



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
Casación N°486-2021  
PUNO  
RETRACTO**

Lima, veinticinco de abril de dos mil veintidós.-

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

**PRIMERO**.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Luis Miguel Pino Ponce, abogado de la parte demandante **María Auinger Sonja** (folios trescientos sesenta y dos), contra la sentencia de vista del veintisiete de octubre de dos mil veinte que obra a folios trescientos cuarenta y ocho, que confirmó la sentencia apelada de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve - folios doscientos setenta y uno-, que declaró infundada la demanda de retracto interpuesta contra Andrea Encarnación Monroy Cábala y otro; para cuyo efecto, deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley 29364 que modifica -entre otros- los artículos 387, 388, 391, 392 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO**.- Verificados los **requisitos de admisibilidad** regulados en el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la ley acotada, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **i)** Se recurre una resolución expedida por Sala Superior, que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de los diez días de notificada la resolución impugnada; y, **iv)** paga arancel judicial respectivo conforme se tiene fojas sesenta del cuadernillo de casación.

**TERCERO**: Antes de analizar los requisitos de procedencia, resulta necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
Casación N° 486-2021  
PUNO  
RETRACTO**

carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República; en ese sentido, la fundamentación debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

**CUARTO:** En cuanto a las causales del recurso, éstas se encuentran contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el cual señala: "El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial". Asimismo, los numerales 1, 2, 3 y 4 del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, establecen como requisitos de procedencia del recurso que: el recurrente no hubiera consentido la sentencia de primera instancia que le fue adversa, cuando esta fuera confirmada por la resolución objeto del recurso, se describa con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, e indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio.

**QUINTO.-** Respecto al primer requisito de procedencia previsto en el inciso 1) del artículo 388 del Código Procesal Civil, se aprecia a folios 292 que la



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
Casación N° 486-2021  
PUNO  
RETRACTO**

parte recurrente cumplió con impugnar la resolución de primera instancia que le fue adversa.

**SEXTO.-** Asimismo, para establecer el cumplimiento de los incisos 2° y 3° del artículo 388° del Código Procesal Civil, los recurrentes denuncian la siguiente causal:

**Infracción normativa de los artículos 139° inciso 6 de la Constitución Política del Estado; 1599° del Código Civil y I del Título Preliminar y 121° del Estado.**

Sin embargo, a pesar de invocarse como sustento del recurso de casación las nombradas infracciones normativas e indicarse que la recurrida transgrede sus derechos constitucionales a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso, el recurrente no cumple con fundamentarlas, conforme a las exigencias previstas en los incisos 2 y 3 del artículo 388° del Código adjetivo, limitándose a sostener que la Sala Superior *“confundió el alternativo “O” con el copulativo “Y” al invocar como fundamento jurídico de su decisión el artículo 1599° inciso 6 del Código Civil, error que viene desde la sentencia de primera instancia en la que se consignó que la citada norma sustantiva previa que existía una servidumbre real entre los lotes que disminuía su valor económico, no obrando en autos, medios probatorios que acrediten dicha disminución, circunstancia ésta última que no fue fijada como punto controvertido materia de controversia”*.

Por tanto, alega que se configura una incongruencia extrapetita, al haberse emitido pronunciamiento sobre una pretensión no propuesta por las partes,



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
Casación N°486-2021  
PUNO  
RETRACTO**

porque no puede hablarse de disminución del valor del lote 1 ni del lote 4 que se consolidan en una sola unidad, al no haber sido invocado ni probado en autos.

