



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

Se determinó que a la fecha de la presentación de la demanda de retracto, la parte demandante ya no era copropietaria del inmueble que origina este proceso, por lo que no se configura el supuesto del artículo 1599° inciso 2 del Código Civil. Y, si bien la parte demandante, -luego del mutuo disenso celebrado con quienes le compraron sus acciones y derechos en el inmueble materia de venta-, recuperó su situación jurídica de copropietaria del inmueble, ello no significa que tenga derecho al retracto que demanda; pues, el mutuo disenso celebrado tiene efectos hacia el futuro y no retroactivamente, más si se trata de perjudicar a tercero, es decir, a la demandada.

Por lo demás, la resolución impugnada ha sido motivada de manera clara, objetiva y coherente, en atención del artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

Lima, veintiuno de marzo
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número trescientos ochenta y cuatro - dos mil diecinueve, con los acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete, interpuesto por la demandante **Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua**, obrante a fojas seiscientos setenta y ocho, contra la sentencia de vista de fecha treinta de noviembre de ese mismo año, obrante a fojas seiscientos sesenta y cinco, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos setenta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

y cinco, que declaró infundada la demanda de retracto, interpuesta por Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua, por derecho propio y en representación de Ernesto Ramón Carpio Romaní, Elsa Marcela Sabina Carpio Romaní de Ruffet, y Carlos Hernán del Carpio; y Luz Marianela Carpio Bellido por derecho propio, en contra de Anne Ivonne Salas Tapia y Víctor Alfredo Carpio Romaní.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veintiocho de diciembre de dos mil doce, Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua, por derecho propio y en representación de Ramón Carpio Romaní, Elsa Marcela Sabina Carpio Romaní de Ruffet y Carlos Hernán del Carpio, así como Luz Marianela Carpio Bellido, interponen contra Anna Ivonne Salas Tapia y Víctor Alfredo Carpio Romaní, demanda de retracto. Ampararon su petitorio en los siguientes fundamentos:

Refiere que con fecha uno de octubre de dos mil doce, se celebró contrato de compraventa de acciones y derechos respecto del inmueble ubicado en la Avenida República de Argentina N° 316 de la Urbanización La Negrita del Cercado de Arequipa, entre Víctor Alfredo Carpio Romaní (vendedor) y Anne Ivonne Sala Tapia (compradora). Señala que es un inmueble en copropiedad, inscrito en la partida N° 01142882 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII; que en fecha posterior a la venta, el siete de noviembre de dos mil once, los demandantes tomaron conocimiento del negocio, al obtener copia del testimonio de la escritura pública de compraventa y, por ello, remitió carta notarial con fecha veintitrés de octubre de dos mil doce a la compradora e, invitación a conciliar con fecha veintinueve de noviembre de dos mil doce a los demandados. Ante estos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

hechos, considera que tiene derecho al amparo de los artículos 1592°, 1596°, 1597° del Código Civil.

2. Contestación de la Demandada Anne Ivonne Salas Tapia.

Mediante escrito de fecha tres de febrero del dos mil trece, obrante a fojas noventa y dos, Anne Ivonne Salas Tapia, contestó la demanda y solicitó que sea declarado improcedente, bajo los siguientes fundamentos:

- La sociedad conyugal integrada por Hernán Carpio Rivera y María Jesús Olimpia Angélica Romaní Cárdenas, fue propietaria del inmueble ubicado en la calle República Argentina trescientos dieciséis, de la Urbanización La Negrita (antes lote diecinueve de la manzana D), inscrito en la ficha 254300, hoy partida electrónica N°01142882 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa.

- Al fallecer Hernán Carpio Rivera, mediante testamento de fecha catorce de marzo del dos mil dos, fueron instituidos como herederos su conyugue María Jesús Olimpia Angélica Romaní Cárdenas viuda de Carpio y sus hijos Vilma Mercedes, Elsa Marcela Sabina, Víctor Alfredo, Ernesto Ramón, Ana María Antonieta Carpio Romaní, Luz Marianela Carpio Bellido y, en representación de su hijo premuerto Carlos Carpio Romaní, Carlos Carpio Ludeña y Fernando Carpio Ludeña. Al fallecer María Jesús Olimpia Angélica Romaní Cárdenas de Carpio, mediante testamento de fecha catorce de marzo del dos mil dos, fueron instituidos como sus herederos sus hijos Vilma Mercedes, Elsa Marcela, Víctor Alfredo, Ana María y Ernesto Ramón Carpio Romaní, precisándose que Víctor Alfredo Carpio Romaní fue beneficiado con el tercio de libre disposición.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

- Los porcentajes que les correspondía a los ahora demandantes, luego de haber fallecido los dos causantes, era del 53.75% de los derechos y acciones del inmueble sub litis y, le correspondía al co-demandado Víctor Alfredo Carpio Romaní, luego de haber fallecido los dos causantes, considerando el tercio de libre disposición y la donación de uno de los co-herederos a favor de éste, era del 46.25% de los derechos y acciones del inmueble sub litis.

