



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

SUMILLA: *Cuando el artículo 1601 del Código Civil se refiere a enajenaciones, debe ser interpretado de manera amplia, pues no podría limitarse únicamente a contratos de compraventas sucesivos con terceras personas; sino que debe entenderse por todo acto jurídico, a título oneroso o gratuito, que genere la traslación de dominio, inclusive la resolución del contrato por las mismas partes que lo suscribieron.*

Lima, once de noviembre
de dos mil veintiuno

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

I. VISTA; la causa número diez mil trescientos treinta y dos – dos mil diecinueve, con su acompañado; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha; integrada por los señores Jueces Supremos Quispe Salsavilca – Presidente, Yaya Zumaeta, Yalán Leal, Huerta Herrera y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN

Se trata del recurso de casación de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, interpuesto a fojas trescientos treinta y ocho del expediente principal, por la demandante **Denci Rosa Ascuña Rivera**, contra la sentencia de vista, contenida en la resolución número treinta y ocho, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, de fojas trescientos veintiocho, que **revocó** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número treinta, de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos cincuenta y nueve, que declaró infundada la demanda; y reformándola la declaró **improcedente**.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

**I.2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE
EL RECURSO DE CASACIÓN**

I.2.1. Mediante auto calificadorio de fecha dos de setiembre de dos mil diecinueve corriente de fojas ciento ocho del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **Denci Rosa Ascuña Rivera**, por las siguientes causales:

a) **Infracción normativa por aplicación errónea del principio contenido en el artículo VII, del Título Preliminar del Código Civil, referido al “iura novit curia”;** alega la recurrente que *“el vocal ponente no es claro en la redacción del punto 3.5, en resumen lo que se afirma es que el contrato de mutuo disenso, en base al cual los codemandados pretenden que se declare improcedente la demanda,[...] en realidad no lo es tal sino que más bien es un acto jurídico de Resolución del Contrato de compra venta, y se afirma además que este surte plenamente sus efectos”*. Asimismo, menciona que su derecho *“quedó corroborado con el análisis que hace el Juez Superior Dr. Cervantes López quien emitió su voto en discordia en la primera sentencia de vista que anuló la primera sentencia de primera instancia, quien merituando la abundante prueba documental ofrecida, que acredita de manera indubitable su derecho, señalaba que la sentencia de primera instancia debía ser confirmada, en cuanto declara fundada la demanda, con lo demás que contiene”*; y que *“la supuesta Minuta adjuntada como anexo 1.D de la contestación a la demanda por los codemandados no aparece suscripción alguna de parte de dicha abogada, solo aparecen las firmas de todos los codemandados. La Sala tampoco toma en cuenta las situaciones extra legales e irregulares en las que se ha incurrido por parte de la Notaría Delgado Valdivia quien aparece autenticando las firmas de los tres codemandados en dicha minuta de resolución de Mutuo Disenso y dice que lo hace con fecha 29 de diciembre de 2014; y sin embargo la Escritura Pública es de fecha 04 de junio de 2015 los codemandados*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

alegan que no elevaron a Escritura pública la resolución de contrato en la primera fecha por falta de medios económicos, que recién lo hicieron en la segunda fecha, es decir, cuando ya fueron notificados con la demanda, pero pretenden se le dé validez al documento de fecha anterior. La abogada y el Notario (cónyuges) participaron como tales en los contratos de compraventa, de cancelación de precio, minutas y escrituras públicas y, según señalan, también en los de resolución de contrato, sin embargo, los codemandados dicen que no tenían dinero para elevar a escritura pública la supuesta minuta de resolución de contrato, claro está, esto no es creíble bajo ningún punto de vista”. Agrega que, “el derecho de retracto que hice valer, y que se configuró desde el momento de la celebración del contrato de compra venta, no tiene por qué verse perjudicado por la resolución del contrato [...] argucia legal que el vocal ponente ha detectado claramente pero que no toma en cuenta en la redacción de su sentencia de vista”.

b) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 1601 del Código Civil; precisa la recurrente que “*se hace uso de términos que dicho artículo no precisa, con el deliberado propósito de, forzando los hechos, dar la razón a los demandados, e incluso afirmándose que en la sentencia apelada no se ha valorado debidamente la prueba aportada en el proceso y tampoco se ha efectuado una correcta interpretación de la normatividad aplicable al caso de autos cuando, como se establecerá en su momento, es el vocal ponente de la sentencia de vista quien ha incurrido no solo en una valorización indebida de la prueba aportada sino en una deficiente interpretación de nuestra normatividad”.* Asimismo, menciona que en el numeral 3.8 del considerando tercero de la sentencia que impugno, la Sala vuelve a incurrir en error al afirmar que el artículo 1601 del Código Civil no es aplicable al caso de autos, como así lo ha



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

entendido el Juzgado; y que la Sala hace una afirmación que no existe en el citado artículo (a un tercero).

c) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1313 del Código Civil; la recurrente manifiesta que los codemandados, mal informados o haciendo una interpretación errónea de lo previsto en el artículo mencionado, consideran *“que si demuestran que la supuesta Resolución por Mutuo Disenso del contrato de compraventa del bien inmueble sub litis (llámese entonces resolución o Mutuo disenso) tiene fecha anterior a la presentación de la demanda, entonces esta debería ser declarada improcedente”*.(sic) Agrega que la Superior Sala no solo incurre en el mismo error, sino que va más allá aun cuando tratando de dar la razón a los codemandados, denomina al acto como uno de resolución de contrato, sin tomar en consideración que aun siendo así su derecho de retracto permanece latente desde el momento de la celebración de transferencia de dominio celebrada por los codemandados. Asimismo, menciona que el Tribunal Superior entonces inaplica lo dispuesto en el artículo 1313 del Código Civil, al considerar el acto jurídico como uno de resolución y no uno de mutuo disenso, llegando incluso al extremo de no hacer mención expresa de cuál es la norma aplicable expresa al considerar el acto como uno de resolución.

d) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1372 del Código Civil; la parte recurrente sostiene que no se ha tenido en consideración lo previsto en el párrafo final del artículo 1372 del Código Civil, en el sentido de que en los casos previstos en los dos primeros párrafos de este artículo (cuando se resuelve un contrato) *“no se perjudican los derechos adquiridos de buena fe”*; es decir, que el derecho de retracto y que se configuró desde el momento de la celebración del contrato de compraventa, no tiene por qué verse perjudicado o burlado por la resolución del contrato; manifestando *“que en este caso se ve que sólo se trata de una argucia legal que el*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

Vocal Ponente ha detectado claramente pero que no toma en cuenta en la redacción de su sentencia de vista, pasándose por alto los argumentos de la demanda, de nuestros alegatos respecto a la actuación de los codemandados, de la Notaría ante la que se celebraron el contrato de compra venta, el contrato de resolución de contrato contenido en la Escritura Pública”(sic), así como se legalizó las firmas (en una supuesta fecha) con supuesta participación de la misma abogada que patrocina a los codemandados compradores, que guarda vínculo conyugal con el citado Notario.

e) Apartamiento inmotivado de precedente jurisprudencial – Casación N° 1424-2015-CUSCO ; señala la recurrente que en dicha casación se declaró que “*el retracto procede aunque la propiedad haya revertido al titular original*”; y tal como se desprende de lo resuelto en la casación mencionada, la propiedad materia de retracto revirtió al titular original (vendedor) en el momento de la interposición de la demanda; sin embargo, teniendo en consideración lo previsto en el artículo 1601 del Código Civil, se declaró fundada la demanda del retracto.

