



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

**Sumilla:** Se incurre en vulneración de los derechos fundamentales a un debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y a la prueba, reconocidos en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado por cuanto los órganos jurisdiccionales en sede de instancia no han cumplido con desarrollar motivada y razonadamente los fundamentos de la sentencia de vista; y tampoco han cumplido con analizar las pruebas ofrecidas de manera extemporánea por la parte actora.

Lima, nueve de mayo  
de dos mil dieciocho.-

**VISTA**, la causa en **Discordia**, con los señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui - Presidente, Vinatea Medina, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; **adhiriéndose** el señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo al voto de los señores Jueces Supremos: Vinatea Medina, Rueda Fernández y Toledo Toribio obrante a fojas ciento cincuenta y siete a ciento sesenta y cinco del cuadernillo de casación formado en esta Sala Suprema; con los acompañados:

**I.- MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **José Luis Camborda Anavitarte y Mariella Isabel Landi Grillo de Camborda** de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, obrante a fojas setecientos sesenta y tres, contra la sentencia de vista emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fecha catorce de enero de dos mil quince, de fojas setecientos treinta, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha trece de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas quinientos veinticuatro que declaró **infundada** la demanda.

**II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento veinte del cuaderno formado en este Tribunal Supremo ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: a) **Infracción normativa por inaplicación del artículo 139 numerales 5) y 14) de la Constitución Política del Estado;** al haberse



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

alegado que la sentencia de vista incurre en error al señalar que la pretensión de la parte demandante es subrogarse en calidad de compradores respecto al contrato de compraventa del inmueble de diez hectáreas; craso error, toda vez que los actores recurren de la venta de la parte de la cual son co propietarios, esto es, del área denominada San Rafael B Norte, respecto al lote de sesenta y cinco mil setecientos metros cuadrados (65,700 m<sup>2</sup>). Manifiesta asimismo que, los medios probatorios adjuntados y presentados extemporáneamente no han sido valorados ni compulsados con el resto de pruebas ofrecidas por las partes en el proceso, no obstante estar referidas y ligadas a lo que ha sido materia de pronunciamiento; **b) Infracción normativa por inaplicación del artículo 429 del Código Procesal Civil;** señalando los recurrentes que ante la Sala Superior y a lo largo de la secuela del proceso se han presentado medios probatorios extemporáneos a los que no se les ha dado el trámite que corresponde, conforme a lo dispuesto en el artículo materia de denuncia, y con los cuales se acredita la copropiedad sobre el inmueble; y, **c) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1599 del Código Civil;** refiriendo que no se ha aplicado la norma de derecho material contenida en la disposición citada, y en la que deliberadamente antepusieron una premisa fáctica recortada.

**III.- CONSIDERANDO:**

**DEMANDA: PRETENSIÓN Y FUNDAMENTOS**

**PRIMERO:** A través del presente proceso, los demandantes pretenden subrogarse en el lugar de los compradores y en todas las estipulaciones del contrato de compra venta celebrado entre los demandados con fecha veinte de julio de dos mil diez, ***respecto del inmueble constituido por el Lote denominado San Rafael, de diez hectáreas, ubicado en el Distrito de Mala, Provincia de Cañete, Departamento de Lima; inscrito en la Partida Nº 21000651 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Cañete;*** por cuanto el bien *sub litis* se trata de un inmueble indiviso, el mismo que ha sido vendido a terceros, sin previamente haber puesto en conocimiento de los actores tal acto jurídico. Señalan los actores que son una sociedad conyugal,



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

y en su calidad de copropietarios, adquirieron con los demandados el cien por ciento (100%) de los derechos y acciones del inmueble *sub materia*, conforme consta del Testimonio de Escritura de Compra Venta otorgada por el Banco Banex en liquidación, de fecha veinte de julio de dos mil cinco.