- Víctor Alfredo Carpio Romaní procedió a venderle el 46.25% de sus derechos y acciones respecto del referido inmueble, mediante escritura pública del primero de octubre del dos mil doce, compraventa debidamente inscrita en el asiento C0005 de la partida electrónica N° 01142882, con lo cual acredita su legitimidad para obrar, y se encuentra en posesión del primer piso del inmueble.

- Posteriormente a la celebración de la compraventa, se enteró que el referido bien se encontraba en proceso de división y partición ante el Séptimo Juzgado Civil de Arequipa, expediente N° 200 8-06907, como también que el recurso de Casación retorno de la ciudad de Lima. Asimismo, se informó que Luz Marianela Carpio Bellido, Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua, Elsa Marcela Sabina Carpio Romaní de Ruffet, Ernesto Ramón Carpio Romaní y Carlos Hernán Carpio Ludeña, éste último por Fernando Carpio Ludeña, y estos cuatro últimos representados por su apoderada Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua, celebraron el diecisiete de diciembre del dos mil doce, el contrato de compraventa con María Elena Zegarra Inga y Paola Milena Espinoza Zegarra, respecto del 53.75 % de los derechos y acciones que les corresponde del bien materia de retracto.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto**

- Si bien el Código Civil otorga el derecho de retracto al co-propietario en la venta a tercero de las porciones indivisas; sin embargo, Luz Marianela Carpio Bellido, Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua, Elsa Marcela Sabina Carpio Romaní de Ruffet, Ernesto Ramón Carpio Romani y Carlos Hernán Carpio Ludeña, este último por Fernando Carpio Ludeña, carecen de legitimidad para obrar en el proceso, porque con fecha diecisiete de diciembre del dos mil doce, ante Notario Público César Fernández Dávila, mediante escritura pública N°5729, celebraron el referido contrato de compraventa del 53.75% acciones y derechos que le correspondía del bien materia de retracto. Por consiguiente, refiere que a partir de tal venta dejaron de ser propietarias de esas acciones y derechos, por ello carecen de legitimidad para obrar; no obstante la demanda de retracto fue presentada el veintiocho de diciembre del dos mil doce, cuando ya no eran co-propietarias de ninguna acción o derecho sobre el bien.

3. Rebeldía del demandado Víctor Alfredo Carpio Romaní.

Mediante resolución número nueve, de fecha treinta de setiembre de dos mil trece, obrante a fojas ciento ochenta y siete, se declaró rebelde al demandado Víctor Alfredo Carpio Romaní.

4. Puntos controvertidos

Mediante resolución de fecha tres de junio de dos mil dieciséis, de fojas quinientos dos, se fijó como puntos controvertidos:

- a. Determinar si la situación jurídica de la parte demandante se encuentra subsumida en alguno de los supuestos referidos a las personas que gozan del derecho de retracto, detallados en el artículo 1599° del Código Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

- b.** Determinar si la parte demandante ha interpuesto la demanda dentro del plazo previsto en la Ley.

- c.** Determinar la calidad de copropietarios de los demandantes de derechos y acciones del inmueble sub litis.

- d.** Determinar si la parte demandante tiene derecho a subrogarse en el lugar de la parte compradora en relación a la compraventa número tres mil cuatrocientos veintiséis, elevada a escritura pública, el tres de octubre del dos mil doce, del bien sub litis que sean susceptibles de retracto.

- e.** Determinar, de ser el caso, los conceptos que la parte retrayente debe reembolsar al adquirente en relación al bien sub litis.

4. Sentencia de Primera Instancia

Seguido el trámite que a su naturaleza corresponde, el Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, dictó la sentencia contenida en la resolución número dieciséis, su fecha veintiuno de marzo de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos setenta y cinco, que declaró infundada la demanda interpuesta por Vilma Carpio Viuda de Maúrtua sobre retracto, por derecho propio y en representación de Ernesto Ramón Carpio Romaní, Elsa Marcela Sabina Carpio Romaní de Ruffet y Carlos Hernán del Carpio, Luz Marianela Carpio Bellido por derecho propio, en contra de Anne Ivonne Salas Tapia y Víctor Alfredo Carpio Romaní, expresó como fundamentos de su decisión:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

- El artículo 1599° del Código Civil, prevé claramente que, entre otros, tiene derecho de retracto: El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.

