



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

DEBIDA MOTIVACION: La Sala Superior bajo una correcta interpretación del artículo 1592° del Código Civil estableció que la parte demandante tiene derecho preferente en la venta realizada entre los demandados por cuanto el acto de transferencia no tiene la calidad de adjudicación en venta dentro del proceso concursal conforme al artículo 84.2 de la ley Concursal sino que se hizo después de que quedo la subasta desierta en la que tampoco fue notificada.

Lima, veinte de setiembre del dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con el expediente principal; vista la causa, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silvia Valdivia** de fecha 09 de enero de 2017 (fojas 406), contra la sentencia de segunda instancia de fecha 12 de octubre de 2016 (fojas 371), expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **revocó** la sentencia apelada del 24 de julio de 2015 (fojas 309) que declaró improcedente la demanda de retracto; reformándola, la declaró fundada en parte; en consecuencia, declararon que los demandantes Lili Oshiro Oshiro de Yino y Angélica Oshiro Oshiro de Tamashiro subroguen a Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silva Valdivia en el contrato de compra venta celebrado con Útiles S.A. en Liquidación, representada por Gestión Económica S.A.C. respecto del 33.333% de acciones y derechos sobre el inmueble ubicado en Av. Juan Lecaros N° 101, 105, 107 y 111 en Puente Piedra N° Partida 11060614; ordenaron el endose y entrega a favor



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

de los codemandados los certificados de depósito judicial que se adjuntan relativos al precio de venta pagado, gastos notariales y registrales. **Infundada** la demanda en cuanto a la entrega de los documentos para proceder con la formalización de la inscripción del derecho de retracto.

ANTECEDENTES:

Interposición de la Demanda.-

Lili Oshiro Oshiro de Yino y Angélica Oshiro Oshiro de Tamashiro – *representados por Leonor Oshiro Oshiro*- por escrito de fecha 16 de agosto de 2013 (fojas 91) interpone demanda contra Útiles S.A en liquidación representada por Gestión Económica S.A.C y contra la sociedad conyugal conformada por Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silvia Valdivia, solicitando lo siguiente:

Pretensión Principal.-

Solicita se disponga la subrogación de Lili Oshiro Oshiro de Yino y Angélica Oshiro Oshiro de Tamashiro en cuotas iguales en el lugar que ocupan los compradores Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silvia Valdivia y en todas las estipulaciones pactadas en la escritura pública del fecha 21 de setiembre de 2012, en las que se otorga la transferencia de propiedad de las acciones y derechos que les corresponde sobre el bien ubicado en la Avenida Juan Lecaros N° 101,105,107 y 111 Puente Piedra del cual tiene la condición de co propietarios

Primera Pretensión Acumulativa Objetiva Originaria Accesorias.-

Se ordene a los demandados Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silvia Valdivia cumplan con otorgarle todos los documentos públicos o privados con la finalidad de que se proceda a formalizar e inscribir el derecho de retracto reclamado.



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

Segunda Pretensión Acumulativa Objetiva Originaria

Accesoria.-

Se endose y entregue a favor de los demandados Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silvia Valdivia los Certificados de Depósitos Judiciales por el cual se cumple con cancelar el precio de venta, gastos notariales y registrales que oportunamente se han pagado y asumidos los compradores.

Fundamentando la demanda, sostiene lo siguiente:

- Los hermanos Lili, Angélica y Gico Oshiro Oshiro son propietarios del bien sub litis, porque heredaron la parte que correspondía a su progenitor Eiki Oshiro Oshiro y por anticipo de legítima otorgada por su progenitora Shizu Oshiro Oshiro.
- El 14 de agosto de 1995, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima adjudicó a favor de la empresa Útiles S.A. las acciones y derechos que le correspondían a su hermano Gico Oshiro Oshiro, sobre el inmueble sub litis, quedando como co propietarios **Lili y Angélica Oshiro Oshiro**, y la **Empresa Útiles S.A.**
- A finales de julio de 2013, al realizar unos trámites solicitaron el Certificado Registral Inmobiliario de la propiedad sub litis, el cual le fue entregada el 08 de agosto de 2013, verificando que la empresa UTILES S.A. vendió a los esposos Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silva Valdivia mediante Escritura Pública de 21 de setiembre de 2012, la propiedad de las acciones y derechos que le correspondía sobre el inmueble sub litis.
- La empresa nunca les comunicó que iban a vender su propiedad, ni la transferencia que se perfeccionó el 21 de setiembre de 2012; por lo que, demandan el retracto.



