



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO

La protección que tiene el retrayente para que no se le aplique la presunción del artículo 2012 del Código Civil durante un año, se explica únicamente en el supuesto que durante ese año no se haya tomado de conocimiento por otros medios de la compra venta; en consecuencia, si durante dicho plazo, el retrayente toma conocimiento de la transferencia por un medio distinto a la comunicación que establece el artículo 1596 del Código Civil, entonces el plazo de treinta días se aplica y se cuenta a partir de dicha circunstancia.

BASE LEGAL: Artículos 1596 y 1597 del Código Civil.

Lima, nueve de agosto de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil doscientos ochenta – dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO.-

En el presente proceso de retracto, la demandante **Pilar Fernández Escajadillo**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha veintisiete de abril de dos mil quince, obrante a fojas quinientos noventa y dos, contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cincuenta y siete, que confirma la sentencia apelada, que declaró improcedente la demanda.

II. ANTECEDENTES.-

1. DEMANDA

Según escrito de fojas cincuenta, **Pilar Fernandez Escajadillo**, interpone demanda de retracto contra María Elena Lancho Márquez viuda de Granda y



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

otros, respecto a la compraventa de acciones y derechos del predio ubicado en la avenida Salamanca N° 160-170, Urbanización El Rosario, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, celebrada entre María Elena Lancho Márquez viuda de Granda (parte vendedora), y Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada y Guillermo Oscar de Vettori Gonzáles (parte compradora) y se disponga la subrogación de su persona en la posición de los compradores.

La demandante argumenta que es copropietaria del inmueble ubicado en Avenida Salamanca N° 160-170, Urbanización El Rosario, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 1185197 del Registro de Propiedad Inmueble. El día diecinueve de mayo de dos mil diez, la copropietaria del inmueble, María Lancho viuda de Márquez celebró un contrato de compraventa en virtud del cual transfirió sus acciones y derechos sobre el inmueble, a favor de Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada y Guillermo Oscar de Vettori Gonzáles. Dicho contrato fue elevado a escritura pública el veintidós de junio de dos mil diez, e inscrito el veinte de octubre de dos mil diez. Los adquirentes no le informaron de la realización de la compraventa realizada, habiendo tomado conocimiento de la misma por la inscripción efectuada en los registros públicos. Además, el adquirente codemandado Guillermo Oscar de Vettori Gonzales, fue el abogado que autorizó la minuta de compraventa, por lo que conocía que la adquisición de alícuotas de un bien que se encuentra en copropiedad debe ser comunicada al resto de copropietarios. Agrega que, ha dado inicio a otros procesos judiciales respecto de distintas alícuotas o cuotas ideales del inmueble que han sido transferidas por otros copropietarios a los mismos codemandados.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito de fecha once de enero de dos mil doce, obrante a fojas ciento cinco, Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada, contesta la



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

demanda indicando que la demandante conoció de la transferencia el treinta y uno de agosto de dos mil once, fecha en la cual la Oficina de los Registros Públicos le expidió una copia literal de la Partida Registral N° 11085197, figurando en la misma página veintidós la compraventa materia del presente retracto. La referida partida fue presentada por la demandante en proceso de retracto seguido en el Trigésimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el Expediente N° 14754-2011; en consecuencia, dado que la demandada conoció de la transferencia el treinta y uno de agosto de dos mil once, el plazo para interponer la demanda habría concluido treinta días naturales después, por lo que la demanda debería declararse improcedente.

3. REBELDÍA

Mediante Resolución N° 06, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil doce, obrante a fojas ciento cincuenta y uno, se declaró rebelde a Guillermo Oscar de Vettori Gonzáles y María Elena Lancho viuda de Márquez.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Según fluye de la resolución de fecha uno de julio de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y dos, el señor Juez del Vigésimo Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró improcedente la demanda por caducidad, tras considerar que es un hecho evidente que el demandante tomó conocimiento del contrato de compra venta de acciones y derechos materia de retracto con fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, dado que, es en dicha fecha que recabó los actuados de la copia literal de la Partida Registral N° 11085197, en donde consta en el Asiento C00007 la compraventa realizada a favor de los demandados, la misma que fuera presentada al subsanar la demanda de retracto seguido en el Expediente N° 14754-2011, según escrito de fecha uno de setiembre de dos mil once, conforme consta de las copias certificadas que corren de fojas ciento noventa y ocho a trescientos catorce. Asimismo, en la audiencia de pruebas que corre a fojas trescientos veintidós y trescientos veintitrés, en donde se aprecia que la



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

demandante al responder, a las preguntas, si en el Trigésimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima se viene tramitando un proceso de retracto, contestó: si es verdad; y, ¿cómo es verdad que el día 31 de agosto obtuvo una copia literal de la Partida Registral N° 11085197, la misma que presentó al Trigésimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima?, contesto: Si, es verdad. En consecuencia, la demanda de retracto fue presentada fuera del plazo, pues este venció treinta días después, esto es, el treinta de setiembre de dos mil once, empero la demanda fue formulada el dieciocho de octubre de dos mil once.

5. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cincuenta y siete, confirma la sentencia apelada, argumentando que si bien la demandante precisa en que le corresponde la aplicación del plazo especial del artículo 1597 del Código Civil para que se oponga a los efectos de la presunción de conocimiento de las inscripciones registrales que impone el artículo 2012 del Código Civil, este plazo especial no podría operar a favor de la parte demandante por un desconocimiento del contenido del contrato como acota en sus agravios, dado que resulta punto fuera de controversia por declaración propia en Audiencia de Pruebas que conocía de dicha transferencia, en específico, desde el treinta y uno de agosto de dos mil once, al obtener copia literal de la Partida Registral N° 11085197, lo que descarta un conocimiento presunto bajo el último párrafo del artículo 1597 del Código Civil. Esta inscripción registral obrante a folios doscientos cincuenta y dos, no solo publicita la fecha de contrato realizado el veintidós de junio de dos mil diez, las partes del mismo, el objeto del contrato sino incluso el precio de transferencia pactado por las partes. Además, que a la fecha en que se publicita el contrato, el veinte de octubre de dos mil diez, entre las partes, respecto de la compraventa de acciones y derechos del inmueble materia de litigio, ya venían siendo publicitados con



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

mayor antelación otras compraventas que otorgaban título de dominio a los nuevos adquirentes.

III. RECURSO DE CASACIÓN.-

Contra la mencionado sentencia de vista, la parte demandante interpone recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha tres de agosto de dos mil quince, por la causal de: **infracción normativa de los artículos 1596, 1597 y 2012 del Código Civil.**

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-

La materia jurídica en discusión se centra en determinar desde qué momento es posible computar el plazo de treinta días para la interposición de una demanda de retracto y si en el presente caso dicho plazo ha sido respetado o no.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.-

PRIMERO.- Corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

SEGUNDO.- Según se advierte del auto calificadorio de fecha tres de agosto de dos mil quince, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por infracciones normativas de orden material, por lo que, este Supremo Tribunal se encuentra legalmente facultado para realizar un análisis respecto a la materia



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

jurídica debatida y a los juicios de valor emitidos tanto por el *a quo* como por el *ad quem* en cuanto a la improcedencia de la presente demanda de retracto. Sin embargo, se debe resaltar que se emitirá tal pronunciamiento sin desconocer los fines del recurso de casación y, en aplicación extensiva del principio de congruencia procesal, nos ceñiremos a los fundamentos del recurso extraordinario postulado.

TERCERO.- La parte recurrente denuncia **infracción normativa de los artículos 1596, 1597 y 2012 del Código Civil**, refiriendo que la Sala Superior, considera el plazo de caducidad de treinta días para el ejercicio de la acción de retracto, considerando la adquisición de una copia literal de la partida registral del inmueble en cuestión como una forma de toma de conocimiento de la transferencia de la alícuota, lo cual resulta ser una interpretación errónea; pues ni sus condominios, ni los adquirientes le informaron de la realización de la compraventa, por esa razón, con fecha dieciocho de octubre de dos mil once y dentro del plazo de un año contado desde la inscripción en Registros Públicos de la referida compraventa (veinte de octubre de dos mil diez), de acuerdo al tercer párrafo del artículo 1597 del Código Civil. Refiere que para que se dé la subrogación al ejercer el derecho de retracto, se requiere conocer todas las estipulaciones del contrato de compraventa, por lo que era necesario que la recurrente conozca de todas las condiciones de la transferencia, pues en el contrato del diecinueve de mayo de dos mil diez, se establecieron diversas condiciones adicionales, como la jurisdicción a la que se someten las partes, si existían o no intereses aplicables, si existía pacto de retroventa, si existía alguna forma de pago adicional no dineraria, el otorgamiento de poderes especiales al comprados, la declaración respecto a la existencia de derechos de terceros (como contratos o cargas no inscritos) sobre la alícuota transferida, por solo mencionar algunas, de las que nunca tomo conocimiento. Asimismo refiere que en la Casación N° 1248-2008-LIMA, se ha señalado que la expedición de una copia de los Registro Públicos carece de relevancia a efectos de la aplicación del plazo a que se refiere el artículo 1597 del Código Civil. Concluye que, la



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

presunción de conocimiento por publicidad registral contenida en el artículo 2012 del Código Civil solo será oponible al copropietario retrayente recién luego de un año. Por lo que, deberá transcurrir un año desde la inscripción de la compraventa en los Registros Públicos para desde ahí contabilizar el plazo para interponer la demanda de retracto. En este caso, la sala superior y el juzgado no han tenido en cuenta que al sostener que el plazo para la interposición de la demanda de retracto se contabiliza, para este caso, desde que obtuvo una copia literal en Registros Públicos, esta inaplicando la excepción expresa al artículo 2012 del Código Civil, dispuesta por el artículo 1597 del mismo código.