**SÉTIMO.-** Al respecto, se advierte que la parte recurrente no ha cumplido con demostrar la incidencia directa de las citadas infracciones sobre la decisión impugnada, toda vez que lo que se pretende es que a través del recurso de casación se varíe la cuestión fáctica establecida en autos, lo cual no es factible por contravenir los fines del recurso previstos por el artículo 384 del Código Procesal Civil, máxime si la Sala Superior ha establecido que:

*1.- Cuando los demandados celebraron el acto de transferencia del lote N°2 el diez de noviembre de dos mil seis, el lote N° 1 con el que limitaba y compartía una servidumbre común, pertenecía a los herederos de Juana Francisca Monroy Cabala y no a los demandantes.*

*2.- Para que proceda el retracto, debe existir una servidumbre real entre el lote 1 y 2 que disminuya el valor económico del primero, lo que no se ha acreditado. No es suficiente acreditar que el predio del titular del retracto y el transferido a tercero, se encuentren divididos materialmente, esto es, que sean colindantes y que exista entre ellos una servidumbre, sino es imperativo demostrar que esa situación de colindancia y existencia de aquélla, disminuya el valor económico del predio de propiedad de los demandantes, lo que no se acredita en autos.*

*3.- los lotes 1 y 4 consolidan una unidad inmobiliaria con un área de 319.76 metros cuadrados con salida al jirón Arequipa, lo que se verifica de la propia descripción que los demandantes efectúan en los fundamentos de la demanda. Siendo ello así, no puede hablarse de disminución del valor del*



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
Casación N° 486-2021  
PUNO  
RETRACTO**

*lote 1 ni del lote 4 que se consolidan en una sola unidad, como en efecto no ha sido invocado ni probado en autos, a pesar que es un elemento configurativo del retracto en los predios urbanos conforme exige el artículo 1599 inciso 6 del Código Civil.*

Asimismo, sobre la incongruencia *extra petita*, el ad quem consideró que citado el inciso 6 del artículo 1599 del Código Civil, precisa que *son titulares del retracto, los propietarios de predios urbanos divididos materialmente en partes, que no puedan ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbres o a servicios que disminuyan su valor; es decir, la existencia de la servidumbre debe disminuir el valor del predio de los demandantes, lo que no se verifica de autos.*

*Del mismo modo, no puede hablarse de disminución del valor de los lotes 1 y 4 que se consolidan en una sola unidad, pues, ello no ha sido invocado ni probado en autos, a pesar que es un elemento configurativo del retracto en los predios urbanos conforme lo exige la norma citada. En consecuencia, la denuncia formulada también debe desestimarse.*

Por tanto, es de advertirse que la motivación contenida en la sentencia recurrida da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión, pues, responde a las alegaciones de las partes del proceso, amparándose en fundamentos con sustento fáctico y jurídico, los puntos controvertidos y el acervo probatorio del proceso, guardando correspondencia con el principio de congruencia procesal; no conteniendo motivación deficiente ni incurre en ilogicidad, como tampoco se verifican transgresiones a derechos de contenido constitucional ni normas procesales; por lo que, el recurso de casación en la forma expuesta deviene en improcedente.



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
Casación N° 486-2021  
PUNO  
RETRACTO**

**OCTAVO**.- Con relación a la exigencia prevista en el inciso 4) del referido artículo 388 del Código Procesal Civil, si bien la parte recurrente menciona que su pedido casatorio es anulatorio y/o revocatorio; no obstante, el cumplimiento aislado de este último requisito no es suficiente para declarar procedente el recurso de casación postulado, por cuanto los requisitos de procedencia de dicho medio impugnatorio son concurrentes conforme lo señala el artículo 392 del Código Adjetivo en mención.

Por estas consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el artículo 392° del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Luis Miguel Pino Ponce, abogado de la parte demandante **María Auinger Sonja** a folios trescientos sesenta y dos, contra la sentencia de vista del veintisiete de octubre de dos mil veinte que obra a folios trescientos cuarenta y ocho; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*” conforme a ley; notificándose. En los seguidos por la recurrente - María Auinger Sonja- contra Andrea Encarnación Monroy Cabala y otro, sobre retracto. Por licencia de la señora Jueza Suprema Aranda Rodríguez, integra Sala el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

**S.S.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

Cgb/Lva



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente*

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
Casación N°486-2021  
PUNO  
RETRACTO**