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

- El plazo especial para ejercer el derecho de retracto rige de 08 de agosto de 2013, en que tomaron conocimiento con la entrega del CRI.

Contestación de demanda.-

La Sociedad Conyugal conformada por Edgardo Alfonso Escurra Cabrera y Nancy Silva Valdivia, por escrito de fecha 31 de octubre de 2013 (fojas 218) contestan la demanda, alegando lo siguiente:

- El 04 de diciembre de 2008, el Décimo Cuarto del Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró la disolución y liquidación de la entonces Empresa UTILES S.A, resolución que quedó consentida el 23 de marzo de 2009.
- Mediante Resolución N° 5142-2010/CCO-INDECOPI del 19 de julio de 2010, la Comisión de Procedimientos Concursales del INDECOPI resuelve disponer la publicación de la disolución y liquidación; designándose el 13 de diciembre de 2011, a Gestión Económica SAC como su entidad liquidadora.
- Por resolución del 14 de agosto de 1995, expedida por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, se adjudicó a favor de Útiles S.A. las acciones y derechos que le correspondían al copropietario Gico Oshiro Oshiro, sobre el inmueble sub litis y tal como lo establece el artículo 1592° del Código Civil, es improcedente el retracto en las ventas hechas por remate público, por lo que no resulta amparable la demanda.
- Actualmente carecen de facultad de representación frente a Útiles S.A. la misma que se declaró la extinción de su patrimonio y la incobrabilidad de sus deudas.



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

RESOLUCIÓN DE REBELDÍA:

Por Resolución N° 05 del 09 de diciembre de 2013 (fojas 231) se declaró rebelde a Útiles Sociedad Anónima.

DESPACHO SANEADOR Y FIJACIÓN DE PUNTOS

CONTROVERTIDOS:

Saneamiento Procesal.- Mediante Resolución N° 09 de fecha 12 de mayo de 2014 (fojas 274), se declaró la existencia de una relación jurídicamente válida y saneado el proceso.

Puntos controvertidos.- En la resolución antes señalada, el Juez de la causa fijó como puntos controvertidos lo siguiente: **a)** Determinar si procede ordenar la subrogación en su condición de compradores de los demandantes con relación a los demandados Edgardo Alfonso Ezcurra y Nancy Silva Valdivia en todas las estipulaciones pactadas en la Escritura Pública de compraventa del 21 de setiembre de 2012, por el cual la empresa Útiles S.A. en Liquidación le ha otorgado la transferencia de la propiedad de las acciones y derechos que mantenía sobre el inmueble que se encuentra ubicado en la Avenida Juan Lecaros N° 101 -105-107-111, Puente Piedra, inscrito en la Partida N° 11060614 de Registros Públicos; **b)** Como primera pretensión accesoria que los demandados Edgardo Alfonso Escurra Cabrera y Nancy Silva Valdivia cumplan con otorgarles todos los documentos públicos o privados con la finalidad de que se pueda formalizar e inscribir el derecho de retracto o subrogación demandado; y, **c).** Determinar si procede condenar a los demandados al pago de costas y costos del proceso.

Sentencia de Primera Instancia.

El Juez del Décimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por Resolución N° 13 del 24 de



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

julio de 2015, declaró *improcedente* la demanda tras considerar lo siguiente.

- a.- El último párrafo del artículo 1592° del Código Civil, establece que es improcedente el retracto de ventas hechas en remate público.
- b.- Es una garantía al adjudicatario pues al adquirirse un bien a través de este proceso es porque existe absoluta protección del ordenamiento jurídico hacia el adquirente.
- c.- La transferencia en compraventa del inmueble a favor de los demandados se efectuó dentro de un procedimiento concursal, con las garantías que dicho procedimiento otorga a los adquirentes, luego de efectuarse las publicaciones en los diarios se concluye que no es pertinente el retracto.

Recurso de Apelación.-

Lili Oshiro Oshiro de Yino y Angélica Oshiro Oshiro de Tamashiro – representados por Leonor Oshiro Oshiro, por escrito de fecha 13 de agosto de 2013 (fojas 328) interpone recurso de apelación alegando lo siguiente:

- La sentencia no se ha expedido en mérito a lo actuado. La demandada Útiles S.A. fue declarada rebelde, entonces existe la presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda.
- Esta probado que la vendedora Útiles S.A. no procedió conforme al artículo 1596 del Código Civil, a pesar que tenía conocimiento que las recurrentes son legítimas propietarias del inmueble sub litis y al amparo del inciso 2) del artículo 1599° del Código Civil les asiste el derecho de retracto.

