



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 1424-2015
CUSCO

Retracto

Legitimidad para obrar pasiva en proceso de retracto

No se pierde la legitimidad para obrar pasiva en un proceso de retracto, si la parte adquirente, revierte la propiedad a favor del vendedor, pues dicha reversión no implica que el contrato de compraventa en el cual el retrayente pretende subrogarse, sea nulo; en consecuencia, produce sus efectos jurídicos, coligiéndose que la relación jurídica material habida entre las partes que en el intervienen, y el retrayente en su calidad de copropietario, aún subsiste, en tanto que aquellos siguen siendo teniendo la calidad de compradores y vendedora en dicho acto jurídico de compraventa.

Lima, primero de octubre de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: vista la causa número mil cuatrocientos veinticuatro - 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. MATERIA DEL RECURSO:

En el presente proceso sobre Retracto, María Natividad Corrales Valencia en representación de Alexander, Arlet y Yandely Lechuga Corrales, ha interpuesto recurso de casación, obrante a folios doscientos sesenta y dos, contra el auto de vista de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta y cuatro, dictada por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que confirmó el auto de fecha dos de junio del dos mil catorce de folios doscientos siete en el extremo que declara fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandados, declarando la nulidad de todo lo actuado.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA:

Mediante escrito de fecha veintiséis de diciembre de dos mil doce, de folios ciento veinte, María Natividad Corrales Valencia y otros, interpone demanda sobre Retracto



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 1424-2015
CUSCO**

Retracto

contra Augusta Mora Lazarte y otro, solicitando que se declare **(i)** la nulidad del Acto Jurídico de compra y venta celebrado por Augusta Mora Lazarte a favor de Edwin Chávez Pedraza respecto al inmueble ubicado en la manzana D lote 13 de la Urbanización Santa Rosa de la Guardia Civil, del distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, por las causales de manifestación de voluntad, y contravención al orden público y a las buenas costumbres, y **(ii)** Reivindicación del citado inmueble, con la finalidad de que se le restituya el predio, bajo apercibimiento de lanzamiento.

2. EXCEPCIONES:

Los demandados, mediante escrito obrante a fojas sesenta y ocho, deducen **(i)** la excepción de incompetencia, por cuanto, la demandante realizó una indebida acumulación de pretensiones, en tanto, la pretensión de retracto se tramita en vía abreviada, mientras que la desocupación que en realidad es una petición de desalojo se tramita en vía proceso sumarísimo, **(ii)** La excepción de Oscuridad y Ambigüedad al observarse que la parte demandante omite datos relevantes para el proceso, como el parentesco sanguíneo existente y la celebración de actos jurídicos a su favor, y **(iii)** La excepción de Falta de Legitimidad para obrar de los demandados, en tanto, los emplazados con fecha diez de julio de dos mil trece celebraron una escritura pública de donación de derechos y acciones a favor de la actora, respecto a los derechos y acciones del bien que es materia de retracto, razón por la cual, al momento de la compra y venta del mismo, ya no eran copropietarios del inmueble.

3. AUTO DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante auto de fecha dos de junio del dos mil catorce, obrante a fojas doscientos siete, el Juez del Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Cusco, declaró fundada la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los demandados, declarando la nulidad de todo lo actuado, alegando que al momento de interponerse la presente



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION N° 1424-2015
CUSCO**

Retracto

demanda, los emplazados no mantenían legitimidad para obrar, en tanto, no poseían la condición de copropietarios del inmueble, al elevar a escritura pública el acto jurídico de Donación de derechos y acciones donde revertían los derechos y acciones enteramente a favor de su original titular Augusta Mora Viuda de Lechuga.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La demandante María Natividad Corrales Valencia en representación de Alexander, Arlet y Yandely Lechuga Corrales, mediante escrito obrante a fojas ciento cuatro, interpone recurso de apelación, alegando como agravios que la demanda fue dirigida contra las personas que han participado en el acto jurídico que es objeto de nulidad, razón por la cual existe legitimidad para obrar de los emplazados; más aún si se tiene en cuenta que el acto jurídico de donación certifica la existencia de la compra venta mencionada, razón por la cual debió dejarse sin efecto la donación.

6. AUTO DE VISTA:

Elevados los autos a la Sala Superior, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandante, la Sala Civil de la corte Superior de Justicia de Cusco, mediante auto de vista de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta y cuatro, confirmó el auto apelado señalando que los demandados carecen de legitimidad para obrar, en tanto, el acto jurídico de donación que revierte la propiedad a favor de la codemandada Augusta Mora Viuda de Lechuga fue realizado con anterioridad a la interposición de la demanda; en consecuencia, al haber desaparecido la condición de propietarios de éstos, no existe razón alguna para que participen en el proceso.

III. RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintinueve de mayo del dos mil quince, del respectivo cuaderno formado, ha declarado procedente el recurso de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 1424-2015
CUSCO

Retracto

casación interpuesto por María Natividad Corrales Valencia en representación de Alexander, Arlet y Yandely Lechuga Corrales, por las siguientes causales:

- (i) ***Infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado.***
- (ii) ***Infracción normativa del artículo 1601 del Código Civil***

IV. DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO:

Conforme a lo señalado se advierte que el presente recurso de casación ha sido declarado procedente por infracciones normativas de índole procesal y material; por lo que corresponde a éste Supremo Tribunal emitir pronunciamiento, en primer término por la infracción normativa procesal referida a la vulneración del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales como componente del derecho a un debido proceso, a efectos de determinar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles respecto a los elementos del precepto constitucional invocado, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción; ello conforme a lo previsto en el artículo 396° del Código Procesal Civil. En caso la sentencia de mérito supere el examen de dicha infracción normativa procesal, se procederá con en análisis de la infracción normativa sustantiva que sustenta el pedido revocatorio del recurso casatorio interpuesto.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA:

PRIMERO: Que, conforme al PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA CAUSAL DE INFRACCIÓN NORMATIVA DEL ARTÍCULO 139° INCISO 5 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 1424-2015
CUSCO

Retracto

La parte recurrente sustenta la causal en examen, alegando que el auto impugnado carece de motivación, pues el *Ad quem* señala que, los demandados carecen de legitimidad para obrar, toda vez que al momento de la interposición de la demanda, el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiséis de febrero de dos mil trece, en el cual los actores pretenden subrogarse, ya no existía jurídicamente, al haberse revertido los derechos y acciones enteramente a favor de su titular original; empero ello es ilógico, ya que todos los actos jurídicos celebrados con observancia del artículo 140° del Código civil, son válidos y se mantienen mientras no se declare su nulidad; por tanto, dicho acto no es nulo; asimismo, aduce que el *Ad quem*, ha confirmado el extremo que declara de oficio la improcedencia de la demanda por indebida acumulación de pretensiones, sin motivar dicho extremo.

SEGUNDO.- Que, al respecto, resulta adecuado precisar que, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado ha establecido como un derecho relacionado con el ejercicio de la función jurisdiccional ***“la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”***. Sobre esta el Tribunal Constitucional ha señalado que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, mientras que sobre aquel ha expresado que significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos; resultando oportuno citar al respecto, la Sentencia N° 09727-2005-PHC/TC, del seis de octubre de dos mil seis, fundamento séptimo *“(…) mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso, en cambio, significa la observancia de los derechos fundamentales esenciales (...) principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: una formal y otra sustantiva; en la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 1424-2015
CUSCO

Retracto

que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”.

TERCERO: Que, una de las reglas esenciales que componen el derecho fundamental al debido proceso, lo constituye la ***motivación de las resoluciones judiciales***, recogida expresamente dada su importancia en el inciso 5) de la Constitución Política del Estado; derecho-principio sobre el cual la Corte Suprema en la Casación N° 2139-2007-Lima, publicada el treinta y uno de agosto de dos mil siete, fundamento sexto, ha establecido lo siguiente: “(...) además de constituir un requisito formal e ineludible de toda sentencias constituye el elemento intelectual de contenido crítico, valorativo y lógico, y está formado por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho en los que el magistrado ampara su decisión; por ende, la exigencia de la motivación constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias; además, la motivación constituye una forma de promover la efectividad del derecho a la tutela judicial, y así, es deber de las instancias de revisión responder a cada uno de los puntos planteados por el recurrente, quien procede en ejercicio de su derecho de defensa y amparo de la tutela judicial efectiva”.

CUARTO: Que, en igual línea de ideas, cabe indicar que sobre este tema el Tribunal Constitucional ha establecido que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los Magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso; sin embargo, 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. Así, en la sentencia recaída en el Expediente N° 0728-2008-



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 1424-2015
CUSCO

Retracto

PHC/TC, de fecha trece de octubre de dos mil ocho, el Colegiado Constitucional en mención, ha precisado que éste contenido queda delimitado en los siguientes supuestos:

- a) *Inexistencia de motivación o motivación aparente. (...) en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.*
- b) *Falta de motivación interna del razonamiento. (...) se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión.*
- c) *Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas. El control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica.*
- d) *La motivación insuficiente. Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada.*
- e) *La motivación sustancialmente incongruente. (...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa).*
- f) *Motivaciones cualificadas.- (...) resulta indispensable una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 1424-2015
CUSCO

Retracto

de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales como el de la libertad. En estos casos, la motivación de la sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal”.

