



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

**CASACIÓN 208-2014  
LIMA  
RETRACTO**

**SUMILLA.-** “Al haberse interpuesto la demanda no obstante se encuentre vencido el plazo a los treinta días posteriores de la fecha en que la actora tomó conocimiento de la transferencia por cualquier otro medio distinto la demanda resulta improcedente al haber operado el plazo de caducidad aún cuando medie la inscripción registral de la transferencia en cuestión toda vez que el plazo de un año únicamente sería aplicable cuando durante ese año no exista ni comunicación o publicación ni tampoco conocimiento por otros medios distintos de la transferencia para ejercer el derecho de retracto”.

Lima, veintidós de diciembre  
de dos mil catorce.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número doscientos ocho – dos mil catorce en el día de la fecha y producida la votación conforme a ley expide la siguiente sentencia:-----

**MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación corriente a fojas quinientos sesenta y ocho interpuesto por Pilar Fernández Escajadillo contra la sentencia de vista obrante a fojas quinientos veintiséis dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el catorce de octubre de dos mil trece que confirma la sentencia contenida en la resolución número doce que declara improcedente la demanda.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**-----

Esta Sala Suprema por resolución obrante a fojas cincuenta y tres del Cuaderno formado por este Supremo Tribunal dictada el trece de mayo de dos mil catorce ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de carácter material del artículo 1597 del Código Civil; al respecto la recurrente señala que la Sala ha entendido equivocadamente que el plazo para interponer la demanda de retracto es de treinta días, aún en el caso que como en el presente su copropietaria transfirió a un tercero alícuotas sin informarle de ello infringiendo además el mandato contenido en el artículo 1596 del acotado pues pudo tomar conocimiento tan solo a través de Registros Públicos siendo la interpretación correcta del artículo 1597 del Código Sustantivo que establece que en caso que el copropietario no sea informado



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

**CASACIÓN 208-2014  
LIMA  
RETRACTO**

por otro copropietario del mismo bien de la transferencia que realiza a favor de un tercero resulta aplicable el plazo de un año a partir de la inscripción de la compraventa para la interposición de la demanda de retracto concordante con el artículo 2012 del mismo Código en consecuencia si bien la Sala Superior aplicó al caso concreto la norma jurídica pertinente le ha atribuido un sentido o significado que no le corresponde al equiparar dos situaciones de hecho distintas otorgándole un mismo tratamiento es decir aplica el mismo plazo si el demandado informa de la venta del modo en que dispone el artículo 1596 del Código Civil como si no lo hace lo que deviene en una incentivación y beneficio de las conductas de mala fe pues la lectura de una copia certificada no puede ser entendida como que por ella se toma conocimiento de todas las estipulaciones y obligaciones contenidas en el contrato de compra venta por lo que no se podría exigir a un copropietario que inicie un proceso de retracto sin conocer qué obligaciones (además del precio) se han pactado en el contrato de compra venta en mención viéndose por tanto obligado a asumir al subrogarse como adquiriente condiciones que nunca le fueron comunicadas no pudiendo determinar la copia informativa expedida por los Registros Públicos el inicio del cómputo del plazo para la interposición del derecho de retracto lo contrario sería favorecer al vendedor y comprador originario que omitieron en todo momento comunicarle las condiciones de la compra venta.-----

**CONSIDERANDOS:-----**

**PRIMERO.-** Que, en el caso de autos a efectos de determinar si se configura la infracción normativa de carácter material corresponde efectuar las siguientes precisiones: **I)** De la lectura de la demanda obrante a fojas ochenta presentada el veintitrés de noviembre de dos mil once es de verse que Pilar Fernández Escajadillo solicita se le subrogue en la posición de los compradores Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada y Guillermo Oscar De Vettori Gonzáles en relación a la compraventa de acciones y derecho del predio ubicado en la Avenida Salamanca número 160-170 Urbanización El Rosario Distrito de San Isidro Provincia y Departamento de Lima; sostiene ser



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 208-2014  
LIMA  
RETRACTO

copropietaria del bien *sub litis* habiendo tomado conocimiento mediante la búsqueda realizada en el Registro de Propiedad Inmueble que los copropietarios del citado inmueble Gaudencio Domingo Garibay Gamboa y Sabina Flores de Garibay transfirieron por contrato celebrado con fecha diecinueve de mayo de dos mil diez sus acciones y derechos sobre el bien a favor de los codemandados el cual fue elevado a Escritura Pública el diecisiete de junio del mismo año siendo inscrito en la Partida Registral el veintiséis de noviembre de dos mil diez; precisa que los condominios ni los adquirentes le informaron que habían celebrado con Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada, y Guillermo Oscar De Vettori Gonzáles el contrato de compra venta antes mencionado siendo claro que la intención de éstos era impedir que la recurrente pueda ejercer su derecho de retracto no obstante tomó oportuno conocimiento de lo sucedido en mérito de la inscripción realizada; ampara la demanda en lo dispuesto por los artículos 1592, 1597 y 1599 del Código Civil; **II)** La codemandada Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada contesta la incoada según escrito corriente a fojas ciento veintiséis señalando que la demandante tomó conocimiento de la transferencia el treinta y uno de agosto de dos mil once fecha en la cual la Oficina de Registros Públicos le expidió la copia literal de la Partida Registral número 11085197 la cual fue presentada por la demandante en el proceso judicial de retracto seguido por las mismas partes ante el Trigésimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (Expediente número 14754-2011) por lo que habiendo interpuesto la demanda fuera del plazo señalado en el artículo 1596 del Código Sustantivo ésta resulta improcedente; **III)** Mediante resolución número cinco corriente a fojas ciento cincuenta y seis se declaró rebelde a los codemandados Guillermo Oscar De Vettori Gonzáles, Claudio Sosa Casaverde y Ambrosia Huayhua Flores; **IV)** Tramitada la demanda acorde a su naturaleza el Juez del Décimo Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima por sentencia contenida en la resolución número doce obrante a fojas cuatrocientos doce dictada el veintiséis de noviembre de dos mil doce declaró improcedente la demanda al considerar que mediante



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

**CASACIÓN 208-2014  
LIMA  
RETRACTO**

Oficio dirigido por el Trigésimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima se remitieron al Despacho las copias certificadas del Expediente número 14754-2011 el cual se encuentra en trámite ante dicho Juzgado seguido entre la demandante Pilar Fernández Escajadillo con los también demandados Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada y Guillermo Oscar de Vettori Gonzáles (compradores) así como contra Cirilo Cerón Antay y Sarita García Huayhuacuri (vendedores) sobre retracto respecto a la compraventa de acciones y derechos del mismo predio materia del presente proceso apreciándose que la actora por escrito presentado el uno de setiembre de dos mil once acompañó la copia literal de la Partida Electrónica número 11085197 en la que se encuentra inscrito el predio al cual pertenecen las acciones y derechos materia de retracto verificándose que en el asiento C00028 de dicha partida consta la inscripción de la compraventa objeto del presente proceso advirtiéndose asimismo que dicha copia literal fue expedida el treinta y uno de agosto de dos mil once según se observa del sello de entrega que consta en la primera hoja de lo que se infiere que la demandante tomó conocimiento efectivo de la compraventa en la fecha antes subrayada pues en tal oportunidad le fue expedido el documento antes referido el cual informa sobre la compraventa efectuada entre Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada y Guillermo Oscar De Vettori Gonzáles (compradores) y Gaudencio Domingo Garibay Gamboa y Sabina Flores de Garibay (vendedores) siendo esto así en aplicación de lo normado en el primer párrafo del artículo 1597 del Código Civil el plazo para que la actora interponga la presente demanda venció después del plazo de treinta días posteriores al treinta y uno de agosto de dos mil once por lo que al haber interpuesto la misma el veintitrés de noviembre de dos mil once ha operado el plazo de caducidad en cuestión consecuentemente la actora carece de interés para obrar al no haber ejercitado durante el plazo previsto por la ley el derecho que alega por lo que la demanda se encuentra incurso dentro de una causal de improcedencia; y **V)** Apelada dicha decisión por escrito corriente a fojas cuatrocientos cuarenta y seis la Sala Superior por Resolución número nueve



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

**CASACIÓN 208-2014  
LIMA  
RETRACTO**

obstante a fojas quinientos veintiséis confirma la recurrida al considerar que en el caso de autos resulta aplicable el supuesto de hecho en el que el retrayente ha tomado conocimiento de la transferencia por cualquier otro medio distinto de los anteriores conforme a lo dispuesto por el artículo 1597 primer párrafo del Código Civil al no encontrarse en el supuesto de conocimiento presunto de conformidad a lo estipulado en la segunda parte de la norma precitada; precisa que la conclusión mencionada obedece a que el medio distinto por el cual la actora tomó conocimiento de la transferencia fue cuando recibió de los Registros Públicos la copia literal de la Partida Electrónica número 11085197 el treinta y uno de agosto de dos mil once la cual además utilizó al presentarla al Trigésimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima argumento reforzado por cuanto no sería razonable pensar que pese a conocer de modo expreso la existencia de la transferencia la demandante sostenga que ella sólo se encontraba en la posibilidad de conocer tal información y que por tal motivo debe aplicársele únicamente la presunción de publicidad registral prevista habiendo por último la demandante conocido acerca de la transferencia objeto de retracto por medio distinto no pudiendo solicitar que se le aplique una consecuencia que es ajena a dicho supuesto de hecho pues la única consecuencia normativa prevista para éste supuesto es computar el plazo de caducidad desde el día siguiente a la fecha en que tomó conocimiento.-----

**SEGUNDO.-** Que, sobre el particular es del caso anotar que la recurrente denuncia la causal de interpretación errónea del artículo 1597 del Código Civil debiendo precisarse al respecto que la causal de interpretación errónea de una norma de derecho procesal está referida al sentido o alcance impropio que le hubiera dado el Juez a la norma pertinente por tanto la citada causal se configura cuando al aplicarse la norma se le ha dado un sentido o un alcance que no le corresponde.-----

**TERCERO.-** Que, acorde a lo dispuesto por el artículo 1597 del Código Civil si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto al indicado en el artículo 1596 el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento y para este caso la presunción contenida en el artículo 2012 sólo es oponible



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 208-2014  
LIMA  
RETRACTO

después de un año de la inscripción de la transferencia debiendo anotarse que la precitada norma establece las pautas para el cómputo del plazo en caso el retrayente hubiera tomado conocimiento de la transferencia de cualquier otra forma no prevista en el artículo 1596 del Código Civil es decir cuando no medie comunicación previa del vendedor en cuyo caso el plazo se cuenta a partir de la fecha en que el retrayente tomó conocimiento del acto sin que pueda oponérsele la presunción establecida en el artículo 2012 del Código Civil sino hasta después de haber transcurrido un año de la inscripción de la transferencia consignando al respecto en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil que la incorporación de la norma contenida en el artículo 1597 del Código Civil responde a valiosas ejecutorias de la Corte Suprema de la República que durante la vigencia del Código derogado habían establecido que si el retrayente se enteraba por otros medios distintos a los detallados en ese Código el plazo para el retracto se empezaba a contar desde dicho conocimiento.-----