**SEGUNDO:** En ese orden de exposición, precisan los demandantes que en la cláusula segunda del Testimonio bajo referencia, se señaló que los compradores adquieren el cien por ciento (100%) de los derechos y acciones que le corresponden sobre el inmueble (una séptima parte para cada uno), por el precio de veinte mil dólares americanos (US \$ 20,000.00). Sostienen que han tomado conocimiento de la venta de los derechos y acciones que les corresponde a la sociedad conyugal conformada por Francisco de Paula Secada Paredes y Laura Patrizia Tubino Repetto, a favor de Carlos Francisco Duthurburu Drinot y de la sociedad conyugal conformada por Christian Ramón Alvarado Pérez y María Ximena Duthurburu Drinot, por el precio de veinte mil dólares americanos (US \$ 20,000.00), conforme consta de la Escritura Pública de fecha veinte de julio de dos mil diez; concluyendo que los vendedores Francisco de Paula Secada Paredes y su cónyuge Laura Patrizia Tubino Repetto, en su calidad de copropietarios no cumplieron con lo establecido en el artículo 1596 del Código Civil, en cuanto a la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho ***-entiéndase el derecho de retracto de los actores-***.

**SENTENCIAS EXPEDIDAS EN SEDE DE INSTANCIA: DECISIONES Y FUNDAMENTOS**

**TERCERO:** En sede de instancia, los Jueces de mérito mediante resolución de fecha catorce de enero de dos mil quince, obrante a fojas setecientos treinta, han confirmado la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, sosteniendo que con fecha dieciséis de julio de dos mil siete, los propietarios del predio *sub materia* celebraron un contrato de división, partición y adjudicación sobre el inmueble, dividiéndose el mismo en dos lotes; uno, denominado San Rafael B Sur con un área de treinta y cuatro mil trescientos metros cuadrados (34,300 m<sup>2</sup>) y otro, San Rafael B Norte con un



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nº 19978-2015  
LIMA**

área de sesenta y cinco mil setecientos metros cuadrados (65,700 m<sup>2</sup>), esta última área fue adjudicada a María Ximena Duthurburu Drinot y a las sociedades conyugales de José Luis Camborda Anavitarte y Mariella Isabel Landi Grillo de Camborda, así como a Francisco de Paula Secada Paredes y Laura Patricia Tubito Repetto; y, a Jorge Elías D. Alva Hurtado con María Antonieta Luperdi Brito de Alva; y a los demás propietarios se les adjudicó el lote denominado San Rafael B Sur; concluyendo la instancia de mérito que la pretensión de la demanda de autos trata sobre la subrogación de los actores en calidad de compradores en la compraventa del inmueble *sub litis* con un área de diez hectáreas (10 has); considerando la Sala Superior que **la parte demandante no tiene la condición de copropietario sobre el inmueble *sub litis* de un área de diez hectáreas, sino de un área menor, toda vez que con fecha anterior, dicho inmueble ha sido dividido por todos los propietarios en los dos lotes citados, de los cuales cada lote tiene sus adjudicatarios**, por lo que tal hecho impide cumplir con una de las características esenciales del derecho de retracto previsto en el artículo 1592 del Código Civil, y en el artículo 1599 numeral 2) de dicho cuerpo normativo que establece al copropietario como persona legitimada para ejercer el derecho de retracto, esto es, su carácter legal.

**DERECHOS FUNDAMENTALES A UN DEBIDO PROCESO Y A UNA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA.**

**CUARTO:** Al haberse declarado ***procedente el recurso de casación por las denuncias procesales de Infracción normativa por inaplicación del artículo 139 numerales 5) y 14) de la Constitución Política del Estado y del artículo 429 del Código Procesal Civil;*** conforme a lo establecido por esta Sala Suprema en la Casación Nº 5278-2014-LIMA<sup>1</sup>: *“corresponde examinarla bajo el marco jurídico de las garantías de los derechos fundamentales a un debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, a fin de que se ejercite*

<sup>1</sup> Sentencia de Casación Nº 5278-2014-LIMA, de fecha 24 de junio de 2014; expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú; en los seguidos por F. Hoffmann-La Roche A.G contra el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi, sobre impugnación de resolución administrativa.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

*adecuadamente la finalidad esencial del recurso de casación, y se resguarde la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, con la clara observancia de las normas sustantivas y procesales que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada y fundamentada, respetando los principios de jerarquía de las normas, el de congruencia procesal, la valoración de los medios probatorios.”*

**QUINTO:** Sobre el derecho fundamental a un debido proceso, el Tribunal Constitucional precisa<sup>2</sup>: “(...) se trata de un derecho –por así decirlo– continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, afirma dicho órgano jurisdiccional que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.”<sup>3</sup> En ese contexto, podemos inferir que la vulneración a este derecho se efectiviza cuando, en el desarrollo del proceso, el órgano jurisdiccional no respeta los derechos procesales de las partes; se obvian o alteren actos de procedimiento; la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus resoluciones.