Sentencia de Segunda instancia.-

La Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por Sentencia de Vista de fecha 12 de octubre de



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

2016 (fojas 371) **revocó** la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda de retracto; reformándola, la declaró fundada en parte, bajo los siguientes fundamentos:

A.- De autos se advierte que la empresa Útiles S.A. fue sometida a un proceso de reestructuración patrimonial, conforme a las disposiciones de la Ley General del Sistema Concursal (Ley N°27809); que el treinta y tres punto trescientos treinta y tres por ciento (33.333%) de las acciones y derechos que tenía sobre el inmueble ubicado en Avenida Juan Lecaros N°101, 105, 107 y 111 en Puente Piedra-Lima, fueron sometidos a primera, segunda y tercera subasta pública extrajudicial, el día veintisiete de marzo del dos mil doce a las 10.00, 10.30 y 11.00 horas respectivamente, conforme a la publicación de fojas ciento ochenta y uno y las actas de subasta de tal fecha y horas, firmadas por la entidad liquidadora Gestión Económica S.A.C. y el martillero público Artemio Angeles Tafur, corrientes de fojas ciento ochenta y dos a ciento ochenta y cuatro, que dan cuenta de no haberse presentado postor interesado, por lo que se procedió a declarar la subasta desierta.

B.- Ahora si bien el artículo 84°2 de la Ley 27809 señala "(...) Se procederá a la adjudicación por venta directa, si efectuadas tres convocatorias a remate no hubiese sido posible realizar el mismo" (texto vigente a la fecha de declaración de subasta desierta); esta disposición normativa no se puede llevar a considerar que la venta posterior (a falta de no haberse logrado la adjudicación del bien a consecuencia del remate público) se realice sin observar lo dispuesto por los artículos 1596°, 1597°y 1599°i nciso 2. del Código Civil. Es decir, tiene derecho a retracto los copropietarios en la venta a terceros de porciones indivisas, debiéndose remitir comunicación con fecha cierta a las personas a que tienen este derecho, en todo caso si el retrayente conoce de la transferencia por



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

distinto medio "el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012° solo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia".

C.- Cabe precisar que los actos de transferencia de propiedad realizados a posteriori de la declaración de "subasta desierta", no son actos vinculados al proceso de remate convocado, es una venta directa; si ello es así, cualquier compra-venta de las acciones y derechos de un inmueble en copropiedad, del titular sometido a reestructuración patrimonial debe respetar las reglas de la copropiedad y del derecho de retracto establecidas en el Código Civil.

D.- Advirtiéndose de lo actuado que el ente liquidador, la co-demandada Gestión Económica S.A.C., no remitió comunicación a las copropietarias demandantes Lili Oshiro Oshiro de Yino y Angélica Oshiro Oshiro de Tamashiro, a fin de ejercer el derecho que les asiste en el plazo establecido por el artículo 1596° del Código Civil; y, habiendo las demandantes tomado conocimiento de la compra-venta celebrada entre Útiles S.A. En Liquidación, representada por su entidad liquidadora Gestión Económica S.A.C., con Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silva Valdivia, por lo previsto en el artículo 2012° del citado Código, al haber sido inscrita tal compra-venta de acciones y derechos en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima el día 24 de octubre del 2012, válidamente en el plazo de ley ejercieron oposición al presentar esta demanda con fecha 16 de agosto de 2013, como es de verse de fojas noventa y dos, toda vez que tienen un derecho preferente respecto de cualquier persona y, en este caso, las demandantes deben sustituir o subrogar a Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silva Valdivia en el referido



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

contrato de compra-venta, asumiendo todos los derechos y obligaciones pertinentes.

PROCEDIMIENTO CASATORIO:

Causales por las que se declaró procedente el recurso de casación.-

Esta Sala Suprema Civil Permanente, mediante resolución de fecha **08 de enero de 2018**, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silvia Valdivia, por las siguientes causales:

- a. Infracción normativa del artículo 84.2 de la Ley 27809 Ley General del Sistema Concursal.** Refieren que, la Sala Superior interpreta en forma errónea la citada norma de la Ley General del Sistema Concursal, pues en los considerandos noveno y décimo de la recurrida determinó que la venta realizada no era válida, pese a la publicación de las tres convocatorias a remate de las cuales tenían pleno conocimiento las copropietarias demandantes, ello por la publicidad con que se realizó, pues este fue seguido conforme a lo normado en el Código Procesal Civil, procediéndose posteriormente a la venta directa acorde con lo establecido en la norma denunciada; sin embargo, conforme a la interpretación que brinda el *Ad quem* no se observó lo normado por el artículo 1596 del Código Civil. Agrega que, una persona sujeta a proceso concursal es distinta a la que no se haya sujeta al mismo, siendo la correcta interpretación del artículo 84.4 de la Ley 27809 – Ley del Sistema Concursal, que habiéndose efectuado la venta del 33.33% de las acciones y derechos el inmueble les fue transferido por la empresa Gestión Económica Sociedad Anónima Liquidador de la empresa Útiles Sociedad Anónima en liquidación, y dicha venta fue realizada por tratarse



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

de una empresa sometida a proceso concursal, dentro de lo que señala taxativamente que procede la venta directa si luego de efectuadas las tres convocatorias a remate, estas son declaradas desiertas, esto es, la venta se realizó con las garantías que dicho procedimiento otorga a los adquirientes por lo que se puede colegir que no era necesario lo señalado en el artículo 1596 del Código Civil invocado por los Jueces Superiores. Es así, porque no se trata de la venta de acciones y derechos de un bien cualquiera sino de una empresa sometida a concurso de la cual los demandantes son copropietarios.

- b. Infracción normativa de los artículos 1596° y 1597° del Código Civil.** Alegan que, el *Ad quem* aplicó indebidamente los artículos 1596 y 1597 del Código Civil. Es así, porque el artículo 1596 del Código Civil establece el plazo para el ejercicio del retracto, además pretende que el que tiene la preferencia de la compra sea informado de la venta, sin embargo, dicho requisito fue satisfecho por la publicidad efectuada con los avisos de la convocatoria a remate, por lo que las demandantes en su calidad de copropietarias del inmueble tenían pleno conocimiento del mismo. Agrega que, la propia Ley del Sistema Concursal no establece la obligación de aplicar el citado artículo del Código Civil coligiéndose que la Sala al emitir la resolución de vista que recova la sentencia apelada realizó una aplicación incorrecta del citado artículo, pues para el caso materia de autos no es aplicable, por imperio de la misma Ley General del Sistema Concursal.
- c. En forma excepcional la Infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú.** Analizar si la sentencia impugnada, cumple con la finalidad de contener una correcta justificación de acuerdo a un coherente razonamiento y



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

debida valoración de los hechos, las pruebas y la norma jurídica aplicable al caso concreto.

MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

La materia jurídica en debate en el presente caso se centra controlar si el razonamiento sobre el cual descansa las decisiones adoptadas guardan correspondencia con el principio de congruencia para amparar la demanda incoada, ello tenido en cuenta las reglas de la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales y si se ha realizado una correcta interpretación de los alcances previstos por el artículo 1592° del Código Civil.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN:

PRIMERO.- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo e iudicando*, como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 388° numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley N° 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado*”, en



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

ese sentido los casacionistas Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silvia Valdivia, indican que su pedido es anulatorio y revocatorio, esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

SEGUNDO.- Existe **infracción normativa**, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico –*ratio decidendi*- en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO.- Habiéndose declarado la procedencia excepcional del recurso de casación, la misma que guarda relación con la vulneración al principio probatorio así como la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales. En ese sentido, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 122° numeral 3) de l Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

CUARTO.- Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

QUINTO.- Siendo así, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

SEXTO.- Revisado los autos se advierte lo siguiente:

- Del escrito de demanda de fecha 16 de agosto de 2013 (fojas 91), Lili Oshiro Oshiro de Yino y Angélica Oshiro Oshiro de Tamashiro – representados por Leonor Oshiro Oshiro- pretenden se disponga la subrogación en el lugar de los compradores –hoy demandados- en la adquisición vía compraventa de las acciones y derechos del inmueble sublitis mediante escritura pública de compraventa de fecha 21 de setiembre de 2012, como que también cumpla con otorgarle todos los documentos públicos y privados a fin de formalizar los derechos de retracto como se entregue a favor de los demandados adquirientes el depósito judicial por el precio pagado por la compra del bien.
- El Juez de Primera Instancia declaró improcedente la demanda al considerar que en mérito a lo previsto por el artículo 1529° del Código Civil, es imposible la realización peticionada, porque la transferencia de compraventa del inmueble a favor de los demandados Edgardo Alfonso Ecurra Cabrera y Nancy Silva



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

Valdivia se efectuó dentro de un procedimiento concursal amparado por la Ley del Sistema Concursal N° 27809, con las garantías que el mismo otorga a los adquirientes y luego de efectuarse las publicaciones en los diarios pertinentes para la subasta pública.

