluso fue quien recibió dicha notificación, según consta de fojas cincuenta y cinco; siendo esto así, el plazo de caducidad no puede computarse a partir del tres de setiembre de dos mil doce, sino se debe aplicar lo establecido en la última parte del artículo 1597 del código civil, esto es, el plazo para interponer la demanda de retracto recién caduca a los treinta días computados a partir del vencimiento del año transcurrido de la inscripción registral, inscripción que en este caso se realizó el veintidós de mayo de dos mil doce, por lo que a la fecha de presentación de esta demanda - siete de diciembre de dos mil doce - no ha transcurrido el plazo regulado en el artículo 1597 del Código sustantivo; por consiguiente, este proceso debe continuar según su estado corresponda.

**DÉCIMO CUARTO.**- Este orden de ideas, permite concluir a este Supremo Tribunal que, en efecto, la Sala Superior infringió lo dispuesto en los artículos 1596 y 1597 del Código Civil al interpretarlos incorrectamente.

**VI. DECISIÓN**

Esta Sala Suprema, en aplicación del artículo 396 primer párrafo del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364:

- 1) Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Alberto Eugenio Quintanilla Chacón**, mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y tres; en consecuencia, **CASARON** la resolución de vista de fecha veintinueve de enero de dos mil quince, obrante a fojas trescientos seis, expedida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Puno, que revoca la apelada de fecha veintiuno de mayo de dos mil trece, de fojas ciento ocho, que declara infundada la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN 865-2015**  
**PUNO**  
**RETRACTO**

excepción de caducidad, y reformándola la declara fundada, en consecuencia, nulo todo lo actuado y por concluido el proceso.

- 2) **Actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la resolución apelada de fecha veintiuno de mayo de dos mil trece, de fojas ciento ocho, que declara infundada la excepción de caducidad, en consecuencia, que prosiga el proceso según corresponda.
- 3) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Alberto Eugenio Quintanilla Chacón y Ana Victoria Muñoz Rueda con Ana Elvira Carcausto Tapia y otros, sobre retracto; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.

SS.

**WALDE JÁUREGUI**

*Invalidez*

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

*Del Carpio Rodríguez*

**CUNYA CELI**

*Cunya Celi*

**CALDERÓN PUERTAS**

*Calderón Puertas*

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL BAJARDO JULCA  
 SECRETARIO  
 SALA CIVIL PERMANENTE  
 CORTE SUPREMA

07 ABR. 2016

Ncd

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción.

*Savin Campaña Cordova*

SAVIN CAMPAÑA CORDOVA  
 Relator  
 Sala Civil Permanente de la Corte Suprema