-Al respecto, a fojas sesenta y uno a fojas sesenta y dos, obra el testimonio de escritura pública de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil doce, otorgada por Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua, por derecho propio y como apoderada de Elsa Marcela Sabina Carpio de Ruffet, Ernesto Ramón Carpio Romaní, Carlos Hernán del Carpio Ludeña, así como por Marianela Elena Carpio Bellido, en su calidad de vendedores, a favor María Elena Zegarra Inga y Paola Milena Espinoza Zegarra, como compradores. En la cláusula primera de este contrato, se señala que es materia de venta el cincuenta y tres punto setenta y cinco por ciento (53.75%) del total de los derechos y acciones que corresponde a los vendedores en su totalidad.

-Asimismo, de fojas doscientos ochenta y cinco a fojas doscientos ochenta y seis, obra el testimonio de escritura pública de fecha veintiséis de agosto del dos mil catorce, otorgada por las partes que celebraron dicha venta y, según su segunda cláusula, de mutuo acuerdo resolvieron el referido contrato de compraventa del 53.75% de acciones y derechos del inmueble, ya que la parte compradora no dio cumplimiento a sus obligaciones de pago oportuno y, a satisfacción de los vendedores como estaba convenido.

-La denominación de resolución de contrato es impropia para el acto jurídico que celebraron las partes; ambas partes convinieron en dar fin a los efectos del contrato, con lo cual estamos ante un acto jurídico de extinción de obligaciones, nominado en el Código Civil como mutuo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

disenso (artículo 1313). La parte demandante que intervino en el mutuo disenso, sabía que existía en curso el presente proceso de retracto.

-La parte demandante al momento de interponer la demanda de retracto, con fecha veintiocho de diciembre del dos mil doce, no tenía la condición de ser copropietaria por haber transferido sus derechos y acciones a María Elena Zegarra Inga y Paola Milena Espinoza Zegarra, esto es, pretendió ejercer un derecho que no le correspondía; tal contrato era válido, no había sido declarado nulo, solo que sus efectos cesaron de manera posterior y, para la parte demandada dichos efectos de cese no son oponibles conforme a lo dispuesto por el artículo 1313° del Código Civil.

-El derecho de retracto debe ser ejercido de acuerdo a la forma y oportunidad que establece la ley; en el presente caso, los demandantes volvieron a adquirir la propiedad del porcentaje de derechos sobre el bien inmueble, que dispusieron el diecisiete de diciembre del dos mil doce, pero con posterioridad a la adquisición efectuada por la demandada Salas Tapia, la que se celebró el uno de octubre del dos mil doce. En ese sentido no existe derecho de retracto oponible por parte de los demandantes a la demandada; interpretar lo contrario sería afirmar que no existió transferencia de acciones y derechos de la parte demandante y, que los efectos de la extinción de la obligación se estarían retrotrayendo al momento de la celebración del contrato, lo cual si afectaría los derechos de terceros.

5. Sentencia de Vista

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, con fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos sesenta y cinco, confirmó la sentencia de primera instancia que declaró



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

infundada la demanda interpuesta por Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maúrtua sobre retracto, por derecho propio y en representación de Ernesto Ramón Carpio Romaní, Elsa Marcela Sabina Carpio Romaní de Ruffet y Carlos Hernán del Carpio, así como por Luz Marianela Carpio Bellido, en contra de Anne Ivonne Salas Tapia y Víctor Alfredo Carpio Romaní, expresó como fundamentos de su decisión:

-La demandante parte apelante, argumenta que el contrato de compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil doce, que celebró respecto del 53.75% de las acciones y derechos sobre el bien objeto de retracto fue resuelto con fecha veintiséis de agosto de dos mil catorce, al no haber cumplido la parte compradora con pagar el precio pactado; por ello, se debe amparar su pretensión de retracto de la compra venta celebrada por Víctor Alfredo Carpio Romaní a favor de la demandada, del 46.25% de las acciones y derechos de la propiedad.