**SEXTO:** Por su parte, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, exige que, cuando una persona requiera la protección de su derecho o de sus intereses legítimos, aquello sea atendido por los órganos jurisdiccionales mediante un proceso adecuado donde se respeten las garantías mínimas de los litigantes, esto es, de ambas partes en el proceso. “(...) Ello es así, toda vez que no sólo se busca la defensa de los intereses de la parte accionante sino también los del sujeto requerido, estando sus derechos también abarcados en la tutela abarca una serie de otros derechos expresamente señalados o implícitamente deducidos de aquel. En la doctrina, se ha señalado que este derecho abarca

<sup>2</sup>Expediente N° 03433-2013-PA/TC. Sentencia de fecha 18 de marzo de 2014; en los seguidos por Servicios Postales del Perú S.A. – SERPOST S.A; fundamento 3.

<sup>3</sup> Expediente N°7289-2005-AA/TC. Sentencia de fecha tres de mayo de dos mil seis; en los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú. fundamento 5.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19978-2015**  
**LIMA**

*principalmente tres etapas: El acceso a los órganos jurisdiccionales, el cumplimiento de las normas y derechos que regula el debido proceso, y el de la ejecución de la resolución obtenida.”<sup>4</sup>*

**SÉTIMO:** Con relación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

**OCTAVO:** En atención a lo expuesto, podemos establecer que la obligación impuesta por estos dispositivos legales a todos los órganos jurisdiccionales (incluidos los administrativos), es que atiendan todo pedido de protección de derechos o intereses legítimos de las personas, a través de un proceso adecuado, donde no solo se respeten las garantías procesales del demandante sino también del demandado, y se emita una decisión acorde al pedido formulado, el mismo que debe ser consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentren debidamente motivada, conteniendo los fundamentos

---

<sup>4</sup> Sentencia de Casación N° 5278-2014-LIMA, de fecha 24 de junio de 2014; expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú; en los seguidos por F. Hoffmann-La Roche A.G contra el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi, sobre impugnación de resolución administrativa.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena.

**FUNDAMENTOS DE LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**NOVENO:** Con relación a las denuncias procesales bajo análisis, este Supremo Tribunal verifica en sede de casación que efectivamente la Sala Superior ha vulnerado los derechos fundamentales a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional efectiva, reconocidos en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado por cuanto no ha cumplido con desarrollar motivada y razonadamente los fundamentos de la sentencia de vista. ***En primer lugar, este Supremo Tribunal corrobora del escrito de demanda que los actores pretenden subrogarse en el lugar de los compradores y en todas las estipulaciones del contrato de compra venta celebrado entre los demandados con fecha veinte de julio de dos mil diez, respecto del inmueble constituido por el Lote San Rafael, de diez hectáreas, ubicado en el Distrito de Mala, Provincia de Cañete, Departamento de Lima; inscrito en la Partida N° 21000651, del Registro de Predios de la Oficina Regional de Cañete.***

**DÉCIMO:** En efecto, esta Sala Suprema verifica del escrito postulatorio que los actores cumplieron con señalar que el bien *sub litis* se trata de un inmueble indiviso, el mismo que ha sido vendido a terceros, sin previamente haber puesto de conocimiento de los actores tal acto jurídico; precisando los demandantes: ***“hemos tomado conocimiento de la venta de los derechos y acciones que les corresponde a la Sociedad Conyugal conformada por Francisco de Paula Secada Paredes y Laura Patrizia Tubino Repetto, a favor de Carlos Francisco Duthurburu Drinot y de la Sociedad Conyugal conformada por Christian Ramón Alvarado Pérez y María Ximena Duthurburu Drinot, por el precio de US \$ 20,000.00 dólares, conforme consta de la Escritura Pública de fecha 20.07.2010(...)”***; concluyendo los actores que los vendedores Francisco de Paula Secada Paredes y su cónyuge