II. CONSIDERANDO

PRIMERO.- ANTECEDENTES

Previo al análisis y evaluación de las causales expuestas en el recurso de casación, resulta menester realizar un breve recuento de las principales actuaciones procesales:

1.1. DEMANDA: Mediante escrito de fecha ocho de enero de dos mil quince, obrante a fojas veintiocho, subsana a fojas treinta y ocho del expediente principal, la parte demandante **Denci Rosa Ascuña Rivera**, interpone demanda sobre retracto, para subrogarse en el contrato de compraventa celebrado el once de enero del dos mil trece celebrado entre los demandados.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

La parte demandante sustenta su pretensión en los siguientes hechos:

a) Que el veintisiete de diciembre del dos mil seis, pasó a ser propietaria absoluta del predio rústico ubicado en el sector de Crucero Grande, Tambo, distrito de la Punta de Bombón signado como Unidad Catastral 01349, inscrito en registros públicos, el mismo que colinda por el lado este con el predio rústico con Unidad Catastral 437, materia de esta acción de retracto.

b) En el mes de diciembre del dos mil catorce, su inquilino le informó que el vecino estaba realizando trabajos que afectaban el bordo de su propiedad, razón por la cual acudió a la Comisaría PNP de Punta de Bombón para que hagan una constatación, enterándose que el codemandado Manuel Arocutipá Aduviri había adquirido el predio.

c) Que luego acudió a la notaria del doctor Delgado donde comprobó que efectivamente se realizó dicho contrato de compraventa y como no se le había ofrecido previamente en venta, procedió a interponer la presente demanda, consignando el precio más los gastos y tributos.

1.2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA: Los codemandados compradores Manuel Teodoro Arocutipá Aduviri y Antonio Chaiña Jahuirá, con escrito de fecha dieciséis de junio de dos mil quince, de fojas cincuenta y nueve, contestan la demanda argumentando que:

- Que la demanda carece de todo asidero legal porque el contrato de compraventa ha quedado totalmente resuelto por mutuo acuerdo de las partes celebrantes, por lo que es evidentemente la improcedencia de la demanda.

- Ante los reclamos e intercambios de palabras que tuvo lugar en el mes de diciembre del dos mil catorce, con la accionante, en pos de salvaguardar sus intereses es que decidieron acudir a la vendedora Yeni Sabina Montoya Cortez, con la finalidad de cerciorarnos que se



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

había cumplido con la norma aplicable a este caso y como no se había hecho, decidieron resolver el acto jurídico de compraventa celebrado y posteriormente suscribieron un contrato de mutuo con garantía hipotecaria.

1.3. REBELDÍA: La demandada vendedora Yeny Sabina Montoya Cortez es declarada rebelde mediante resolución de fecha veintitrés de setiembre del dos mil quince, obrante a fojas ochenta y cuatro.

1.4. ÚLTIMA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: Emitida por el Juzgado Civil de Islay de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha diecinueve de julio del dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos cincuenta y nueve, que declaró **fundada** la demanda sobre retracto y la subrogación de la demandante Denci Rosa Ascuña Rivera en lugar de los codemandados Manuel Teodoro Arocutipa Aduviri y Antonia Chaiña Jahuirra en el contrato de compraventa del bien inmueble signado con la Unidad Catastral 437.

1.5. SENTENCIA DE VISTA: Expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, contenida en la resolución número treinta y ocho, de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, de fojas trescientos veintidós, que **revocó** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, y reformándola la declaró improcedente.

SEGUNDO.- ANOTACIONES PREVIAS SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN

2.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

2.2. En ese entendido la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, ejerciendo como vigilantes el control de derecho, velando por su cumplimiento “*y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional.*”¹, revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica, correspondiendo a los Jueces de Casación cuestionar que los Jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

2.3. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, siendo más bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

2.4. Ahora bien, habiéndose admitido el recurso de casación por infracciones normativas de carácter procesal y material, corresponde en primer lugar iniciar con el análisis de la infracción de normas de carácter procesal, desde que, si por ello se declarara fundado el recurso, carecerá de objeto emitir pronunciamiento en torno a las infracciones normativas materiales invocadas por la parte recurrente en el escrito de su propósito.