CUARTO.- Ante la controversia suscitada, es necesario indicar, de manera preliminar, que el retracto constituye un derecho reconocido legalmente a favor de ciertas personas para subrogar a quienes han comprado un determinado bien (mueble o inmueble). Tal prerrogativa surge en función a que, frente a otras personas, los retrayentes cuentan con derecho preferente en la adquisición de un bien determinado. Tal es el caso evidente del copropietario de un bien, quien, ante la venta del bien común cuenta, por la propia naturaleza de las cosas y por mandato legal, con la primera opción de compra frente a terceros. Otros titulares del derecho de retracto se indican de manera taxativa en el artículo 1599 del Código Civil.

Ahora bien, como todo derecho subjetivo, el ejercicio del derecho de retracto no es ilimitado, y, muestra de ello es la existencia de un plazo legal para ello (su ejercicio). En efecto, el artículo 1596 constituye un límite objetivo para el ejercicio del derecho de retracto, pues prescribe que: *"El derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho (...)"*

QUINTO.- Asimismo, resulta pertinente señalar que el retracto se encuentra sujeto, necesariamente, a plazos de caducidad, pues, es evidente que, de no ejercerse oportunamente este derecho, quien ostentaba la prerrogativa legal de subrogar al comprador de determinado bien sobre el que ostentaba preferencia,



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

no cuenta más con dicha prerrogativa, simplemente porque, luego de caduco, el sistema jurídico le denegará dicha posibilidad.

En este punto se debe precisar que, atendiendo a su propia naturaleza y a la posibilidad de lesionar derechos de terceros adquiridos de manera onerosa, el derecho de retracto caduco no podrá hacerse efectivo de manera extrajudicial porque, reiteramos, dicha persona no contará más con el derecho de subrogar a otra.

SSEXTO.- Entonces, al encontrarse el retracto sujeto a plazo de caducidad, es lógico concluir también que no es posible de ser atacado por causales de suspensión ni por causales de interrupción.

SÉTIMO.- Empero, se deben tener en cuenta las reglas especiales que nuestro Código Civil prevé respecto al cómputo del plazo de caducidad del derecho de retracto. Ergo, en el artículo 1596 del Código Civil se indica expresamente que el plazo de treinta días se computará desde la comunicación de fecha cierta mediante la cual el retrayente tomó conocimiento de la transferencia a favor de tercero.

Sin embargo, el problema se acrecienta cuando, en casos como el presente, quien ostenta el derecho de retracto no ha recibido la indicada comunicación de fecha cierta. En dicho supuesto, el artículo 1597 del Código Civil brinda una solución genérica pero taxativa, pues, el plazo se contará desde la fecha en la que el retrayente *"tomó conocimiento de la transferencia **por cualquier medio distinto**"* (resaltado agregado). Entiéndase que el código adjetivo se ha planteado un cúmulo de supuestos genéricos de tomar conocimiento de un hecho jurídico y no se ha centrado en uno restringido.

OCTAVO.- Se deduce claramente que cuando la primera parte del artículo 1597 del Código Civil hace alusión al "plazo", éste evidentemente es el plazo de treinta días. Respecto al hecho de *"tomar conocimiento por medios distintos"* a la comunicación del retrayente según las reglas del artículo 1596 del Código Civil



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

es posible incluir como uno de estos "medios distintos" el tomar conocimiento de la transferencia en virtud de la publicación *erga omnes* que otorgan los Registros Públicos en base a la presunción absoluta del artículo 2012 del Código Civil. Por ello, frente al incumplimiento del vendedor de cursar la comunicación al retrayente, se concede una clara ventaja a éste limitando la oponibilidad de la presunción de publicidad registral hasta transcurrido un año de la inscripción del derecho adquirido por el tercer comprador.

Es decir, si bien se difiere la facultad del vendedor de oponer la presunción de publicidad registral en virtud a la cual se presume que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones registrales, esto no implica que el plazo para la demanda de retracto sea de treinta días computados a partir del vencimiento del año transcurrido desde la inscripción registral, pues el segundo párrafo del artículo 1597 no deroga ni dispone la inaplicación del plazo regular de treinta días aplicable en caso el retrayente tome conocimiento por otros medios de la compraventa; 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.