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

Laura Patrizia Tubino Repetto no cumplieron con lo establecido en el artículo 971 del Código Civil, que establece que las decisiones se adoptaran por unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien. Sin embargo, la Sala Superior contrario a lo expresamente expuesto en el escrito de demanda, **concluye que la pretensión de la demanda de autos trata sobre la subrogación de los actores en calidad de compradores en la compraventa del inmueble sub litis por un área de diez hectáreas; cuando la parte actora no tiene la condición de copropietaria sobre el inmueble sub litis de un área de diez hectáreas, sino de un área menor, toda vez que con fecha anterior, esto es, el dieciséis de julio de dos mil siete, se llevó a cabo un contrato de división, partición y adjudicación sobre el inmueble sub materia, por tanto dicho inmueble ha sido dividido por todos los propietarios en dos lotes, de los cuales cada lote tiene sus adjudicatarios.**

**UNDÉCIMO:** Por otro lado, esta Sala Suprema verifica de autos, específicamente de fojas setecientos cuarenta y siete que el demandante José Luis Camborda Anavitarte se adhirió al recurso de apelación presentado por su esposa con fecha diecinueve de mayo de dos mil catorce, y conforme a lo prescrito en el artículo 429 del Código Procesal Civil ofreció como medios probatorios extemporáneos la Transacción Extrajudicial de fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, celebrada por Nemesio Raúl Guizado Salinas y Ursula del Carmen Guanira Carranza como propietarios y José Luis Camborda Anavitarte y Mariella Isabel Landi Grillo de Camborda, donde se precisa que los primeros son propietarios del Lote San Rafael "A" y los segundos son posesionarios y a su vez propietarios del catorce punto doscientos ochenta y cinco mil setecientos quince por ciento (14.285715 %) de los derechos y acciones del Lote San Rafael "B", precisándose que estos últimos adquirieron el predio de su anterior propietario Banco Banex en liquidación; se precisa además, que existe una superposición entre ambos terrenos. Además, se ofreció la Transacción Extrajudicial y Entrega de Posesión, de fecha veintitrés de junio de dos mil catorce, a través de la cual Nemesio Raúl Guizado Salinas y Ursula del Carmen Guanira Carranza como



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

propietarios del **Lote San Rafael “A”** y María Ximena Duthurburu Drinot y otros como poseionarios del bien sub materia deciden renunciar de manera inmediata, irrevocable y definitiva a iniciar o proseguir con cualquier acción administrativa o judicial contra los poseionarios; además se obligan los propietarios a entregar a los poseionarios a la firma de dicha minuta la suma de diez mil dólares americanos (US \$ 10,000.00); y, los poseionarios se comprometen a entregar a los propietarios cuatro mil ciento setenta punto veintiocho metros cuadrados (4,170.28 m<sup>2</sup>). Con relación a las pruebas ofrecidas de manera extemporánea aquí citadas, el demandante precisó que las mismas se presentaban a fin de que los órganos jurisdiccionales aprecien que los siete copropietarios del predio *sub litis* las han firmado a fin de aclarar y compensar mediante una transacción extrajudicial y entrega de posesión a una tercera persona ya que se había detectado una sobreposición de terrenos que afectaba la unidad del predio *sub materia*; ***corroborando esta Sala Suprema que efectivamente se declaró improcedente tal ofrecimiento de pruebas por resoluciones número cuatro de fecha veintidós de diciembre de dos mil catorce y resolución número diez, de fecha diecinueve de enero de dos mil quince, atentándose contra los derechos fundamentales a un debido proceso y a la prueba de los impugnantes; razones por las cuales deviene en fundado el recurso de casación, careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto de las normas invocadas*** al haberse detectado la existencia de infracciones de naturaleza procesal, que acarrea la nulidad de la recurrida.