- La Sala Superior revocando la resolución de primera instancia la reforma y declara fundada en parte la demanda al considerar que el ente liquidador, la co demandada Gestión Económica S.A.C. no remitió comunicación a las co propietarias demandantes a fin de ejercer el derecho que les asiste en el plazo establecido por el artículo 1596° del Código Civil y habiendo las demandadas tomado conocimiento de la compraventa celebrada entre Útiles SA en liquidación representada por su entidad Liquidadora Gestión Económica SAC con Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silva Valdivia por lo previsto por el artículo 2012 del Código Civil al haber sido inscrita la compraventa de acciones y derechos en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, el 25 de octubre de 2012, válidamente en el plazo de ley ejercieron oposición al presentar esta demanda con fecha 16 de agosto de 2013, como es de verse a fojas noventa y dos, toda vez que tienen un derecho preferente respecto de cualquier persona y en este caso las demandantes deben sustituir o subrogar a Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silva Valdivia en el contrato de compraventa, asumiendo todos los derechos y obligaciones.

SÉTIMO.- En ese sentido, y teniendo en cuenta que si bien en el caso en concreto existen fallos contradictorios, ello no significa que los mismos constituyan causal de incongruencia a efectos de nulificar lo actuado, en virtud a que los jueces de mérito han expuesto sus razones teniendo en cuenta la pretensión incoada en la demanda así como la controversia establecida en autos y la norma acotada, por lo que debe procederse más bien determinar si existe error en el razonamiento por la interpretación errónea o la



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

aplicación indebida de la norma, que haya conllevado a la expedición de una resolución con motivación aparente.

OCTAVO.- Habiéndose desestimado la denuncia procesal, corresponde proceder con el análisis de la causal material invocada a fin de establecer si se ha interpretado correctamente el Artículo 84.2 de la Ley N° 27809 de la Ley General del Sistema Concursal así como los artículos 1596° y 1597° del Código Civil.

NOVENO.- 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 norma¹. Y, habrá interpretación errónea cuando la Sala Jurisdiccional en su 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 violarla².*

DÉCIMO.- El sistema concursal peruano, plasmado en la Ley General del Sistema Concursal, está diseñada para aquellas empresas que tienen una estructura financiera, basada en documentación contable y financiero toda vez que su objetivo es la recuperación de un crédito. La finalidad es que dicho procedimiento garantice un ambiente agradable para la negociación entre los acreedores y deudor.

DECIMO PRIMERO.- El artículo 84 numeral 2) de la Ley 27809 señala que en caso que en el Convenio de Liquidación establezca la venta de activos vía remate, será de aplicación las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Título V de la Sección Quinta del Código Procesal Civil, en lo que resulten aplicables. Se procederá a

¹ **SANCHEZ-PALACIOS PAIVA, Manuel.** El Recurso de Casación Civil. Praxis. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1999. Pág. 62.

² **CARRION LUGO, Jorge.** El Recurso de Casación en el Perú. Volumen I. 2° Edición. Editora Jurídica GRIJLEY, Lima, 2003. Pág. 5



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

la adjudicación por venta directa, si efectuadas tres convocatorias a remate no hubiese sido posible realizar el mismo.

DÉCIMO SEGUNDO.- La Sala Superior, teniendo en cuenta lo previsto por el artículo 84.2 de la Ley N° 27809 Ley General Concursal, determina que la transferencia respecto al 33.33% de los derechos y acciones sobre el inmueble ubicado en la Avenida Juan Lecaros N° 101, 105, 107 y 111 del Distrito de Puente Piedra, no constituye venta en adjudicación, sino una venta directa, ello no implica afectación a su derecho ni una interpretación incorrecta de la misma, toda vez que dicho acto jurídico se realizó –sin aviso a las demandantes- después de las tres subastas públicas realizadas el 27 de marzo de 2012, e incluso después de haberse declarado desierto dicho acto al no existir postor alguno. En tal sentido, con lo señalado se cumple la concurrencia de los supuestos regulados por el artículo 1592 del Código Civil a efectos de disponer que al no haber la parte actora tomado conocimiento del acto de venta como copropietaria del bien sublitis *-sino hasta su inscripción de la nueva venta a los demandados en el registro público-*, éstas deben subrogarse en la posición de la parte adquiriente conformada por la sociedad conyugal de Edgardo Alfonso Ezcurra Cabrera y Nancy Silva Valdivia, en tal contexto los argumentos expuestos por la impugnante son solo aseveraciones que no justifican motivos para nulificar o revertir lo decidido por lo que el recurso debe desestimarse en este extremo.