**CUARTO.-** Que, en el caso que nos ocupa el *A quo* según lo consignado en el sétimo, octavo y noveno considerado señala que los artículos 1596 y 1597 regulan el plazo en que debe ser ejercido el derecho de retracto lo cual ha sido compartido por el *Ad quem* según se consigna en el noveno a décimo segundo considerando en los siguientes términos: **1)** Como regla general se establece un plazo de treinta días desde la comunicación de fecha cierta o la última publicación correspondiente; **2)** En caso que el retrayente se entere de la transferencia por medios distintos a la comunicación o a la publicación el plazo antes señalado se cuenta a partir de dicho conocimiento en este último supuesto la presunción del artículo 2012 del Código Civil sólo puede oponerse al retrayente un año después de la inscripción de la transferencia por lo que el plazo de treinta días se cuenta a partir de la culminación de tal año lo que quiere decir que el retrayente estará protegido por el lapso de un año contra la aplicación del artículo 2012 luego de lo cual se asumirá sin admitir prueba en contrario que conoció de la transferencia por lo que debe quedar claro en primer lugar que el plazo regular de treinta días para ejercer el retracto es



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

**CASACIÓN 208-2014  
LIMA  
RETRACTO**

inalterable y opera en todos los supuestos toda vez que se computa después de la comunicación o publicación, después del conocimiento por otro medio y después de transcurrido el año de la inscripción registral; en segundo lugar la regulación que establece el plazo de un año durante el cual no le es oponible al deudor el artículo 2012 no deroga ni dispone la inaplicación del plazo regular de treinta días aplicable en caso el retrayente se entere por otros medios de la compra venta; es decir si el retrayente toma conocimiento por otros medios de la transferencia cuenta con treinta días a partir de tal evento para interponer su demanda de retracto aún cuando medie la inscripción registral de la transferencia en cuestión; en tercer lugar en consonancia con lo antes expuesto la protección que tiene el retrayente para que no se le aplique la presunción del artículo 2012 durante un año se explica únicamente en el supuesto que durante ese año no exista ni comunicación o publicación ni tampoco toma de conocimiento por otros medios siendo esta la ratio legis de la norma pues se asume que si el retrayente no ha podido conocer por ninguno de esos medios sobre la transferencia entonces la ley le concede el plazo de un año antes que opere la presunción del artículo 2012 y en cuarto lugar, bajo esa perspectiva es evidente que si durante el plazo del año de inaplicación del artículo 2012 el retrayente toma conocimiento de la transferencia por un medio distinto a la comunicación o publicación entonces el plazo de treinta días se aplica y se cuenta después de dicha circunstancia toda vez que resultaría irrazonable que el retrayente en ese caso se favorezca con el plazo de un año no obstante que de manera efectiva ya tomó conocimiento de la compra venta.-

**QUINTO.-** Que, en tal sentido las instancias de mérito han determinado que la recurrente tomó conocimiento de la transferencia materia de retracto por cualquier otro medio distinto lo cual obedece a que el medio distinto por el cual la actora tomó conocimiento fue al recibir de parte de los Registros Públicos la copia literal de la Partida Electrónica número 11085197 el treinta y uno de agosto de 2012 en tal sentido la interpretación de lo dispuesto por el artículo 1597 del Código Civil es correcta al supuesto de hecho establecido en autos esto es que en el presente caso la demanda resulta improcedente al haberse



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

**CASACIÓN 208-2014  
LIMA  
RETRACTO**

interpuesto la misma el veintitrés de noviembre de dos mil once no obstante el plazo venció a los treinta días posteriores al treinta y uno de agosto de dos mil once cuando la actora tomó conocimiento de la transferencia por otro medio distinto toda vez que el plazo de un año únicamente sería aplicable en el supuesto que durante ese año no exista ni comunicación o publicación ni tampoco conocimiento por otros medios distintos de la transferencia para ejercer el derecho de retracto por ende no se configura la infracción normativa material alegada.-----

Siendo esto así, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Pilar Fernández Escajadillo consecuentemente **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas quinientos veintiséis dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el catorce de octubre de dos mil trece; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Pilar Fernández Escajadillo con Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada sobre Retracto; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**CUNYA CELI**

**LAMA MORE**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

Dra. Luz Amparo Callapiña Cosío  
Secretaria (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

11 MAR 2015