ANÁLISIS DE LA CAUSAL PROCESAL

TERCERO.- INFRACCIÓN NORMATIVA POR APLICACIÓN ERRÓNEA DEL PRINCIPIO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO VII DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO CIVIL, REFERIDO AL “*IURA NOVIT CURIA*”

¹ HITTERS, Juan Carlos. Técnicas de los Recursos Extraordinarios y de la Casación. Librería Editora Platense, Segunda Edición, La Plata, página 166.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

3.1. En principio, con relación a la infracción normativa por *–aplicación indebida o errónea–*, la doctrina señala que: *“hay aplicación indebida cuando se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma”*². Por su parte Jorge Carrión Lugo precisa que esta infracción se puede presentar no sólo en el supuesto antes descrito, sino en otros, tales como: *“a) Cuando se aplica al caso una norma que no lo regula, dejando de observar la norma verdaderamente aplicable, la cual es violada lógicamente por inaplicación. Es decir, se aplica una norma impertinente en vez de la que jurídicamente corresponde. (...) b) Cuando se aplica al caso materia del litigio una norma derogada en sustitución de la vigente. c) Cuando no se aplica una norma jurídica nacional por entender que la norma aplicable es la extranjera, (...) d) (...) cabe la causal consistente en la aplicación indebida del principio relativo a la jerarquía de las normas (...) e) Finalmente, (...) se subsume el caso en que una sentencia resuelva un litigio aplicando una norma en sentido contrario a su propio texto”*³.

3.2. En efecto, como lo precisa la parte recurrente, la Sala Superior en el considerando 3.5 de la sentencia de vista recurrida ha aplicado el artículo VII del Título Preliminar, no del Código Civil sino del Código Procesal Civil; pero ambos artículos regulan lo mismo, es decir, la obligación que tienen los jueces de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, este principio fue aplicado por la Sala Civil para determinar preliminarmente que el contrato celebrado entre las partes no constituye un mutuo disenso, como lo indica la parte demandada, sino una resolución de contrato para dejar sin efecto el

² SANCHEZ-PALACIOS PAIVA, Manuel, “El Recurso de Casación Civil” en Revista Praxis. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1999, página.62.

³ CARRION LUGO, Jorge “El Recurso de Casación” en Revista Iustitia Et Ius. Año 1, N°1, 2001. UNMSM. Oficina General del Sistema de Bibliotecas y Biblioteca Central, páginas 33 y 34.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

acto jurídico de compraventa celebrado en aplicación del principio de autonomía de la voluntad.

3.3. Siendo esto así, no se evidencia la infracción normativa denunciada por aplicación errónea del artículo VII del Título Preliminar del Código Civil o del Código Procesal Civil, pues lo que ha hecho la Sala Superior es precisar una figura jurídica y sin ir más allá de los hechos alegados por las partes y el petitorio de la demanda, haciéndose presente, que la incidencia de la resolución del contrato para la procedencia o improcedencia del presente proceso de retracto se analizará al resolver las causales materiales denunciadas; en consecuencia, esta causal resulta **infundada**.

CUARTO.- APARTAMIENTO INMOTIVADO DEL PRECEDENTE JURISPRUDENCIAL CONTENIDO EN LA CASACIÓN N° 1424-2015-CUSCO

4.1. EL artículo 386° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la Ley N° 29364, publicada el veintiocho de mayo de dos mil nueve, ha regulado como únicas causales del recurso de casación, la infracción normativa o el apartamiento inmotivado del precedente judicial, que tengan incidencia directa sobre el sentido de la decisión impugnada.

4.2. Ahora bien, la casación invocada, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República se pronuncia sobre una excepción de falta de legitimidad para obrar y tampoco se deriva de un pleno casatorio que constituya un precedente judicial vinculante, de conformidad con lo previsto por el artículo 400 del Código Procesal Civil.