**IV.- DECISIÓN:**

Por las consideraciones expuestas, y conforme a lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **José Luis Camborda Anavitarte y Mariella Isabel Landi Grillo de Camdorda** de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, obrante a fojas setecientos sesenta y tres; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha catorce de enero de dos mil quince, de fojas setecientos treinta; y **ORDENARON** que la **Quinta**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

**Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expida nueva sentencia, conforme a las directivas de la presente ejecutoria suprema; en los seguidos por José Luis Camborda Anavitarte y otra contra Francisco de Paula Secada Paredes y otros, sobre Retracto; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y, *los devolvieron. Interviene como Juez Supremo ponente el señor Vinatea Medina.***

**S.S.**

**VINATEA MEDINA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**TOLEDO TORIBIO**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

*Mcc/bma/pvs/jfp*

**EL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS WALDE JÁUREGUI Y BUSTAMANTE ZEGARRA, ES COMO SIGUE:-----**

**I.VISTA** la causa:

**1.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por los demandantes **José Luis Camborda Anavitarte y Mariella Isabel Landi Grillo de Camborda**, de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, obrante a fojas setecientos sesenta y tres, contra la sentencia de vista expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima dictada el catorce de enero de dos mil quince, de fojas setecientos treinta, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, de



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nº 19978-2015  
LIMA**

fecha trece de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas quinientos veinticuatro, que declaró **infundada** la demanda.

**1.2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante resolución suprema de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciséis corriente de fojas ciento veinte del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por los demandantes **José Luis Camborda Anavitarte y Mariella Isabel Landi Grillo de Camborda**, por las siguientes causales:

1. **Infracción normativa por inaplicación del artículo 139 numerales 5 y 14 de la Constitución Política del Estado**, para ello refiere que, la sentencia de vista incurre en error al señalar que la pretensión de la parte demandante es subrogarse en calidad de compradores respecto al contrato de compraventa del inmueble de diez hectáreas (10 has.); craso error, toda vez que los demandantes recurren de la venta de la parte de la cual son copropietarios; esto es, del área denominada San Rafael B Norte respecto al lote de sesenta y cinco mil setecientos metros cuadrados (65,700 m<sup>2</sup>). Manifiesta asimismo que, los medios probatorios adjuntados y presentados extemporáneamente no han sido valorados ni compulsados con el resto de las pruebas ofrecidas por las partes en el proceso; no obstante estar referidas y ligadas a lo que ha sido materia de pronunciamiento.
2. **Infracción normativa por inaplicación del artículo 429 del Código Procesal Civil**; sobre esta causal casatoria señala que, ante la Sala de vista y a lo largo de la secuela del proceso se han presentado medios probatorios extemporáneos a los que no se les ha dado el trámite que corresponde conforme a lo dispuesto en el artículo materia de denuncia, y con los cuales se acredita la copropiedad sobre el inmueble.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

3. **Infracción normativa por inaplicación del artículo 1599 del Código Civil**; para ello indica que, no se ha aplicado la norma de derecho material contenida en el artículo 1599 del Código Civil y en la que deliberadamente antepusieron una premisa fáctica recortada.

**II.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Antecedentes.**

1.1. Con fecha veintiuno de setiembre de dos mil diez, a fojas treinta y uno, los demandantes José Luis Camborda Anavitarte y Mariella Isabel Landi Grillo de Camborda, al amparo de lo estipulado en los artículos 1592 y 1599 del Código Civil interponen demanda de retracto, respecto del inmueble constituido por el lote denominado “San Rafael” que cuenta con diez hectáreas (10 has.), ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Nº 21 000651 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, debido a que se ha procedido a la venta de un bien indiviso sin previamente haber puesto de su conocimiento.

La parte demandante sustenta su pretensión en los siguientes hechos:

a) Los demandantes conjuntamente con la sociedad conyugal demandada conformada por Francisco de Paula Secada Paredes y Laura Patrizia Tubino Repetto, y las siguientes personas: María Ximena Duthurburu Drinot, Guillermo Carlos Miranda Arosemena y su cónyuge Rosalba María Luz Miranda Puga de Miranda; la Sociedad Conyugal conformada por Antonio Lambruschini Canessa y doña Luz María Zapata Castro de Lambruschini; la Sociedad Conyugal conformada por Jorge Eduardo Ángeles Tafur y Doris Jesús Arrué Muñoz de Ángeles; y la sociedad conyugal conformada por Jorge Elías Alva Hurtado y María Antonieta Luperdi Brito de Alva, adquirieron el cien por ciento (100%) de los derechos y acciones del inmueble *sub litis*, conforme consta del Testimonio de la Escritura de Compraventa otorgada por el Banco Banex en Liquidación de fecha veinte de julio de dos mil cinco.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

