



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

**CASACIÓN 3873-2014
LIMA
RETRACTO**

Lima, treinta de abril de dos mil quince.-

VISTOS; con el expediente acompañado; y, **CONSIDERANDO**:

PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Pilar Fernández Escajadillo** a folios cuatrocientos veintidós, contra la sentencia de vista a folios trescientos setenta y uno, del diecisiete de marzo de dos mil catorce, que revoca la sentencia apelada del treinta y uno de octubre de dos mil doce, que declara infundada la demanda de retracto, y reformándola, la declara improcedente. Por lo que corresponde examinar los requisitos de admisibilidad y procedencia establecidos en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

SEGUNDO.- Que, se verifica que el presente recurso cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la citada Ley, toda vez que ha sido interpuesto: **i)** Contra la sentencia de vista expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; **ii)** Ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; **iii)** Dentro del plazo que establece la norma, ya que la recurrente fue notificada el veinticinco de marzo de dos mil catorce, conforme se corrobora del cargo obrante a folios trescientos noventa y tres, e interpuso el recurso de casación el veintiséis de mayo del mismo año¹; y **iv)** Adjunta el arancel judicial

¹ A efectos de contabilizar el plazo de los diez días hábiles para interponer el recurso de casación, se tuvo en cuenta la constancia de no atención al público por motivo de huelga, expedida por la Encargada de las Casillas Judiciales, sede Alzamora Valdéz – SERNOT UE LIMA, en la que señala que no hubo atención al público a partir del día martes 25 de marzo



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

**CASACIÓN 3873-2014
LIMA
RETRACTO**

respectivo, que obra a folios cuatrocientos diecinueve.

TERCERO.- Que, respecto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, es de verse que el recurso de casación cumple con lo exigido en el inciso 1 del citado artículo, toda vez que la recurrente no consintió la sentencia de primera instancia, pues al serle adversa, la impugnó mediante su recurso de apelación de folios doscientos ochenta.

CUARTO.- Que, debe considerarse que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, debe fundamentarse de manera clara, precisa y concreta indicando en qué consiste la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, de conformidad con lo establecido por los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria².

QUINTO.- Que, la recurrente denuncia como causal lo siguiente:

Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 1597 del Código

del 2014 hasta el viernes 09 de mayo de 2014, de folios 404. Asimismo, se tuvo en cuenta la Resolución N°116-2014 publicada el 15 de mayo de 2014, que refería que los días 12 y 13 de mayo no serían considerados a efectos del cómputo de plazos procesales.

² Artículo 388 del Código Procesal Civil: "(...) 2. describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; 3. Demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada (...)".



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

**CASACIÓN 3873-2014
LIMA
RETRACTO**

[Handwritten signature]
Civil³. Sostiene que, de acuerdo a la norma en comento, se le debió poner en conocimiento de la compraventa de acciones y derechos de sus otros co propietarios del inmueble ubicado en avenida Salamanca número ciento sesenta-ciento setenta, urbanización El Rosario, distrito de San Isidro, con la finalidad de que se le permita optar por el ejercicio de su derecho de retracto; sin embargo, señala que ni los condóminos, ni los adquirentes le informaron de la realización del acto jurídico antes indicado, habiendo tomado razón de la misma por la inscripción efectuada en los Registros Públicos. Refiere, que por ello el diez de agosto de dos mil once y dentro del plazo de un año desde la inscripción en Registros Públicos de la compraventa, de acuerdo al párrafo total del artículo 1597 del Código Civil, interpuso una demanda de retracto contra sus condóminos y los adquirentes del inmueble, no obstante, fue declarada improcedente por el *A quo*. Agrega, que la Sala Superior si bien consideró correctamente que debía computarse el plazo de un año, empero incurrió en error al asumir que dicho plazo debía calcularse desde la fecha de la anotación preventiva del Bloqueo Registral y no desde la inscripción de la compraventa. En tal sentido, señala que el criterio de la Sala de mérito, consiste en asumir que la excepción de un año debe computarse desde que se tuvo conocimiento del negocio jurídico, en virtud al principio de publicidad registral contenida en el artículo 2012 del Código Civil, y no desde la fecha de inscripción establecida expresamente como inicio de dicho cómputo en la norma especial artículo 1597 del Código Civil.

[Handwritten signature]
Finalmente precisa su pedido casatorio como revocatorio.

SEXTO.- Que, según lo establece el primer párrafo del artículo 1592 del Código

³ Artículo 1597 del Código Civil: Plazo especial para ejercer derecho de retracto: "Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia."



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

**CASACIÓN 3873-2014
LIMA
RETRACTO**

Civil: *“El derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa.”*, dicha acción 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.

SÉTIMO.- Que, asimismo, la primera parte del artículo 1597 del Código Civil, prescribe que, si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596 (comunicación de fecha cierta o publicaciones en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales y en otro de mayor circulación de la localidad), el plazo se computará a partir de la fecha de tal conocimiento; precisándose en la segunda parte de la norma en comento, que en el caso, de la presunción contenida en el artículo 2012 (que regula el principio de la publicidad registral), sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia; es decir, que en este último supuesto, para ejercer el derecho de retracto, el plazo de treinta días, se calculará pasado un año de la inscripción del acto jurídico en el registro pertinente, teniéndose en cuenta que durante ese año el titular no tomó conocimiento por medio alguno de la misma.