4.3. En consecuencia, encontrándonos ante una causa que ya cuenta con pronunciamientos de fondo de primera y segunda instancia y que la Casación invocada N° 1424-2015-CUSCO, no es una sentencia emitida en un Pleno Casatorio, esta causal, también resulta **infundada**.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

ANÁLISIS DE LAS CAUSALES MATERIALES

QUINTO.- INFRACCIONES NORMATIVAS POR INAPLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1313 Y 1372 E INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DEL ARTÍCULO 1601 TODOS DEL CÓDIGO CIVIL.

5.1. Encontrándose vinculadas las causales materiales denunciadas al derivarse todas ellas del mismo Código Sustantivo, en mérito a los principios de celeridad, concentración y economía procesales, estas causales serán analizadas y resueltas en forma conjunta.

5.2. Debemos partir señalando que inaplicar una norma jurídica consiste en prescindir de la misma para resolver un caso en el que tenía vocación de ser aplicada; esto es, se resuelve el caso concreto sin ajustarse a lo dispuesto en ella. El Tribunal Constitucional ha señalado sobre el particular en la sentencia recaída en el Expediente N° 00025-2010-PI/TC del diecinueve de diciembre de dos mil once, que: *“Con la expresión ‘inaplicación’ habitualmente se hace referencia a la acción de un operador jurídico consistente en ‘no aplicar’ una norma jurídica a un supuesto determinado. La base de este efecto negativo en el proceso de determinación de la norma aplicable puede obedecer a diversas circunstancias, no siempre semejantes. Puede ser corolario de un problema de desuetudo -cuando este es tolerado en un ordenamiento jurídico en particular, que no es el caso peruano-; obedecer a una vacatio legis; constituir el efecto de la aplicación de ciertos criterios de solución de antinomias normativas (...) o, entre otras variables, ser el resultado o efecto de una declaración de invalidez previa, esto es, de una constatación de ilegalidad/inconstitucionalidad, en caso se advierta la no conformidad de la norma controlada con otra de rango superior, o la afectación del principio de competencia como criterio de articulación de las fuentes en un sistema normativo”.*

5.3. Asimismo, en cuanto a la *interpretación errónea*, la doctrina ha señalado que: *“Habrá interpretación errónea cuando la Sala Jurisdiccional en su*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

*resolución le da a la norma un sentido que no tiene: aplica la norma pertinente al caso, pero le otorga un sentido diferente. La interpretación errónea de la norma es una forma de violarla (...) la interpretación errónea de una norma sustantiva por la Sala Especializada, al resolver el litigio, importa denunciar la atribución de un sentido que no tiene la norma o de restringir o extender indebidamente sus alcances*⁴. Así, estaremos frente a esa forma de infracción cuando la norma legal elegida para la solución de la controversia, si bien es la correcta, reconociéndose su existencia y validez para la solución del caso, sin embargo, la interpretación que precisa el juzgador es errada, al otorgarle un sentido y alcance que no tiene⁵.

5.4. Empecemos el análisis, revisando lo que dispone cada uno de los artículos denunciados del Código Civil:

- **Artículo 1313.-** *Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado.*
- **"Artículo 1372.-** *La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.*

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este Artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe."

- **Artículo 1601.-** *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.*

⁴ CARRIÓN LUGO, Jorge. *El Recurso de Casación en el Perú*. Volumen I, 2da Edición, Editora Jurídica GRJLEY, Lima, 2003. Página 5

⁵ Casación 9654-2015-Lima del 03 de agosto de 2017.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

5.5. La parte recurrente, en forma resumida, sostiene las causales indicadas anteriormente, precisando lo siguiente:

- Aún de existir una resolución del contrato, el derecho de retracto permanece latente desde el momento de la celebración de la transferencia de dominio.
- La resolución de contrato no perjudica los derechos adquiridos de buena fe.
- La Sala Civil incurre en error al afirmar que el artículo 1601 del Código civil no es de aplicación al caso de actuados, como sí lo hizo el Juzgado.