**b)** Han tomado conocimiento de la venta de derechos y acciones que le corresponde a la Sociedad Conyugal conformada por Francisco de Paula Secada Paredes y Laura Patrizia Tubino Repetto a favor de Carlos Francisco Duthurburu Drinot y de la Sociedad Conyugal conformada por Christian Ramón Alvarado Pérez y María Ximena Duthurburu Drinot, por el precio de veinte mil dólares americanos (US\$ 20,000.00), conforme consta de la Escritura Pública del veinte de julio de dos mil diez.

**c)** Que, los vendedores Francisco de Paula Secada Paredes y su cónyuge Laura Patrizia Tubino Repetto en su calidad de copropietarios del inmueble *sub litis* no cumplieron con lo establecido en el artículo 971 del Código Civil, que establece que las decisiones sobre el bien común se adoptarán de conformidad con el numeral 1, por unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. En este caso, se ha dispuesto del bien, vendiendo derechos y acciones a terceras personas, existiendo una copropiedad sobre el bien conforme al artículo 969 del Código Civil, sin haber obtenido la aprobación de los demás copropietarios. En la misma forma, los vendedores Francisco de Paula Secada Paredes y su cónyuge Laura Patrizia Tubino Repetto en su calidad de copropietarios del inmueble *sub litis* no cumplieron con lo establecido en el artículo 1596 del Código Civil en cuanto a la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de ese derecho, entiéndase el de retracto, por lo que el plazo para interponer la demanda de retracto, debe computarse conforme a lo dispuesto por el artículo 1597 del Código Civil, desde la fecha que ha tomado conocimiento de la transferencia, esto es, el veinticuatro de agosto de dos mil diez.

**1.2.** Con fecha veintinueve de diciembre de dos mil diez (obrante a fojas ochenta y seis), Francisco de Paula Secada Paredes y su cónyuge Laura Patrizia Tubino Repetto contestan la demanda, solicitando se declare infundada la misma manifestando que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 977 del Código Civil, que señala: "*Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos*", realizaron la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

venta de sus derechos y acciones a favor de los demandados, de la cual la señora María Ximena Duthurburu Drinot tiene también la calidad de copropietaria, por tanto, con derecho a poder adquirir las cuotas de cualquiera de los copropietarios. No es cierto que se necesite de la aprobación de los demás copropietarios para que cualquiera de ellos pueda disponer de su cuota ideal. Lo dispuesto en el artículo 971 del Código Civil, en el cual sustentan su afirmación los demandantes, solo resulta aplicable en el caso de disposición del bien común, que es distinto a la disposición de la cuota ideal de cada copropietario.

**1.3.** Con fecha veintinueve de diciembre de dos mil diez, obrante de fojas ciento cinco, los codemandados Christian Ramón Alvarado Pérez y su cónyuge María Ximena Duthurburu Drinot contesta la demanda, solicitando se declare infundada la misma, sosteniendo argumentos similares a los contenidos en la contestación descrita en el párrafo anterior, agregando que, son copropietarios del noventa (90%) de los derechos y acciones de la séptima parte que le transfirieron los esposos Francisco de Paula Secada Paredes y su cónyuge Laura Patrizia Tubino Repetto, conforme consta la declaración jurada con firma legalizada realizada por el señor Carlos Francisco Duthurburu Drinot.

