



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6116-2019**  
**CUSCO**  
**RETRACTO**

Lima, dos de junio de dos mil veinte

**VISTOS:** con el expediente acompañado; y, **CONSIDERANDO:**

**Primero.**- Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación interpuesto por la codemandada, **Lourdes Huanca Churata** (fojas trescientos sesenta), contra la sentencia de vista, de fecha once de septiembre de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco (fojas trescientos cuarenta y siete), que **confirmó** la sentencia apelada –resolución número treinta y uno-, de fecha tres de junio de dos mil diecinueve (fojas doscientos noventa y dos), que declaró **fundada** la demanda de retracto, interpuesta por Victoria Aguilar Andrade, en consecuencia, dispuso que la demandante se subrogue en lugar de la compradora en todas las estipulaciones del contrato de compraventa contenido en la Minuta, de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete y formalizado mediante Escritura Pública, de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecisiete; con lo demás que contiene.

**Segundo.**- En tal sentido, examinados los autos se advierte que el recurso en mención cumple con los requisitos de admisibilidad, de conformidad con el artículo 387, del Código Procesal Civil. Asimismo, al no haber consentido la recurrente, la sentencia de primera instancia, en cuanto le fue adversa, satisface el requisito de procedibilidad contenido en el artículo 388, inciso 1, del Código Procesal Civil.

**Tercero.**- Asimismo, debe tenerse en consideración que el recurso de casación es formal y excepcional, por lo que debe estar redactado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6116-2019**  
**CUSCO**  
**RETRACTO**

procesal civil para su admisibilidad y procedencia, correspondiendo al impugnante puntualizar en cuál de las causales se sustenta, esto es, en la *infracción normativa* o en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*, debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian, demostrando la incidencia directa que tienen sobre la decisión impugnada, siendo responsabilidad del justiciable *-recurrente-* consignar los agravios que invoca a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal.

**Cuarto.**- Referente a los demás requisitos de procedencia, y en el marco descrito por el artículo 388, incisos 2 y 3, del Código Procesal Civil, se desprende del texto del recurso que éste se sustenta en la siguiente causal:

**Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado; artículos 122, inciso 3, y artículo 497, del código Procesal Civil, así como del artículo 1596, del Código Civil y apartamiento inmotivado del precedente.** Alegando, en resumidas cuentas, que la Sala Superior infringió su derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales por cuanto no consideró que de los actuados se desprende claramente que la actora sí conocía perfectamente de la venta efectuada mediante Minuta de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete, incluso desde antes, por cuanto vivía en el otro lado del lote adquirido por la demandada y conversaba con su hermano, el vendedor; por lo cual, computados los plazos desde la fecha de celebración del contrato antes indicado, hasta



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6116-2019**  
**CUSCO**  
**RETRACTO**

la fecha de interposición de la demanda, esto es, hasta el veinte de febrero de dos mil diecisiete, han transcurrido treinta y dos días, por lo que conforme al artículo 497, del Código Procesal Civil, el plazo de treinta días para demandar por retracto ha prescrito, más aun si la recurrente, desde diciembre de dos mil dieciséis, ya venía conduciendo el bien adquirido, previo trato con el vendedor, es más, en dicho mes se contrató a un albañil para introducir mejoras en el bien. Asimismo, está acreditado que se publicitó la venta a realizarse, en la “Revista de Publicaciones de Rueda de Negocios” de la ciudad de Cusco, por lo que no resulta creíble que la demandante no tuviera conocimiento de la venta a la que pretende sustituirse, siendo que las instancias de mérito no se pronunciaron sobre los medios probatorios que acreditan las afirmaciones de la recurrente y en forma perjudicial al derecho de la demandada, el *A quo* dispuso el juzgamiento anticipado del proceso; y, finalmente, tampoco se consideró que, si bien en la escritura pública se consignó como precio del bien, la suma de diecisiete mil quinientos dólares americanos (USD 17,500.00), sin embargo, la suma es otra mayor, puesto que el vendedor no quería que sus familiares sepan sobre el verdadero monto que estaba recibiendo.

**Quinto.**- Respecto a las infracciones normativas denunciadas, corresponde señalar que, de una lectura exhaustiva de la sentencia de vista impugnada, no se corrobora infracción alguna del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales de la demandada, por cuanto la Sala Superior sí ha cumplido con absolver los agravios formulados por la demandada (recurrente) en su escrito de apelación, específicamente aquel relacionado a la supuesta caducidad de la acción de retracto incoada por la actora; así, la Sala *Ad quem*, ha



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6116-2019**  
**CUSCO**  
**RETRACTO**

señalado en los fundamentos “**3.4.7.3, 3.4.7.4 y 3.4.7.5**” de la sentencia de vista impugnada, que:

*“3.4.7.3. Se sostiene que la demandante tomó conocimiento de la compra venta el 20 de enero de 2017 que es la fecha del contrato de compraventa celebrado como minuta (léase contrato de compra venta privado). Sin embargo **no existe medio de prueba que acredite que ese documento privado que ya vinculaba a los demandados haya sido de conocimiento de la demandante. Estamos ante una afirmación no acreditada.***

*3.4.7.4. [...] En el presente caso, **la alegación respecto a dichas publicaciones acreditarían la oferta de venta, mas no la compra venta en sí, empero, en el presente caso, como bien se concluye en la sentencia, dichas publicaciones no acreditan que la oferta pública, haya llegado puntualmente a la demandante** quien en todo caso era su destinataria por excelencia.*

*3.4.7.5. Se afirma que la existencia de la realización de obras de mejoras en el inmueble, la contratación de un albañil y la compra de materiales acreditarían que la demandante sabía y conocía que el inmueble había sido vendido. Sin embargo, **esos hechos por sí mismos no acreditan que existía una compraventa de manera necesaria, pues ello podría haberse debido, por ejemplo, a un contrato de arrendamiento, a un contrato de anticresis, de cesión en uso, etc. Una declaración jurada no es un medio de prueba en el marco de un proceso judicial como el presente [...]**” (resaltado agregado).*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6116-2019**  
**CUSCO**  
**RETRACTO**

**Sexto.-** En tal sentido, de lo expuesto por la Sala Superior, se desprende claramente que dicho órgano jurisdiccional, sí ha analizado la cuestión relativa a la supuesta caducidad de la acción incoada en el presente proceso, habiendo desestimado el hecho de que se pueda contabilizar el plazo desde la fecha de la minuta de compraventa (veinte de enero de dos mil diecisiete) por cuanto **no existe prueba de que en esa fecha la actora haya tomado conocimiento de la misma**. Siendo que el *A quo*, en la sentencia apelada que fue confirmada por el superior en grado, tomó en cuenta, razonablemente, como fecha cierta de la toma de conocimiento de dicho acto por parte de la demandante, el veintiocho de enero de dos mil diecisiete, en el que se realizó una constatación policial en el inmueble *sub litis*, por lo que computado el plazo desde dicha fecha a la fecha de interposición de la demanda (veinte de febrero de dos mil diecisiete), el plazo de caducidad de treinta días, previsto en el artículo 1596, del Código Civil, aún no había vencido. Por lo demás, como ha referido la Sala *Ad quem*, la publicación de la oferta de venta efectuada en la “Revista de Publicaciones de Rueda de Negocios” de la ciudad de Cusco, no puede ser considerada, desde que no estaba dirigida de forma particular a la demandante y no tenía por objeto ponerle en conocimiento de la venta efectuada. De igual forma, los otros actos, como las mejoras en el inmueble o la declaración jurada de un testigo tampoco son contundentes para cumplir la finalidad de la comunicación de fecha cierta de la venta que debía hacerse a la copropietaria demandante. Por lo que siendo ello así, en cuanto a este cuestionamiento, tanto la Sala Superior como el juez *A quo*, cumplieron con fundamentar debidamente sus decisiones, las cuales son acorde al mérito de lo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6116-2019**  
**CUSCO**  
**RETRACTO**

actuado y del derecho, deviniendo estos extremos de las infracciones normativas denunciadas en improcedentes.

**Séptimo.-** Asimismo, corresponde referir que el juzgamiento anticipado del proceso, para el supuesto previsto en el inciso 1, del artículo 473, del Código Procesal Civil<sup>1</sup>, responde a una facultad del juez en virtud de la ley procesal, por lo que, en este caso concreto no se aprecia que dicha facultad haya sido ejercida de forma irregular, más aun si la demandada, al no encontrarse conforme, no la impugnó oportunamente. Finalmente, en cuanto a la cuestión relativa al supuesto verdadero precio del bien inmueble que aduce la recurrente, es de señalarse que, ello no es materia de debate en el presente proceso, por lo que, tal alegación en el recurso de casación sub materia resulta impertinente. Por tales razones, estos extremos que sustentan las infracciones normativas denunciadas, también devienen en improcedentes.

Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con lo previsto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la codemandada, **Lourdes Huanca Churata** (fojas trescientos sesenta), contra la sentencia de vista, de fecha once de septiembre de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco (fojas trescientos cuarenta y siete); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario

---

<sup>1</sup> Artículo 473.- Juzgamiento anticipado del proceso  
El Juez comunicará a las partes su decisión de expedir sentencia sin admitir otro trámite que el informe oral: 1. Cuando advierte que la cuestión debatida es sólo de derecho o, siendo también de hecho, no hay necesidad de actuar medio probatorio alguno en la audiencia respectiva [...].



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6116-2019**  
**CUSCO**  
**RETRACTO**

Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Victoria Aguilar Andrade, en contra de Lourdes Huanca Churata y otro, sobre retracto; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

*Hhh/Mam*