NOVENO.- En ese sentido, 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 se haya tomado de conocimiento por otros medios de la compraventa, siendo esta la *ratio legis* de la norma, pues se asume que si el retrayente no ha podido conocer por ninguno de esos medios la transferencia, entonces la ley le concede el plazo de un año antes que opere la presunción del artículo 2012 del Código Civil; en consecuencia, si durante el plazo del año de inaplicación del artículo 2012 del acotado código, el retrayente toma conocimiento de la transferencia por un medio distinto a la comunicación entonces el plazo de treinta días se aplica y se cuenta a partir de dicha circunstancia, toda vez que, resultaría irrazonable que el retrayente en ese caso,



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

se favorezca con el plazo de un año; no obstante, que de manera efectiva haya tomado conocimiento de la compraventa.

DÉCIMO.- En el caso de autos, las instancias de mérito han establecido que la parte demandante el día **treinta y uno de agosto de dos mil once**, recabó los actuados de la copia literal de la Partida Registral N° 11085197 en donde en el folio veintidós consta en el Asiento C00007 la compra venta efectuada a la copropietaria a favor de los demandados, inscripción en la cual no solo se publicita la fecha del contrato, sino las partes del mismo, el objeto del contrato e incluso el precio de la transferencia; la misma que fuera presentada al subsanar la demanda de retracto seguido en el Expediente N° 14754-2011, según escrito de fecha uno de setiembre de dos mil once (cuyas copias certificadas corren a fojas doscientos diez); lo que permite concluir, que en dicha fecha, tomó conocimiento de la transferencia. A ello se aúna, que la parte demandante en la Audiencia de Pruebas de fojas trescientos veintidós, al responder a la pregunta: ¿Cómo es verdad que el día treinta y uno de agosto de los corrientes [entendiéndose el año de la contestación, dos mil once] obtuvo una copia literal de la Partida Registral N° 11085197, la misma que se presentó al Trigésimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (Expediente N° 14754-2011), contestó que sí es verdad; y, por ende, la demandante tomó conocimiento de la transferencia "por un medio distinto".

Ergo, el plazo de caducidad de treinta días para ejercitar judicialmente el derecho de retracto se debe contar desde dicha fecha (treinta y uno de agosto de dos mil once), sin embargo, la presente demanda fue presentada el **dieciocho de octubre de dos mil once**, esto es, cuando el derecho se encontraba caduco, sin posibilidad de hacerse efectivo ni por vía judicial ni extrajudicial.

UNDÉCIMO.- Respecto a los argumentos de la recurrente en cuanto a que el plazo debería contarse luego de un año la fecha de inscripción, se debe mencionar que tras haberse acreditado que se tomó conocimiento por un "medio



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

distinto" a la comunicación de fecha cierta, es desde dicha fecha que se cuenta la caducidad, siendo indiferente la fecha de inscripción registral, pues, como hemos mencionado, nuestro ordenamiento jurídico no hace distingo alguno entre los diversos medios de tomar conocimiento de la transferencia, sin que exista un orden de prelación entre la inscripción registral y otros medios.

Además, no debe soslayarse que es la propia parte demandante la que ha reconocido de manera expresa que en dicha fecha recabó los actuados de la copia literal de la Partida Registral N° 11085197 en donde consta en el Asiento C00007 la referida compraventa.

DUODÉCIMO.- A ello, se aúna el hecho que la parte demandante en el proceso seguido en el Expediente N° 14754-2011, al momento de solicitar la nulidad del auto que rechaza la demanda (por no haber adjuntado el contrato de compraventa de derechos y acciones de fecha quince de junio de dos mil diez) señala que (fojas doscientos dieciocho): "*De lo anteriormente graficado [refiriéndose a la Partida Registral N° 11085197, asiento C00003 donde consta la anotación de la compra venta de las acciones y derechos del copropietario a favor de terceros] fácilmente puede observarse que los datos relevantes de la compraventa para efectos del presente proceso de retracto, tales como las partes del Contrato de Compraventa, el precio y el objeto de la compraventa están siendo debidamente acreditados con dicho documento público*", considerando con ello que había cumplido con los requisitos establecidos por Ley para la interposición de la demanda de retracto; en ese sentido, se verifica que la parte demandante reconoce que en la partida registral se encuentran registrados los datos necesarios y pertinentes para ejercer el derecho retracto; pretendiendo en el presente caso, señalar lo contrario.

DÉCIMO TERCERO.- Lo expuesto nos permite concluir que, tras rebatir las infracciones normativas denunciadas, el recurso extraordinario de casación planteado por la parte demandante debe ser declarado **infundado**.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2280 - 2015
LIMA**

Retracto

VI. DECISIÓN.-

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Pilar Fernández Escajadillo**, de fecha veintisiete de abril de dos mil quince, obrante a fojas quinientos noventa y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cincuenta y siete.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos contra Guillermo Oscar de Vettori González y otros, sobre retracto. Intervino como ponente la señora Juez Supremo **Rodríguez Chávez.-**

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

rllc/drp

SE PUBLICO CONFORME A LEY

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

06 OCT. 2015