**1.4.** El Décimo Sexto Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emite la sentencia de vista, de fecha trece de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas quinientos veinticuatro, que declaró **infundada** la demanda. Sostiene el Juzgado -entre otros aspectos- que, tres años antes de la compraventa materia de retracto, efectuada por Francisco de Paula Secada Paredes y su cónyuge Laura Patrizia Tubino Repetto, todos los copropietarios dispusieron del total del inmueble vía división y partición, produciéndose una nueva distribución y consecuente adjudicación, conforme se desprende de las estipulaciones existentes en la minuta de fecha dieciséis de julio de dos mil siete, la cual es suscrita por todos los copropietarios; en tal situación, no se evidencia la vigencia de la relación de una compraventa sustentada en copropiedad, pues con anterioridad el inmueble fue materia de un acuerdo de



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

división y partición, circunstancia que permite establecer que el retracto no es admisible. A mayor abundamiento es de apreciarse de las copias certificadas del proceso N° 20752-2010, sobre nulidad de acto jurídico, seguido ante el Cuarto Juzgado Civil de Lima, corriente de fojas ciento noventa y nueve a trescientos treinta y dos, que el demandante refiere *“los propietarios adquirientes del terreno antes precisado hemos sostenido reuniones, conversaciones y en algunas ocasiones hemos llegado a acuerdos para lograr una división y partición consensuada y como prueba de ello, se han elaborado diversos planos en los cuales incluso aparecen las firmas de los compradores adquirientes del inmueble ...”* (...); ello permite advertir que el demandante reconoce la existencia de división y partición; y si bien solicitó la nulidad del acto jurídico contenido en el referido contrato, el demandante se desistió de dicho proceso, tal como se aprecia del escrito de fojas doscientos ochenta y uno y la resolución recaída en esta, obrante a fojas trescientos veintitrés, por lo que el acto jurídico contenido en el acuerdo de división y partición mantiene su plena eficacia. En vista de que el inmueble materia de retracto, ha sido objeto de división y partición efectuada por todos los copropietarios del bien, el ejercicio del derecho de retracto no es posible por encontrarse el bien en una situación jurídica diferente.

**1.5. Sentencia de Vista**, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fecha catorce de enero de dos mil quince, obrante a fojas setecientos treinta, que **confirmó la sentencia** apelada. Sostiene la Sala Superior -entre otros aspectos- que, con fecha dieciséis de julio de dos mil siete, los propietarios celebran un contrato de división, partición y adjudicación, conforme se advierte de la minuta obrante de fojas doscientos veintisiete a doscientos treinta, mediante el cual acuerdan dividir el mismo en dos lotes denominados San Rafael B Sur con un área de treinta y cuatro mil trescientos metros cuadrados (34,300 m<sup>2</sup>) y San Rafael B Norte con un área de sesenta y cinco mil setecientos metros cuadrados (65,700 m<sup>2</sup>), siendo el caso que se acuerda adjudicar este último a favor de María Ximena Duthurburu Drinot y de las Sociedades Conyugales siguientes: José Luis Camborda Anavitarte con Mariella Isabel Landi Grillo de Camborda, Francisco



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nº 19978-2015  
LIMA**

de Paula Secada Paredes con Laura Patrizia Tubino Repetto y Jorge Elías Alva Hurtado con María Antonieta Luperdi Brito de Alva; y a los demás propietarios se le adjudica el lote denominado San Rafael B Sur. Atendiendo a que no se ha declarado la nulidad del negocio jurídico contenido en la minuta de División, Partición y Adjudicación, se tiene que el mismo produce efectos jurídicos, en consecuencia, de la referida minuta se extrae lo siguiente: **a)** la copropiedad del inmueble de diez hectáreas (10 has.) se ha extinguido al haberse dividido en dos lotes y a favor de sus adjudicatarios según corresponda; y, **b)** que María Ximena Duthurburu Drinot y las sociedades conyugales siguientes: Francisco de Paula Secada Paredes con Laura Patrizia Tubino Repetto y Jorge Elías Alva Hurtado con María Antonieta Luperdi Brito de Alva, tienen la condición de copropietarios, pero solo respecto del lote de sesenta y cinco mil setecientos metros cuadrados (65,700 m<sup>2</sup>) denominado San Rafael B Norte. La parte demandante no tiene la condición de copropietario sobre el inmueble de un área de diez hectáreas (10 has.), sino de un área menor, toda vez que con fecha anterior, dicho inmueble ha sido dividido por todos los propietarios en dos lotes (de 34,300 m<sup>2</sup> y de 65,700 m<sup>2</sup>) de las cuales, cada lote tiene sus adjudicatarios conforme se ha precisado en el tercer y sexto considerando de la sentencia de vista, por lo que tal hecho impide cumplir con una de las características esenciales del derecho de retracto previsto en el artículo 1592 del Código Civil, y en el artículo 1599 numeral 2, que establece al copropietario como persona legitimada para ejercer el derecho de retracto.