-Al respecto, el artículo 1313° del Código Civil se ñala que por el mutuo disenso las partes pueden dejar sin efecto un acto jurídico celebrado, con la salvedad que si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado. En concordancia con lo señalado por el a quo, el mutuo disenso celebrado por la demandante pretende perjudicar el derecho de la parte demandada, toda vez que al momento de su celebración (veintiséis de agosto del dos mil catorce) la parte demandante que intervino en el mutuo disenso, sabía que se encontraba en curso este proceso; siendo ello así, carece de fundamento alegar que el mutuo disenso no causa perjuicio, toda vez que ha sido desvirtuado del análisis efectuado en la sentencia que es materia de grado.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto**

-En relación a los medios probatorios ofrecidos en sede de apelación, el sustento de la apelante es que son medios de prueba con los que no se contaba en la etapa postulatoria; sin embargo, al amparo del artículo 374° del Código Procesal Civil, el as quem entiende que si tenían como finalidad probar la posesión del inmueble, debió presentar recibos anteriores en la etapa correspondiente, además resulta impertinente teniendo en cuenta lo que se está discutiendo en este caso; siendo así, al haberse declarado inadmisibles mediante resolución cuarenta y nueve, de fecha doce de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos treinta y uno, no se encuentra motivo alguno para admitirlos de manera oficiosa, por lo que deben ser rechazados.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante escrito de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos setenta y ocho, la demandante Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua interpone recurso de casación; siendo calificado por esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veinte de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas cincuenta y tres del cuadernillo de casación, declarándolo procedente **por infracción normativa de los artículos 139° numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50° numeral 6) y 122° numerales 3) y 4) del Código Procesal Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR

En este caso, la cuestión jurídica materia de pronunciamiento en sede casatoria consiste en determinar si se ha infringido o no el debido proceso en su faz motivación de resolución judicial, lo que involucra la valoración probatoria.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA:

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los derechos y principios que lo integran.

SEGUNDO.- Sin duda el debido proceso adjetivo está referido al conjunto de derechos y principios de carácter procesal que deben respetarse en el decurso de un proceso, como los derechos al juez natural, a la doble instancia, a la prueba, a la motivación de resoluciones, entre otros; mientras que el debido proceso sustantivo se refiere al estándar de justicia de una resolución en base a los principios de proporcionalidad y razonabilidad. Fases del debido proceso que como derecho fundamental y garantía de la administración de justicia deben darse en cualquier proceso, sea judicial, arbitral, militar, administrativo, incluso entre entes privados, conforme a lo establecido en el artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

TERCERO.- En lo que corresponde a la motivación de resoluciones, derecho fundamental que forma parte del debido proceso adjetivo, toda resolución, debe estar revestida de razones fácticas y jurídicas, necesarias y suficientes acorde a lo que es materia de la controversia; pues el juzgador (en sentido amplio) debe expresar de manera clara y coherente el razonamiento lógico y jurídico que lo llevó a decidir de una u otra manera.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

CUARTO.- En este sentido, el Tribunal Constitucional señala que las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, “deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios”¹. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”².

QUINTO.- En este caso, es de tenerse en cuenta que el derecho de retracto es la facultad que tienen determinadas personas para subrogar al comprador en el contrato de compra venta celebrado, conforme a lo previsto en los artículos 1592° y 1593° del Código Civil³; cabe señalar que este derecho también procede en la dación en pago, de acuerdo con el artículo 1593° del Código Civil. Por el retracto, no se resuelve el contrato celebrado, tampoco es nulo, el contrato es válido, solo que el demandante sustituye al comprador en todos los derechos y obligaciones que deriven del contrato de compraventa.

¹ STC Expediente N° 01480-2006-AA/TC, fundamento 2.

² STC Expediente N° 03433-2013-PA/TC, fundamento 4.

³ En el fundamento 8. de la Casación N°780-2012-Lima, de fecha diecinueve de abril de dos mil trece, fundamento 8. se precisa que son tres personas las que intervienen en un proceso de retracto: “*el vendedor, que es la persona que enajena una cosa de su patrimonio sin propósito alguno de retraerla, el comprador que es la persona que recibe la cosa mediante el pago de su justo valor y, el retrayente, que es la persona a quien la ley le concede el derecho de pedir preferentemente para si la cosa vendida, siempre que deje indemne al comprador*”.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

SEXTO.- El artículo 1599° del Código Civil establece quien es tienen derecho al retracto: a. El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas; b. El litigante, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente; c. El propietario, en la venta del usufructuario y a la inversa; d. El propietario del suelo y el superficiario, en la venta de sus respectivos derechos; e. 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; f. El propietario de la tierra colindante, cuando se trate de la venta de una finca rústica.