5.6. Al respecto, la sentencia de vista recurrida, fundamenta su decisión de revocar la sentencia de primera instancia, sosteniendo que el derecho de retracto nace desde el momento en que la parte retrayente decide hacer uso de tal derecho y si anteriormente se produjo la resolución del contrato de compraventa que se pretende retraer, la demanda resulta improcedente.

5.7. Ahora bien, de conformidad con lo previsto por el artículo 1592 del Código Civil, el retracto es aquella facultad otorgada por ley a determinadas personas a fin de sustituirse en el lugar de aquella que ha adquirido la propiedad de un determinado bien. Entonces, podemos decir que una de las características de dicho derecho es su carácter legal, toda vez que se trata de una facultad que emana de la ley, por ello las situaciones que originan el derecho a retraer y las personas que pueden retraer están taxativamente señaladas en ella. Dicho derecho tiene una naturaleza subrogatoria, pues nuestro ordenamiento jurídico se ha pronunciado con claridad respecto de la discusión en torno a la naturaleza jurídica de esta figura, entendiendo que el retrayente subroga al vendedor, ocupa su lugar sin necesidad de que se celebre un nuevo contrato para asumir las obligaciones y los derechos del vendedor en el contrato de compraventa. Por último, su carácter excepcional, pues el retracto atenta contra la seguridad que debe primar en la contratación,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

por lo que el legislador restringe su utilización solamente para algunos casos que socialmente merecen protección⁶.

5.8. Esta Sala Suprema, en la Casación N° 19787-2018-CUSCO, ha establecido que no se pierde la legitimidad para obrar pasiva en un proceso de retracto, si la parte adquirente luego de emplazada debidamente con la demanda, mediante otro acto jurídico revierte la propiedad a favor del vendedor, pues a la fecha de la interposición de la demanda, la retrayente estableció válidamente la relación jurídica procesal.

5.9. En primer lugar, en el caso de autos, como lo han establecido las instancias de mérito, la demanda fue interpuesta con fecha ocho de enero del dos mil quince, admitida a trámite el día quince de marzo y notificada a las partes el dos de junio del mismo año; mientras que la escritura pública de resolución de contrato de compraventa celebrada por los demandados ante el notario público doctor Delgado Valdivia tiene fecha cuatro de junio del dos mil quince, es decir, de fecha posterior a la interposición de la demanda. Ahora bien, de conformidad, con lo previsto por el invocado artículo 1372, segundo párrafo, del Código Civil, los efectos de la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva y del acto jurídico de resolución que obra en la escritura pública indicada de fojas cincuenta y dos, no se invoca ninguna causal para la resolución únicamente se precisa que es la voluntad de las partes dejar sin efecto el contrato de compraventa celebrado; sin embargo, en el presente caso, ello no puede afectar los derechos de un tercero, como es el caso de la retrayente, porque el acto jurídico ya produjo sus efectos y no está inmerso en alguna causal de nulidad.

5.10. En segundo lugar, la Sala Superior, sostiene que el Juez de Primera Instancia no ha valorado debidamente la prueba aportada al proceso y tampoco ha efectuado una correcta interpretación de la norma aplicable al caso de autos, porque antes de extenderse la escritura pública de resolución de contrato de fecha cuatro de junio del dos mil quince, las partes ya habían

⁶ Casación N° 5043-2008-Cajamarca, octavo considerando.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

suscrito la minuta respectiva el día veintinueve de diciembre del dos mil catorce, la misma que tiene fecha cierta porque las firmas de los demandados aparecen legalizadas ante el notario público doctor Delgado Valdivia, ese mismo día y que es anterior a la fecha de interposición de la demanda.

