



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

**CASACIÓN 3795-2018  
AREQUIPA  
RETRACTO**

Lima, veintinueve de marzo  
de dos mil diecinueve.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----**

**PRIMERO.** Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la demandada **Reynaldina Rosa Llerena Paredes** (página quinientos sesenta), contra la sentencia de vista de fecha doce de julio de dos mil dieciocho (página quinientos cincuenta), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho (página cuatrocientos ochenta y tres), que declaró fundada la demanda sobre retracto; recurso impugnatorio cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con la modificatoria establecida en la Ley número 29364.-----

**SEGUNDO.** Que, en tal sentido, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley citada, se tiene que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **I)** Se impugna una resolución expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **II)** Se ha presentado ante la misma Sala Superior que expidió la resolución impugnada; **III)** Ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada con la resolución impugnada, conforme a la cédula de notificación de página quinientos cincuenta y siete, pues fue notificada el diecinueve de julio de dos mil dieciocho y presentó su recurso el uno de agosto del mismo año; y, **IV)** Ha cumplido con adjuntar el arancel judicial correspondiente, conforme se observa a página quinientos cincuenta y nueve vuelta.-----

**TERCERO.** Respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada, se advierte que la recurrente impugnó la sentencia expedida en primera instancia



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

**CASACIÓN 3795-2018  
AREQUIPA  
RETRACTO**

que le fue desfavorable, conforme se observa a página quinientos seis, por lo tanto cumple con este presupuesto.-----

**CUARTO.** En el presente caso la controversia gira en torno a los efectos que tendría la resolución del contrato de compraventa frente a los retrayentes.-----

**QUINTO.** Para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que la recurrente señale en qué consisten las infracciones normativas denunciadas o el apartamiento inmotivado del precedente judicial. En el presente medio impugnatorio se denuncia:-----

**i) Infracción normativa del artículo 1601 del Código Civil.** Señala que se ha aplicado indebidamente la norma denunciada, la cual establece que quedan sin efecto las enajenaciones que se realizan dentro del plazo para ejercitar el retracto; por cuanto, en el caso de autos se ha producido la resolución de contrato, que tiene distinta naturaleza jurídica que una enajenación.-----

Alega que enajenar no es resolver un contrato, consecuentemente no estamos ante un supuesto del artículo 1601 del Código Civil, pues los predios materia de retracto han regresado al dominio de los demandados en mérito a la resolución de contrato y no de una enajenación.-----

**ii) Infracción normativa del artículo 1592 del Código Civil.** Señala que en mérito a la norma denunciada el copropietario se subroga en vez del comprador; empero, en el caso de autos, se han dejado sin efecto todos los extremos de la escritura pública de compraventa, por lo que la demandada Ceferina Santos Arce Ancasí ya no tiene la calidad de compradora por haberse restituido la prestación a cargo, es decir, los vendedores restituyeron el dinero objeto de la compraventa;



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

**CASACIÓN 3795-2018  
AREQUIPA  
RETRACTO**

consecuentemente, no se cumplen los presupuestos exigidos por el artículo 1592 del Código Civil para retraer. Alega que la Sala Superior no se pronunció sobre ese extremo advertido en el recurso de apelación.-----

Finalmente, sostiene que la Sala Superior señaló que la Casación número 1424-2015-Cusco, guardaba relación con el caso en cuestión, de la cual se infiere que el retracto procede aunque la propiedad haya sido revertida al titular original; sin embargo, esa casación está referida a un caso distinto, en el que se ha enajenado la propiedad vía donación.-----

**iii) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado.** Señala que la sentencia de vista afecta su derecho al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales.--

**SEXTO.** Previo a la verificación de los requisitos de procedencia, debe indicarse lo siguiente:-----

1. La casación es el recurso extraordinario que tiene como objeto que la Corte Casatoria anule resoluciones que ponen fin al proceso y que contienen vicios de derecho que interesan al orden público subsanar.---
2. Recurso extraordinario es aquel que la ley concede a las partes después de haberse cumplido con el principio de la doble instancia. Se trata de un recurso porque es un medio de “transferir la queja expresiva de los agravios”<sup>1</sup> y resulta extraordinario por estar limitados los motivos para su interposición, “por ser limitadas las resoluciones judiciales contra las que puedan interponerse”<sup>2</sup> y porque su estudio “se limita a la existencia del vicio denunciado”<sup>3</sup>.-----

<sup>1</sup> GOZAÍNI, Osvaldo Alfredo. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Ediar. Buenos Aires, 1992, pág. 742.