OCTAVO.- Que, en tal sentido, el *Ad quem* al valorar las piezas procesales obrantes en autos, concluyó que en el presente caso: *“(...) consta que la anotación del Bloqueo Registral de Compraventa sub materia se realizó el veintisiete de mayo del dos mil diez (...). En consecuencia, al haberse interpuesto la demanda el once de agosto de dos mil doce, el plazo de caducidad establecido por el artículo 1597 del Código Sustantivo se encuentra vencido en exceso.”*, tomando como referencia para el cómputo del plazo especial de un año desde la inscripción del referido bloqueo registral.



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

**CASACIÓN 3873-2014
LIMA
RETRACTO**

NOVENO.- Que, al respecto, se debe precisar, que el bloqueo registral, constituye una anotación preventiva que contiene el acto jurídico referente a derechos reales realizado por persona natural o jurídica; cuya finalidad esencial es la reserva de prioridad a favor del acto o negocio jurídico, permitiendo su formalización durante su vigencia, que es de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente según lo dispone el artículo 103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴ y sus modificatorias⁵, precisándose en su parte *in fine* del citado dispositivo que: “*Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo.*”. Dicho en otras palabras, a través del bloqueo registral se busca asegurar la efectividad de la inscripción definitiva del derecho reconocido pero aún no consumado.

DÉCIMO.- Que, por ello, es de observarse que, el contrato de compraventa⁶ por el cual los condóminos Macedonio Quihue Linares y Anastacia Jesusa Huyhua Meza de Quihue transfirieron sus acciones y derechos del inmueble sub litis, a favor de Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada y de Guillermo Oscar Vettori González, fue publicitada en un primer momento a través de la anotación del bloqueo registral, con fecha veintisiete de mayo de dos mil diez⁷, siendo inscrita en forma definitiva el doce de agosto de dos mil diez⁸; debiéndose tener en cuenta que, la inscripción definitiva del citado acto jurídico se realiza dentro del término de vigencia del bloqueo registral (considerándose para ello los días hábiles, conforme así lo señala la norma descrita

⁴ Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN, del 28 de agosto de 2008.

⁵ Artículo modificado por el artículo primero de la Resolución N° 309-2009-SUNARP-SN, publicada el 07 de octubre de 2009, y este a su vez, por el artículo primero de la Resolución N° 006-2012-SUNARP-SN, publicada el 17 de febrero de 2012.

⁶ Celebrado el 07 de julio de 2010, según escritura pública de folios 17.

⁷ Según folios 68.

⁸ Conforme se advierte de folios 78.



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

**CASACIÓN 3873-2014
LIMA
RETRACTO**

precedentemente), y por tanto, su inscripción se retrotrae a la fecha del asiento de presentación del bloqueo.

UNDÉCIMO.- Que, en consecuencia, corresponde considerar que el inicio del cálculo de plazo para accionar en materia de retracto, en el presente caso, es a partir de la fecha de anotación del bloqueo registral, realizado el veintisiete de mayo de dos mil diez, al que deberá descontarse el término de un año previsto por el artículo 1597 del Código Civil, en virtud al principio de publicidad registral contenido en el artículo 2012 del Código en referencia, por lo cual, la actora tuvo treinta días a partir de esa fecha para interponer su demanda de retracto, sin embargo, la presentó el diez de agosto de dos mil once⁹, es decir, fuera del lapso de tiempo establecido por la ley.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, por lo tanto, se observa que la Sala Superior cumplió con motivar e invocar adecuadamente los fundamentos fácticos y jurídicos correspondientes, garantizando la observancia del derecho al debido proceso y motivación de la resoluciones judiciales; pretendiendo en esencia la recurrente, un reexamen del caudal probatorio, sin tener en cuenta que **no es actividad constitutiva del recurso de casación revalorar la prueba, los hechos, ni juzgar los motivos que formaron convicción en la Sala de mérito**, lo que es ajeno al debate casatorio; apreciándose de esta forma que no se ha incurrido en vulneración de derecho o garantía alguna, o que se haya aplicado incorrectamente normas de derecho material o procesal.

DÉCIMO TERCERO.- Que, en consecuencia, el recurso de casación no satisface los requisitos de procedencia precisados en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria, por lo que se debe proceder conforme a

⁹ Según de aprecia de folios 35.



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

**CASACIÓN 3873-2014
LIMA
RETRACTO**

lo dispuesto en el artículo 392 del acotado Código Procesal.

Por estos fundamentos: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandante Pilar Fernández Escajadillo a folios cuatrocientos veintidós, contra la sentencia de vista a folios trescientos setenta y uno, del diecisiete de marzo de dos mil catorce; emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Pilar Fernández Escajadillo contra Lima Ingeniería y Construcción Sociedad Anónima Cerrada y otros, sobre Retracto; y los devolvieron. Ponente la Jueza Suprema Señora Tello Gilardi.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Cgh

SE PUBLICO CONFORME A LEY

7

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

04 DIC 2015