DÉCIMO TERCERO.- Respecto a la transgresión de los artículos 1596° y 1597° del Código Civil, la parte recurrente refiere que no se ha tomado en cuenta que con la publicidad efectuada y con los avisos de convocatoria a remate, los demandantes tenían pleno conocimiento de la transferencia a su favor.

DÉCIMO CUARTO.- En tal sentido, el artículo 1596° del Código Civil, prevé que el derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

cierta a la persona que goza de ese 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 siguiente día de la última publicación.

DÉCIMO QUINTO.- Por su parte el artículo 1597° del Código Civil, establece que si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto al indicado en el artículo 1596° del Código acotado, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento, para éste caso la presunción contenida en el artículo 2012° del Código en referencia, solo es oponible de un año de la inscripción de la transferencia.

DÉCIMO SEXTO.- Esta Sala Suprema ha establecido respecto al artículo 2012° del Código Civil, que el principio de publicidad registral, constituye la regla general del derecho de la presunción iure et de iure del contenido de las inscripciones de los asientos registrales, el que debe ser concordado con el artículo 2014° del acotado cuerpo legal, que preceptúa el principio de la buena fe registral³.

DÉCIMO SÉTIMO.- El *Ad quem*, al amparar la demanda y colegir que en el caso de autos la parte actora tiene derecho preferente sobre el bien materia de controversia, en modo alguno vulnera el artículo 1597° del Código Civil, toda vez que se de jó plenamente acreditado que al no haber sido notificada del acto de liquidación y restructuración, debe aplicársele el principio de publicidad regulado por el artículo 2012 del código en referencia, estos es, desde la inscripción ante los Registros Públicos de la venta a favor de los impugnantes realizado el 24 de octubre de 2012, habiendo opuesto demanda el 16 de agosto de 2013, en virtud a que las mismas tienen

³ Casación N° 2877-2012-Lima el Peruano publicado el 28 de febrero de 2014.



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

derecho preferente respecto de cualquier persona, más aún si no se han cumplido con las estipulaciones reguladas por el artículo 1596 del Código Civil. En tal contexto el recurso de casación también deviene en infundado en cuanto a este extremo se refiere.

DECISION:

Por lo expuesto, y en aplicación del artículo 397° del Código Civil;

Declararon: INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por **Edgardo Alfonso Ezcurrea Cabrera y Nancy Silvia Valdivia** de fecha 09 de enero de 2017 (fojas 406), contra la sentencia de segunda instancia de fecha 12 de octubre de 2016 (fojas 371), expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **revocó** la sentencia apelada del 24 de julio de 2015 (fojas 309) que declaró improcedente la demanda de retracto; reformándola, la declaró fundada en parte; en consecuencia, declararon que los demandantes Lili Oshiro Oshiro de Yino y Angélica Oshiro Oshiro de Tamashiro subroguen a Edgardo Alfonso Ezcurrea Cabrera y Nancy Silva Valdivia en el contrato de compra venta celebrado con Útiles S.A. en Liquidación, representada por gestión Económica S.A.C. respecto del 33.333% de acciones y derechos sobre el inmueble ubicado en Av. Juan Lecaros N° 101, 105, 107 y 111 en Puente Piedra N° Partida 11060614; ordenaron el endose y entrega a favor de los codemandados los certificados de depósito judicial que se adjuntan relativos al precio de venta pagado, gastos notariales y registrales. **Infundada** la demanda en cuanto a la entrega de los documentos para proceder con la formalización de la inscripción del derecho de retracto. **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad funcional; en los seguidos por Lili Oshiro Oshiro de Yino y Angélica Oshiro Oshiro de Tamashiro –representados por Leonor Oshiro Oshiro- contra Útiles S.A. en Liquidación, Edgardo Alfonso Ezcurrea Cabrera



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

**CASACION N° 1098-2017
LIMA**

RETRACTO

y Nancy Silva Valdivia, sobre retracto; y, los devolvieron. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema Huamaní Llamas.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZARRAGA

CÉSPEDES CABALA

/lar