SÉTIMO.- La parte recurrente considera tener derecho a retraer la venta celebrada por los demandados, toda vez que es copropietaria del inmueble vendido y, en tal condición le corresponde sustituir a la demandada Anne Ivonne Salas Tapia en su posición de compradora del 46.25% de derechos y acciones del inmueble ubicado en la Avenida República de Argentina N°316 de la Urbanización La Negrita del Cercado de Arequipa; sin embargo, el Colegiado Superior verificó y analizó, que a la fecha de presentación de la demanda de retracto, esto es, el veintiocho de diciembre de dos mil doce, la parte demandante ya no era copropietaria del inmueble al haber vendido el 53.75% de las acciones y derechos que le correspondía del referido inmueble y, si bien ante la falta del pago de precio por su compradora, con fecha veintiséis de agosto del dos mil catorce celebró una escritura pública denominada “resolución de mutuo acuerdo del contrato de compraventa de derechos acciones sobre bien inmueble”⁴, lo que en sí es un mutuo disenso conforme al artículo 1313° del Código Civil, fue celebrada en fecha posterior a la presentación de la demanda el veintiocho de diciembre de dos mil doce.

⁴ F.285-286, 312-313.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

OCTAVO.- En efecto, de lo actuado se advierte que con fecha diecisiete de diciembre de dos mil doce, Luz Marianela Carpio Bellido, Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua, Elsa Marcela Sabina Carpio Romaní de Ruffet, Ernesto Ramón Carpio Romaní y Carlos Hernán Carpio Ludeña, este último por Fernando Carpio Ludeña, ante Notario Público César Fernández Dávila, celebraron la escritura pública N°5729, de contrato de compraventa del 53.75% de sus acciones y derechos que les correspondía del inmueble materia de retracto, sito en Calle República Argentina N°316 Urbanización La Negrita-Arequipa, en favor de María Elena Zegarra Inga y Paola Milena Espinoza Zegarra⁵; venta que no se inscribió y se dejó sin efecto por las mismas partes, tal como quedó expresado en la segunda cláusula de la escritura pública de “resolución de mutuo acuerdo del contrato de compra venta de derechos acciones sobre bien inmueble”, de fecha veintiséis de agosto de dos mil catorce: *“Objeto de la escritura.- Que el contrato que versa sobre los derechos y acciones que fueron materia de venta mediante la escritura pública N°5729 de mutuo acuerdo se res uelve por las partes ya que no se ha podido dar cumplimiento por parte de las compradoras a sus obligaciones de pago oportuno y a satisfacción de los vendedores tal como estaba convenido. En tal razón las partes expresan esta voluntad de resolver este contrato ya que no se perfeccionó, no se inscribió en los registros públicos de Arequipa”*⁶.

NOVENO.- Es de anotar que, con fecha veintiocho de diciembre de dos mil doce la parte demandante presentó esta demanda, cuando con fecha diecisiete de diciembre del mismo año vendió sus acciones y derechos (53.75%) a María Elena Zegarra Inga y Paola Milena Espinoza Zegarra; es decir, cuando ya no era copropietaria del inmueble que origina este

⁵ F.61-63.

⁶ F.285-286, 312-313.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

proceso, por lo que no se configura el supuesto del artículo 1599° inciso 2 del Código Civil de considerar como titular del derecho de retracto al *“copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas”*.

DÉCIMO.- Cabe señalar que, el mutuo disenso celebrado entre la parte demandante y María Elena Zegarra Inga y Paola Milena Espinoza Zegarra, respecto de la venta señalada, tiene efectos hacia el futuro y no retroactivamente, más si se ha de perjudicar a tercero, es decir a la demandada Anne Ivonne Salas Tapia. En efecto, el mutuo disenso es una forma de extinguir una obligación, *“en Derecho de Obligaciones la irretroactividad puede ser relativizada por las propias partes, quienes en función de la autonomía de la voluntad pueden convenir en que sus efectos se produzcan desde el momento de la formación de la relación jurídica (es decir, desde la celebración del acto jurídico que se desea extinguir), pero sin perjudicar los derechos de terceros. Sin embargo, se trata de algo excepcional, ya que de no mediar acuerdo de partes en este punto concreto, el mutuo disenso opera hacia el futuro”*⁷. Al ser ello así, la parte demandante hoy recurrente recupera su situación jurídica de copropietaria, sin significar que tenga derecho al retracto que demanda; precisamente, la resolución impugnada correctamente establece que *“no pasa por alto a este Colegiado lo señalado por el A Quo en el sentido que con el mutuo disenso celebrado por la demandante se pretende perjudicar el derecho de la parte demandada, toda vez que al momento de su celebración (veintiséis de agosto del dos mil catorce) la parte demandante que intervino en el mutuo disenso, sabía que se encontraba en curso el presente proceso; siendo así carece de fundamento el alegar que el mutuo disenso no causa*