5.11. Al respecto, esta Sala Suprema considera que sí resulta de aplicación al presente caso lo previsto por el artículo 1601 del Código Civil, pues esta norma cuando se refiere enajenaciones, debe ser interpretado de manera amplia, pues no podría limitarse únicamente a contratos de compraventa sucesivos con terceras personas, como lo sostiene la Sala Superior; sino que debe entenderse por todo acto jurídico, a título oneroso o gratuito, que genere la traslación de dominio, inclusive la resolución del contrato por las mismas partes que lo suscribieron, porque mediante esta se deja sin efecto un contrato válido, que ha surtido efectos en el tiempo, por una causal sobreviniente a su celebración, siempre y cuando se produzca antes de la expiración del plazo para ejercitar el derecho de retracto; ya que el retracto tiene un interés social que es impuesto por mandato de la ley y surge desde el momento que el beneficiario tuvo conocimiento del acto jurídico de traslación de dominio respectivo y que no puede burlarse por una transferencia o resolución de contrato de fecha posterior. Siendo esto así, las infracciones normativas denunciadas resultan **fundadas**.

SEXTO.- ACTUACIÓN EN SEDE DE INSTANCIA

6.1. Habiéndose determinado que la sentencia de vista ha incurrido en las infracciones normativas descritas en el considerando anterior, corresponde actuar en sede de instancia; y al efecto, el artículo 1597 del Código Civil establece 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 conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia”*.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

6.2. En el presente caso, desde el momento que se realizó la constatación policial el día doce de diciembre del dos mil catorce, conforme al documento de fojas veintidós y la obtención de los testimonios notariales de las escrituras pública de compraventa y cancelación de precio de fojas quince y dieciocho, respectivamente, corre el plazo de treinta días que tenía la actora para interponer la demanda de retracto; en consecuencia, los actos jurídicos que pudieran haber celebrado los demandados en este periodo de tiempo no le resultan oponibles a la retrayente, más aún que los propios codemandados compradores en su escrito de contestación de la demanda de fojas cincuenta y nueve, indicaron que procedieron a la resolución del contrato de compraventa al haberse percatado que en efecto la codemandada vendedora no había cumplido con la formalidad de ofrecer previamente la venta a su colindante, conforme lo previsto por el inciso 7 del artículo 1599 del Código Civil.

6.3 Siendo que, el Juez de Primera Instancia, en la sentencia de fojas doscientos cincuenta y nueve, de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciocho, para declarar fundada la demanda, se ha pronunciado correctamente sobre todos los puntos controvertidos y ha fundamentado debidamente su decisión, la misma que merece ser confirmada.

6.4. Finiquitando el análisis, tenemos que de lo señalado en los considerandos precedentes, atendiendo a las finalidades del recurso de casación previstas en el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, delimitadas a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, no solo debe declararse fundado el recurso de casación, sino que actuando en sede de instancia confirmar la sentencia de primera instancia, para impedir que se continúe dilatando la resolución de esta causa, con la facultad concedida por la primera parte del artículo 396 del Código Adjetivo acotado.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10332 – 2019
AREQUIPA

IV. DECISIÓN

Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, interpuesto a fojas trescientos treinta y ocho del expediente principal, por la demandante **Denci Rosa Ascuña Rivera**, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y ocho, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, de fojas trescientos veintiocho; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta, de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciocho, de fojas trescientos cincuenta y nueve, expedida por el Juzgado Civil de Islay, que declaró fundada la demanda de retracto; en los seguidos por Denci Rosa Ascuña Rivera en contra de Manuel Teodoro Arocutipa Aduviri y otros, sobre retracto; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y *los devolvieron*. **Juez Supremo Ponente: Bustamante Zegarra.**

S.S.

QUISPE SALSAVILCA

YAYA ZUMAETA

YALÁN LEAL

HUERTA HERRERA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Rbz/Cmp