<sup>2</sup> GUZMÁN FLUJÁ, Vicente C. El recurso de casación civil. Tirant lo Blanch, Valencia, 1996, pág. 15.

<sup>3</sup> CALAMANDREI, Piero. Casación civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1959, pág. 55.



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

**CASACIÓN 3795-2018  
AREQUIPA  
RETRACTO**

3. La casación impide reexaminar el íntegro de la sustancia debatida: se trata esencialmente de una jurisdicción de derecho que no permite modificar los juicios de hecho (salvo los casos que tengan que ver con la relación procesal, los errores *in procedendo* o el control de la lógica) y por ello no constituye una tercera instancia judicial.-----
  
4. Finalmente, cuando la norma alude a infracción normativa hace referencia a las equivocaciones que pudieran existir en la sentencia impugnada sobre la correcta aplicación del derecho objetivo, las que deben describirse con claridad y precisión<sup>4</sup>, debiéndose señalar que cuando se indica que debe demostrarse la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, lo que hace es señalar que el impugnante tiene que establecer una relación de correspondencia entre los fundamentos de la resolución que rebate y las infracciones que menciona.-----

Son estos los parámetros que se tendrán en cuenta al momento de analizar el recurso.-----

**SÉTIMO.** Del examen de la argumentación expuesta en el considerando quinto se advierte que el recurso no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, pues no se describen con claridad y precisión las infracciones normativas o el apartamiento del precedente judicial, ni se ha demostrado la incidencia directa de las infracciones sobre la decisión impugnada. En efecto:-----

1. Respecto a los argumentos esgrimidos en el **ítem i)**, es de señalarse que estos no tienen mayor incidencia en la decisión tomada por las instancias de mérito, en tanto el artículo 1313 del Código Civil establece

---

<sup>4</sup> "Infracción es igual a equivocación: imputar infracción de norma a una sentencia es afirmar que en la misma se ha incurrido en error al aplicar el derecho con el que debe resolverse la cuestión suscitada". MONTERO AROCA, Juan – Flors Maties, José. El Recurso de Casación Civil. Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, pág. 414.



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

**CASACIÓN 3795-2018  
AREQUIPA  
RETRACTO**

que “Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. **Si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado**” (resaltado nuestro) y en este caso los demandantes se ven perjudicados con la resolución del contrato de compraventa, por lo que tal como ha señalado la Sala Superior esta no le sería oponible al derecho de retracto de los mismos, siendo que dicha resolución se produjo luego de interpuesta la demanda.-----

2. Sobre los argumentos descritos en el **ítem ii)**, conforme a lo señalado, la resolución de contrato efectuada por los demandados se tiene por no efectuada respecto a los retrayentes, por lo que resulta factible que estos últimos se subroguen en lugar de la compradora, siendo que el tema de las prestaciones devueltas entre las partes que intervinieron en la resolución del contrato de compraventa son cuestiones de orden interno que deben resolver entre ellas, en tanto fue un acto que se llevó a cabo por voluntad de dichas partes pese a que ya se había planteado la demanda de retracto.-----
3. Sobre la Casación número 1424-2015-Cusco, en efecto en el caso que se dilucidó en ese proceso, el acto jurídico posterior a la compraventa fue el de una donación; empero, la Sala Superior estableció que el extremo que sirvió como argumento al Juez fue que el retracto procede aunque la propiedad haya sido revertida al titular original, lo cual ha sucedido en el caso en cuestión, en el que por la resolución del contrato de compraventa la propiedad ha regresado al titular original.-----
4. Por último, sobre las alegaciones descritas en el **ítem iii)**, devienen en improcedentes al no estar fundamentadas.-----

**OCTAVO.** Que, respecto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388, si bien la recurrente cumple con indicar que su pedido casatorio es



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

**CASACIÓN 3795-2018  
AREQUIPA  
RETRACTO**

revocatorio, no es suficiente para atender el recurso materia de calificación; en virtud a lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, norma que prescribe que los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes.-----

Por las razones expuestas, y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Reynaldina Rosa Llerena Paredes** (página quinientos sesenta), contra la sentencia de vista de fecha doce de julio de dos mil dieciocho (página quinientos cincuenta); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Celina Carmen Herrera de Murillo y otro contra Laureano Antonio Condori Marón y otras, sobre Retracto; y *los devolvieron*. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

Mmv / Dro