⁷ Osterling Parodi, Felipe, Castillo Freyre, Mario. Tratado de Obligaciones. Vol.XVI-Tercera Parte-Tomo IX, Fondo Editorial de la PUCP, Lima, 2005, p.652.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

perjuicio, toda vez que ha sido desvirtuado del análisis efectuado en la sentencia que es materia de grado”.

DÉCIMO PRIMERO.- Por otro lado, se ha de tener en cuenta que el derecho a la prueba, comprendido tácitamente en el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado, no se restringe al ofrecimiento, admisión y actuación de los medios probatorios, sino que comprende su valoración conjunta y razonada del caudal probatorio, lo que incide en la debida motivación de las resoluciones. Ello en atención además a la característica de los derechos humanos, de estar relacionados entre sí como lo estableció la Declaración y Programa de Acción de Viena de los derechos fundamentales⁸.

DÉCIMO SEGUNDO.- Al respecto, los medios probatorios se deben ofrecer en el momento procesal pertinente y, de tratarse de los ofrecidos al formular apelación o al absolverla, se debe tener en cuenta lo previsto en el artículo 374° del Código Procesal Civil. Esto es, se admite de manera excepcional:

- “1. Cuando los medios probatorios estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes para el derecho o interés discutido, pero acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso; y*
- 2. Cuando se trate de documentos expedidos con fecha posterior al inicio del proceso o que comprobadamente no se hayan podido conocer y obtener con anterioridad”.*

⁸ Aprobada por la Conferencia Mundial de Derechos Humanos el 25 de junio de 1993. En su numeral cinco se enuncia: “*Todos los derechos humanos son universales, indivisibles e interdependientes y están relacionados entre sí. La comunidad internacional debe tratar los derechos humanos en forma global y de manera justa y equitativa, en pie de igualdad y dándoles a todos el mismo peso. (...).*”



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto

DÉCIMO TERCERO.- En este sentido, en relación a lo alegado por la recurrente de no haberse admitido medios probatorios presentados en sede de apelación (constatación policial de fecha cinco de agosto del dos mil quince; constatación policial de fecha trece de octubre del dos mil catorce; respuesta en original de solicitud de fecha diez de octubre del dos mil quince, que se refiere al pago de vigilancia del inmueble; recibo de pago del agua potable del mes de marzo del dos mil diecisiete); se debe señalar, como bien lo expresó el Colegiado Superior al amparo del artículo 374° del Código Procesal Civil, “que si tenían como finalidad probar la posesión del inmueble, debió presentar recibos anteriores en la etapa correspondiente”, pero fundamentalmente porque “resultan impertinentes teniendo en cuenta lo que se está discutiendo en este caso”, es por ello también que el Colegiado Superior consideró no incorporarlos de oficio, en virtud de la facultad prevista en el artículo 194° del Código Procesal Civil, rechazándolos.

DÉCIMO CUARTO.- En consecuencia, esta Sala Suprema aprecia que la resolución de vista se encuentra debidamente motivada, dado que luego de la valoración conjunta de los medios probatorios, expresa razones fácticas y jurídicas claras y coherentes acordes con lo que es materia de la controversia; por lo que, no se ha configurado las infracciones al artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, ni los artículos referidos también a este derecho y garantía de la administración de justicia previstos en el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50° numeral 6) y 122° numerales 3) y 4) del Código Procesal Civil; consecuentemente, en aplicación del primer párrafo del artículo 397° del Código Procesal Civil, el recurso de casación interpuesto deviene en infundado.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 384-2018
AREQUIPA
Retracto**

VI. DECISIÓN:

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Vilma Mercedes Carpio Viuda de Maurtua**, obrante a fojas seiscientos setenta y ocho; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista, contenida en la resolución número cincuenta y seis de fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos sesenta y cinco, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos con Víctor Alfredo Carpio Romaní y otra, sobre retracto. Interviene como ponente, la señora Juez Suprema **Arriola Espino**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

SALAZAR LIZÁRRAGA

ARRIOLA ESPINO