QUINTO.- Que, del análisis de la resolución materia del presente recurso, así como de la emitida en primera instancia, se aprecia que los órganos jurisdiccionales han concluido que los demandados adolecen de legitimidad para obrar, por cuanto, al momento de interponerse la demanda, esto es, el diez de julio de dos mil trece, éstos ya no ostentaban la condición de copropietarios del inmueble, al haber elevado el mismo día a escritura pública, el acto jurídico de Donación donde revertían los derechos y acciones sobre el bien sub litis a favor de su transferente, doña Augusta Mora Viuda de Lechuga, quien es la original titular del inmueble; empero, éste Supremo Tribunal advierte que en dicho análisis se ha omitido considerar que, el hecho de que la propiedad haya sido revertida mediante una Escritura Pública de donación a su propietaria anterior, no implica que el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiséis de febrero de dos mil trece, celebrado entre ésta y los codemandados, sea nulo, pues para producirse dicha situación, resulta necesario que el referido acto jurídico sea declarado como tal mediante sentencia judicial con calidad de cosa juzgada en base al examen de las causales expresamente establecidas en el artículo 219° del Código Civil; en consecuencia, al no haberse declarado su nulidad conforme a ley, éste ha producido sus efectos jurídicos, de lo que se colige que la relación jurídica material habida entre las partes que en el intervienen, y los demandantes en su calidad de copropietarios retrayentes del inmueble en litigio, aún subsiste, en tanto que aquellos siguen siendo teniendo la calidad de compradores y vendedora en dicho acto jurídico de compraventa, en el cual los actores pretende subrogarse; ello independientemente que el inmueble haya sido enajenado con posterioridad mediante escritura pública de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 1424-2015
CUSCO

Retracto

donación a su anterior propietaria, pues a dicho efecto, las instancias de mérito al fallar sobre el fondo del asunto deberán evaluar los alcances al caso concreto, del artículo 1601° del Código Civil sobre la escritura pública de donación que la parte emplazada pretende oponer, el cual establece que: *“Cuando se hayan efectuado dos o más enajenaciones antes de que expire el plazo para ejercitar el retracto, este derecho se refiere a la primera enajenación sólo por el precio, tributos, gastos e intereses de la misma. Quedan sin efecto las otras enajenaciones”*, verificándose que el mismo no distingue a las personas a quien se realice la posterior enajenación, comprendiendo por tanto, a todas las enajenaciones posteriores que se realicen a la compraventa materia de retracto, sea cualquiera la persona quien adquiera el bien.

SEXTO.- Que, estando a los considerandos anteriormente concluidos, se determina que las resoluciones emitidas por las instancias de mérito, contienen deficiencias en la motivación externa, infringiendo de ese modo el precepto constitucional contenido en el artículo 139° numeral 5 de la Constitución Política del Estado; en la medida que la premisa de la cual han partido los órganos jurisdiccionales (falta de legitimidad para obrar de los demandados, por haber donado los derechos y acciones sobre el bien sub Litis a favor de su anterior transferente, quien era la titular original) no ha sido confrontada o analizada respecto de su validez jurídica.

SÉPTIMO.- Que, de otro lado, se aprecia además que las instancias de mérito, han declarado de oficio la improcedencia de la demanda por indebida acumulación de pretensiones, tras considerar que, el retracto y desalojo resultan ser pretensiones incompatibles desde la perspectiva de la vía procedimental, en tanto que el primero se tramita en la vía abreviada, mientras que el desalojo en la vía sumarísima.

OCTAVO.- Que, sobre el extremo materia de estudio, éste Colegiado Supremo aprecia que los órganos judiciales también incurrir en vicio de motivación externa, pues han omitido tener en consideración, la figura del desalojo accesorio prevista en el artículo 590° del Código Procesal Civil, el cual precisa que: *“Se puede ejecutar el*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 1424-2015
CUSCO

Retracto

lanzamiento en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente, sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 87°.

NOVENO.- Que, por lo expuesto, al haberse establecido que las instancias de mérito han incurrido en vicios de motivación, vulnerando con ello el precepto constitucional consagrado en el artículo 139° numeral 5 de la Constitución Política del Estado, corresponde declarar la nulidad de la resolución de vista y la insubsistencia del auto apelado, ordenándose que el Juez de la causa emita nuevo pronunciamiento conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

DÉCIMO.- Que, finalmente, cabe resaltar que al haberse declarado fundada la causal procesales desarrollada en los fundamentos precedentes, no merece ser objeto de pronunciamiento la causal material denunciada en el recurso sub examen, pues como ya se dejó establecido, el efecto del amparo de la primera, es la nulidad de las resoluciones expedidas en el proceso que declararon la improcedencia de la demanda, y la renovación del acto procesal contenido en la el auto, de fecha dos de julio de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos siete.

VI. DECISION:

Por estos fundamentos: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por María Natividad Corrales Valencia en representación de Alexander, Arlet y Yandely Lechuga Corrales, obrante a folios doscientos sesenta y dos; en consecuencia **NULO** el auto de vista de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta y cuatro, dictada por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, e **INSUBSISTENTE** el auto de fecha dos de junio del dos mil catorce de folios doscientos siete en el extremo que declara fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandados e improcedente la demanda, declarando la nulidad de todo lo actuado; **ORDENARON** que el Juez de la causa



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 1424-2015
CUSCO

Retracto

emita nuevo pronunciamiento, conforme a las consideraciones expresadas en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por la parte recurrente contra Edwin Lechuga Mora y otras, sobre retractor; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Walde Jáuregui**.-

S.S.

ALMENARA BRYSON

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LEY

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

25 ENE 2016

Icf/fst

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
Relator
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema