



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

Afectación al debido proceso: Bajo una deficiente valoración de los medios probatorios, se determinó la conclusión del proceso sin pronunciamiento sobre el fondo, sin observar que no se encuentran acreditados los supuestos regulados por el artículo 321 del Código Procesal Civil. Pues conforme a los alcances establecidos por el artículo 1313 del Código Civil, la resolución del contrato de compraventa efectuada por los codemandados resultaría ineficaz a terceros como es el caso del actor quien pretende subrogarse en el acto jurídico de compraventa celebrado, toda vez que del mismo el precio fue pagado en su totalidad.

Lima, veinticuatro de abril de dos mil dieciocho.-

SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: con el acompañado, visto en audiencia pública, de la fecha, después de revisar el recurso de casación en proceso de Retracto, emitida la votación conforme a la Ley orgánica del Poder Judicial se expide la siguiente resolución.

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Jeremy Michael Clubb**, contra la Sentencia de Vista expedida en la resolución número once por la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, del 21 de febrero de 2017, que declaró concluido el proceso sin declaración sobre el fondo.

II. ANTECEDENTES:

A fin de analizar esta causa y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa procesal y material denunciada por Jeremy Michael Clubb, es necesario realizar las siguientes precisiones sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada.

2.1. Interposición de la Demanda.- Jeremy Michael Clubb -representado por su apoderado Iván Guillermo Guerrero Cabrera- interpone demanda contra Ángela María Vizcarra Yépez (fojas 48) y solicita lo siguiente:

2.2. Pretensión Principal.- Se ordene la subrogación de su poderdante en lugar de la demandada, como compradora en el contrato de compraventa de derechos y acciones contenido en la minuta de fecha 01 de noviembre de



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

2007, en virtud del cual adquirió la totalidad de los derechos de los que era propietario de nuestro condómino Claudio Luigi Cafelli Crocco respecto de los siguientes inmuebles y luego disponer la entrega a su favor del Certificado de Consignación judicial por la suma ascendente a US\$10,000.00 (diez mil dólares americanos), importe pagado a la demandada:

- a) Departamento 402 ubicado en la Calle Juan Fannig N° 784, del Distrito de Miraflores Provincia y Departamento de Lima.
- b) Estacionamiento N° 03, ubicado en la Calle Juan Fan nig N° 784, del Distrito de Miraflores Provincia y Departamento de Lima.

2.3. Primera Pretensión Accesorio.- Solicita que al amparo de lo regulado por el artículo 590 del Código Procesal Civil, se disponga que la demandada entregue a su poderdante Jeremy Michael Clubb los inmuebles acotados, debidamente desocupados bajo apercibimiento de lanzamiento contra quienes se encuentren en posesión del inmueble.

2.4. Segunda Pretensión Accesorio.- Se hace extensiva la acción de pago de costas y costos del proceso en caso de oposición. Fundamenta su demanda en lo siguiente:

- Alega que, es copropietario con el codemandado, Claudio Luigi Cafelli Crocco, del bien *sub litis*, ostentando cada uno de ellos el cincuenta por ciento (50%) de los derechos y acciones sobre el inmueble, cuya propiedad fue adquirida al iniciarse una demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra sus anteriores propietarios, proceso que fue tramitado ante el Décimo Segundo Juzgado Civil de Lima, en el expediente N° 48718-2010.
- Posteriormente inició una demanda de división y partición contra el codemandado Claudio Luigi Cafelli Crocco ante el Trigésimo Juzgado Civil de Lima, en la causa número 7408-2011, y en ese proceso al ser notificado con la resolución diez con fecha 16 de diciembre de 2011, con el escrito de fecha 21 de noviembre de 2011 presentado por la codemandada, toma conocimiento de que su copropietario el ahora demandado había transferido a Ángela María Vizcarra Yépez todas las acciones y derechos del que era propietario por el precio de diez mil dólares americanos, es decir, que nunca fue comunicado por su copropietario, tampoco fue notificado con la



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

compraventa realizada, e indica que de conformidad a lo previsto en el artículo 1597 del Código Civil el plazo para interponer la demanda se cuenta a partir de la fecha de conocimiento que según señala se dio el 16 de diciembre de 2011.

- Atendiendo al precio pactado entre los demandados según lo declarado en la cláusula tercera de la minuta de compraventa, ascendió a la suma de diez mil dólares americanos, por lo que, para el eficaz ejercicio de su derecho de subrogación el demandante acompaña el certificado de depósito judicial por dicha cantidad.

2.5. Contestación.- El demandado Claudio Luigi Cafelli Crocco, contesta la demanda (fojas 155), alegando lo siguiente: La pretensión formulada por el demandante ha caducado al haber quedado resuelto la compraventa de las acciones y derechos que la señora Ángela María Vizcarra Yépez adquiriera de parte de él, por incumplimiento de pago señalado en la resolución de contrato de fecha del 04 de abril de 2012, por lo cual según señala no existe legitimidad para obrar del demandante

2.6. Saneamiento Procesal.- Mediante resolución número tres, del 24 de junio de 2014, corriente a fojas 283 la Sala Superior revocando la impugnada declaró: Saneado el proceso, por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes.

2.7. Puntos Controvertidos.- Por auto número dieciséis, expedido el 06 de abril de 2015, (fojas 306), el juez de la causa fijo como puntos controvertidos lo siguiente: **a)** Determinar si le corresponde al demandante Jeremy Michael clubb subrogarse en vez de Ángela María Vizcarra Yépez en su calidad de comprador en la totalidad de derechos y acciones de propiedad de Claudio Luigui Cafelli Crocco en la minuta de compraventa del 01 de noviembre de 2007, respecto de los bienes inmuebles materia de *litis*; **b)** Determinar si como consecuencia de la subrogación como comprador corresponde entregársele a Ángela María Vizcarra Yépez, el monto del valor pagado por las acciones y derechos adquiridos respectos de los inmuebles; y, **c)** Determinar sí corresponde el pago de costas y costos del proceso.



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

2.8. Sentencia de Primera Instancia.- El Juez del Trigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Piura, por resolución número treinta y tres, expidió sentencia el día 08 de junio de 2016, declarando **improcedente** la demanda de retracto, al considerar lo siguiente:

- Se aprecia de la copia de la minuta Resolución de Contrato de Compra Venta de fecha 04 de abril de 2012, con firmas legalizadas al reverso, suscrito entre Angela María Vizcarra Yépez y Claudio Luigi Cafelli Crocco, (fojas 143 y 144), documento que no ha sido materia de tacha ni cuestionamiento alguno por la parte contraria, mediante la cual se resolvió la resolución del contrato de compraventa de fecha 01 de noviembre de 2007, materia de la pretensión del derecho de retracto por parte del demandante, respecto de los inmuebles *sub litis*.
- Lo pretendido por el demandante, carece de objeto, por cuanto al haber quedado resuelto el contrato de compraventa de derechos y acciones materia de cuestionamiento, es decir sin efectos legales, en consecuencia no tiene legitimidad para obrar, pues no podría subrogarse como comprador de una compraventa que ha quedado resuelta, por el incumplimiento del pago total del precio de compraventa, toda vez que el vendedor sólo habría recibido un diez por ciento de dicho precio pactado.

2.9. Recurso de Apelación.- Jeremy Michael Clubb, interponen recurso de apelación el 23 de junio de 2016 (fojas 264) contra la sentencia de primera instancia alegando lo siguiente:

- Incurre en error el juzgado al sostener que la resolución del contrato de compraventa por parte de los codemandados y que dio nacimiento a la acción de retracto determina que su parte carezca de legitimidad para obrar, por cuanto dicha posición contraviene lo establecido en la jurisprudencia de la Corte Suprema que ha decidido prohibir que la rescisión o resolución de contrato de compraventa que da nacimiento a la acción del retrayente, surta efectos en contra de este.
- No se ha advertido que la minuta de resolución de compraventa con el que los codemandados han tratado de dejar sin efecto dicho contrato, es una



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

referida a la resolución de un contrato por falta de pago; sin embargo, **en el documento de compraventa que da nacimiento a la acción de retracto se afirma que el monto de diez dólares americanos el cual se encuentra debidamente pagado** a la fecha de la firma de dicho contrato, por lo que no hubo ningún incumplimiento de contrato que pudiera resolverse o dejarse sin efecto. Por tanto, es un imposible jurídico resolver un contrato cuyas prestaciones ya han sido ejecutadas totalmente, por lo que el juzgador no debió darle validez ni eficacia.

- Los codemandados no podía haber resuelto el contrato de compraventa por mutuo disenso, porque el artículo 1313 del Código Civil establece que si por el mutuo disenso se perjudica el derecho de tercero, se tiene por no efectuado, siendo evidente que los codemandados han actuado con el deliberado propósito de perjudicar el derecho de retracto que la ley le confiere al demandante.

2.10. Sentencia de Segunda instancia.- La Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por Sentencia de Vista de fecha 21 de febrero de 2017, declaró concluido el proceso sin declaración sobre el fondo, al considerar lo siguiente:

- Mediante documento privado con firmas legalizadas, de fecha 04 de abril de 2012, los codemandados Claudio Luigi Cafelli Crocco y Ángela María Vizcarra Yépez han decidido resolver el contrato de compraventa de fecha 01 de noviembre de 2007 por no haberse cancelado en su integridad el precio pactado por la transferencia de los derechos y acciones de los bienes materia de retracto.

- El ejercicio del derecho de retracto reclamado por la parte demandante queda sin sustento alguno, por cuanto la razón de demandar, constituida por el contrato de compraventa en referencia, en el cual se buscaba subrogar al codemandado Claudio Luigi Cafelli Crocco, ha desaparecido como consecuencia de la resolución convencional suscrita entre los demandados contenida en el documento de fecha 04 de abril de 2012, por tanto, ya no existe contrato de compraventa en el cual el demandante pueda subrogarse en el lugar del comprador y en todas sus estipulaciones, con lo cual el



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

derecho de copropiedad que ostenta el demandante no se encuentra perjudicado. Precisamente, por esta última razón, al no existir perjuicio contra el tercero –la parte demandante– en la referida resolución convencional, la invocación del artículo 1313 del Código Civil deviene en impertinente.

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

Esta Sala Suprema Civil Permanente, mediante resolución de fecha **13 de julio de 2017**, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Jeremy Michael Clubb, por las siguientes causales:

- **La infracción normativa material del artículo 1313 del Código Civil.** Alega que la Sala Superior no advierte que la resolución convencional por mutuo disenso perjudica, no solo el derecho de copropiedad del demandante, sino también su derecho a demandar el retracto y a subrogarse en el lugar del comprador del contrato. En ese sentido señala que, el artículo denunciado establece que el mutuo disenso se tiene por no efectuado cuando perjudique el derecho de un tercero. Asimismo, señala que no era jurídicamente posible que los codemandados resolvieran el contrato de compraventa por mutuo disenso por cuanto las prestaciones ya habían sido ejecutadas en su totalidad.

III MATERIA JURÍDICA DE DEBATE.-

Si bien se ha declarado la procedencia de la infracción normativa material del recurso de casación, nada impide que en sede casatoria se proceda en forma excepcional con el análisis de autos a fin de controlar si el razonamiento sobre el cual descansan las decisiones adoptadas guardan correspondencia con el principio de congruencia para amparar la demanda incoada, ello teniendo en cuenta las reglas de la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales.

IV. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN:

PRIMERO.- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia el recurso material de casación por la causal y atendiendo a lo indicado en el punto III de la presente resolución es menester realizar



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

previamente el estudio y análisis somero de todo el proceso, de este modo dar garantía a los justiciables, considerando además que, **el casacionista indicó que su pedido es revocatorio**, por consiguiente 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.- Una vez verificado, si existe infracción normativa procesal, 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, y que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO.- La motivación de las resoluciones judiciales, si bien constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, también lo es que, para que tal finalidad se alcance *debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e incorporados y la decisión del Tribunal*, conocida como “congruencia”, principio normativo que limita las facultades resolutorias del juez por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido oportunamente por los litigantes en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico.

CUARTO.- Sobre dicho aspecto la Corte Suprema ha establecido que: “ (...) *el debido proceso es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden de procurar una seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido a aquel proceso que se satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias*



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

necesarias para garantizar la efectividad del derecho material (...)¹. Asimismo, se ha dejado acotado que: “(...) el derecho a un debido proceso es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley, con el fin de defender el derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (...)².

QUINTO.- Atendiendo a que, la apelación como segunda instancia se concibe como una *revisio prioris instantiae* por cuanto a través de ella se busca un nuevo examen del asunto, debe observarse que dicho principio no es absoluto, dado a que es una concesión que se hace a las partes **para que tengan la posibilidad de que una sentencia, terminada en primera instancia, pueda, ser revisada por un órgano judicial superior al que la dictó**, pudiendo mejorar los resultados de la primera instancia, con un método propio³.

SEXTO.- De lo actuado en el proceso es de apreciarse que una vez que el juez de la causa emitió la sentencia de primera instancia el 08 de junio de 2016 declarando improcedente la demanda instaurada por Jeremy Michael Clubb, este por escrito corriente a fojas 564 formuló recurso de apelación alegando que se afecta su derecho al haberse concluido que carece de legitimidad para obrar en el presente caso, porque operó la resolución del contrato de compraventa efectuada entre los co demandados y sobre los cuales nace su derecho de retracto, sin tener en cuenta que dicho contrato cumple con las formalidades que la ley exige pues, hasta consignado el monto que se ha cancelado por la acotada venta, suma ascendente a diez mil dólares americanos, procediendo la Sala Superior, por resolución de vista a

¹ Casación 5425-2007 Ica. Del 01 de diciembre de 2008-Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.

² Casación N° 194-2007 San Martín. Del 03 de diciembre de 2008- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.

³ **Gisbert Pomata, Marta:** tomando la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante número 236/2002, de 23 de abril (JUR 2002, 156174), dice: «Si bien la apelación, y dada su condición de recurso ordinario, otorga al Tribunal *Ad Quem* amplias facultades para revisar todo lo actuado por el Juzgador de instancia tanto en lo que afecta a los hechos y en orden a la valoración de la prueba, como en lo relativo a las cuestiones jurídicas oportunamente planteadas por las partes, y para comprobar si las normas procesales y sustantivas han sido aplicadas correctamente, tales facultades revisoras se hallan limitadas, como cuida de puntualizar y entre otras, la Sentencia del Tribunal Constitucional 3/1996, por la imposibilidad de entrar a conocer o decidir sobre los extremos que hayan sido consentidos por las partes por no haber sido objeto de impugnación; siendo las concretas pretensiones que el apelante o apelantes hayan formulado las que, en consecuencia, delimitarán el ámbito del recurso según el brocardo de todos conocido *tantum appellatum, quantum devolutum*». Consideraciones sobre la Segunda Instancia en el Proceso Civil Español página 01.



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

dar por concluido el proceso sin declaración sobre el fondo, decisión que es materia de casación.

SÉTIMO.- Nuestro ordenamiento procesal civil conforme a los alcances establecidos por el artículo 321 numeral 1) ha dejado señalado que el proceso puede concluir sin poner fin al conflicto, por sustracción de la pretensión del ámbito jurisdiccional. Toda pretensión al ser postulada al proceso encierra una declaración de voluntad para solicitar una actuación al órgano jurisdiccional frente a determinada persona distinta al accionante. Esta pretensión tiene elementos intrínsecos que justifican esa pretensión como el llamado *interés para obrar*, pero puede darse el caso de que este interés desaparezca antes que el derecho haga su obra porque la pretensión ha sido sustraída fuera del ámbito jurisdiccional⁴.

OCTAVO.- Conforme a lo previsto por el artículo 1592 del Código Civil, el derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. El retrayente deberá reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por este y en su caso los intereses pactados. Es improcedente el retracto en las ventas hechas por remate público.

NOVENO.- Por su parte el artículo 1313 del Código Civil, prevé que por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Y, si perjudica el derecho de un tercero se tiene por no efectuado.

DÉCIMO.- Sobre el particular, la doctrina también ha señalado que el mutuo disenso únicamente puede producir efectos para el futuro y no para el pasado. No opera retroactivamente. La razón es **el eventual perjuicio a terceros**, por ello si el contrato fue resuelta en virtud del mutuo disenso, los derechos constituidos sobre el bien materia de dicho contrato en el lapso que transcurre entre su celebración y el mutuo disenso subsisten, debido a que la voluntad privada de las partes no es soberana ni atenta contra los derechos de terceros. Y como sabemos esta constituye la única limitación al ejercicio del libre albedrío, los derechos adquiridos por terceros son las fronteras que no puede cruzar la autonomía de la voluntad. Lo que no quiere decir que en

⁴ Ledesma Narvaez, Marienalla. **Conclusión del Proceso sin Declaración sobre el Fondo**. Comentarios al Código Procesal Civil pagina 1097-1098 Gaceta Jurídica Tomo I.



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

ningún caso el mutuo disenso pueda ser retroactivo, ya que de no existir dicha barrera, de no haber terceros que podrían salir afectados, entonces impediría a las partes convenir en que los efectos se retrotraigan hacía el pasado⁵.

DÉCIMO PRIMERO.-Conforme a lo regulado en el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la doctrina ha dejado establecido que por **el principio de celeridad**, se coadyuva a la celeridad en el trámite, es decir que se procura que el proceso avance de manera rápida pero segura –sin violentar las garantías mínimas- y que no se detenga por ninguna circunstancia, es por ello que no se señala que este principio se manifiesta a través del principio de economía procesal. En el proceso donde gobierne la celeridad procesal responsable se encuentra garantizada la emisión de una sentencia oportuna. Particularmente, la aplicación de este principio se encuentra en manos del Juez, quien debe velar por la sumariedad del trámite, cuando más célere sea en su actividad y exija lo mismo de las partes, tendrá una relación jurídica exitosa⁶.

DÉCIMO SEGUNDO.- De lo actuado en el proceso se tiene lo siguiente: (i) De la Partida Electrónica N° 41518847 mediante Escritura Pública de fecha **12 de setiembre de 1983**, se independizó a favor de Carlos Pacheco Benavidez Delgado, Luis Arresse Pezzi, Victoria Orellana Hanke, Edgardo Pacheco Benavidez Delgado y Mario Zapata Tijerina, el estacionamiento medio sótano ubicado en la Calle Juan Fanning número setecientos ochenta y cuatro del Distrito de Miraflores de diez metros cuadrados. Del Asiento dos de dicha instrumento público, es de verse que Edgardo Pacheco Benavidez Delgado por escritura pública de la misma fecha adquirió la totalidad del estacionamiento, inscribiéndose ambos actos el 30 de marzo de 1984; (ii) De la minuta de fecha primero de noviembre del 2007, en copias corre a fojas 09, se tiene que Claudio Luigui Caffelli Grocco transfiere a Angela María Vizcarra Yopez, en compraventa el cien por ciento de sus derechos y acciones sobre los inmuebles en referencia por la suma ascendente a diez mil dólares americanos, **monto que se encuentra debidamente pagado a la**

⁵ **Osterling Parodi Felipe y Castillo Freyre. Mario:** Carácter Retroactivo del Mutuo Disenso. Compendio

⁶ **Hurtado Reyes. Martín Alejandro. Principio de Celeridad Procesal.** Fundamentos del Derecho Procesal Civil, página 166. Editorial IDEMNSA Lima Perú.



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

firma de la minuta; (iii) Del asiento D00001 (fojas seis), se inscribió con fecha 31 de enero de 2011, la sentencia expedida el **09 de setiembre de 2009** que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública incoada por Jeremy Michael Clubb y Claudio Luigui Caffelli Grocco contra Edgardo Pacheco Benavidez delgado y Vivian María Rosa Cannok Torero; **(iv)** De la Partida Registral número 41518855 (fojas 07), es de apreciarse del asiento uno que mediante escritura pública **del 12 de setiembre de 1983**, se independizó a favor de Carlos Pacheco Benavidez Delgado, Luis Arresse Pezzi, Victoria Orellana Hanke, Edgardo Pacheco Benavidez Delgado y Mario Zapata Tejerina, el Departamento –cuarto piso- número 402 ubicado en la Calle Juan Faning número setecientos ochenta y cuatro del Distrito de Miraflores de noventa y seis metros cuadrados. Del Asiento dos de dicha instrumento público, es de verse que Edgardo Pacheco Benavidez Delgado por escritura pública de la misma fecha adquirió la totalidad del estacionamiento, inscribiéndose ambos actos el 30 de marzo de 1984; **(v)** Del asiento D00001 (fojas 08), se inscribió con fecha 31 de enero de 2011, la sentencia expedida el **09 de setiembre de 2009** que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública incoada por Jeremy Michael Clubb y Claudio Luigui Caffelli Grocco contra Edgardo Pacheco Benavidez delgado y Vivian María Rosa Cannok Torero; **(vi)** De la resolución emitida por el Trigésimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima con fecha 13 de junio de 2011 (fojas 38), se admitió a trámite el proceso sobre división y partición de inmueble incoado por Jeremy Michael Clubb contra Claudio Luigui Caffelli Grocco; **(vii)** Con minuta suscrito el 04 de abril de 2012 (fojas 98), Claudio Luigui Caffelli Grocco y Angela María Vizcarra Yépez resolvieron el contrato de compraventa celebrado el 01 de noviembre de 2007 por incumplimiento de pago, pues sólo se abonó el diez por ciento del total, la misma que quedó en compensación del vendedor por la demora en el pago de la compradora.

DÉCIMO TERCERO.- Efectuada la revisión de autos así como el análisis de la sentencia recurrida, esta Sala Suprema, colige que la misma se encuentra incurso en causal de nulidad, toda vez que el razonamiento sobre el cual



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

sustenta el órgano de mérito su fallo vulnera los alcances regulados por el artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.

DÉCIMO CUARTO.- Si bien, el órgano de mérito determina que el presente proceso debe concluirse sin declaración sobre el fondo, por cuanto el contrato de compraventa suscrito entre los demandados ha sido materia de resolución mediante acuerdo privado de fecha 04 de abril de 2012, también lo es, que dicho órgano jurisdiccional llega a dicha decisión, bajo una deficiente valoración de los medios probatorios aportados y admitidos en el proceso, sin considerar que conforme al contenido del contrato de compraventa celebrado entre Claudio Luigui Caffelli Grocco y Angela María Vizcarra Yopez, el 01 de noviembre de 2007, la resolución del contrato –que sirve de sustento para desestimar la pretensión- no operaría conforme a los términos glosados por nuestro ordenamiento legal, toda vez que del documento en referencia el pago de los diez mil dólares americanos, habrían sido cancelados a la firma de la minuta, por lo que no puede establecerse la acreditación de los supuestos consagrados por el artículo 321 del Código Procesal Civil para declarar la conclusión del proceso sin pronunciamiento sobre el fondo, toda vez que conforme al artículo 1313 del Código Civil, la resolución convencional entre las partes no alcanzaría a terceros, aspecto que ha venido siendo sustentando por la parte recurrente en su escrito de apelación y que no ha merecido análisis ni pronunciamiento alguno por la Sala Superior, transgrediendo no sólo el debido proceso sino también el derecho del impugnante a obtener una respuesta en revisión. En ese sentido, debe declararse fundado el recurso de casación, nula la sentencia recurrida y reenviarse en forma excepcional el proceso, a fin de que la Sala de mérito emita nuevo pronunciamiento, careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción material

V. DECISIÓN:

Por los fundamentos precedentes y en aplicación de lo regulado por el artículo 396 numeral 1) del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jeremy Michael Clubb, en consecuencia **NULA** la Sentencia de Vista expedida en la resolución número once por la Tercera



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

**CASACIÓN 1948-2017
LIMA
Retracto**

Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de 21 de febrero de 2017, que declaró concluido el proceso sin declaración sobre el fondo. **DISPUSIERON** el reenvío excepcional del proceso a fin de que la Sala de mérito emita nuevo fallo, teniendo en consideración lo expuesto en la presente resolución. **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Jeremy Michael Clubb con Claudio Luigui Caffelli Crocco y Angela Maria Vizcarra Yépez sobre retracto; y, los devolvieron. Interviniendo como ponente la Jueza Suprema **Huamaní Llamas**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Aag/Lrr.