**SEGUNDO: Precisión respecto de las infracciones propuestas.**

Antes de resolver las infracciones normativas propuestas, es necesario precisar que, de las normas invocadas, esta Sala Suprema considera que se debe empezar por analizar las normas procesales relacionadas con la Constitución Política, para luego seguir con la infracción a las normas del Código Procesal Civil y por último la norma material del Código Civil.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

**TERCERO: En cuanto a la infracción normativa del artículo 139 numerales 5 y 14 de la Constitución Política del Estado.**

**3.1.** Antes de absolver la infracción normativa propuesta, se debe mencionar que los argumentos que sustentan la causal invocada están vinculados con una vulneración a los principios del debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues, como se observa, la parte recurrente alega que las instancias de mérito no habrían emitido pronunciamiento respecto de medios probatorios y sobre los dictámenes fiscales que aparecen en los actuados; ello, en concordancia con lo previsto en el artículo 14<sup>5</sup> de la misma norma, la cual regula acerca del derecho de defensa.

**3.2.** En cuanto al **Derecho al Debido Proceso**, este no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías; siendo dos los principales aspectos del mismo: El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y, el debido proceso adjetivo o formal, que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Derecho que se manifiesta, entre otros, en: El derecho de defensa, derecho a la prueba, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley, derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable; derecho a la motivación; entre otros.

**3.3.** Sobre **motivación de las resoluciones judiciales**, Roger Zavaleta Rodríguez en su libro “La Motivación de las Resoluciones Judiciales como

---

<sup>5</sup> El inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, establece: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Toda persona será informada inmediatamente y por escrito de la causa o las razones de su detención. Tiene derecho a comunicarse personalmente con un defensor de su elección y a ser asesorada por éste desde que es citada o detenida por cualquier autoridad.*”



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19978-2015**  
**LIMA**

Argumentación Jurídica”<sup>6</sup>, precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)”.*

**3.4.** En relación a este asunto (sobre motivación de las resoluciones judiciales), el Tribunal Constitucional en el expediente N° 1480-2006-AA/TC, ha puntualizado que: *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo 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.*

*En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva*

<sup>6</sup> ZAVALETA RODRÍGUEZ, Roger E., “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL, 2014, p. 207-208.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

*evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos”.*

**3.5.** Así, se entiende que el deber de motivación de las resoluciones judiciales, que es regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, garantiza que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50<sup>7</sup> inciso 6, 122<sup>8</sup> incisos 3 y

---

<sup>7</sup> **Artículo 50.- Son deberes de los Jueces en el proceso:**

(...)

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repitan las audiencias, si lo considera indispensable.

(...)

<sup>8</sup> **Artículo 122 del Código Procesal Civil.-** Las resoluciones contienen:

(...)

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado;

4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente

(...)



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

4 del Código Procesal Civil y el artículo 12<sup>9</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, dicho deber implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia; además, aquello debe concordarse con lo establecido en el artículo 22<sup>10</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que regula acerca del carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.

**3.6.** Al respecto, la parte recurrente manifiesta que el Colegiado Superior se equivoca al considerar que la pretensión invocada es la de subrogarse en calidad de compradores respecto al contrato de compraventa de diez hectáreas (10 has.); sin embargo, se advierte del petitorio de la demanda obrante a fojas treinta y dos, que la misma está dirigida a una demanda de retracto respecto del inmueble constituido por el Lote denominado "San Rafael" que cuenta registralmente con diez hectáreas, inscrito en la Partida Nº 21000651, ello relacionado con el contrato de compraventa del veinte de julio de dos mil diez celebrado entre las partes demandadas; entonces, del primer considerando de la recurrida se evidencia que la Sala de mérito atendiendo a la pretensión interpuesta en la demanda procedió a describir lo reclamado por la parte demandante; por tanto, en la resolución recurrida se ha procedido a emitir pronunciamiento acorde a lo reclamado en autos. Además, se hace mención que en la sentencia de la Sala Superior, se habría incurrido en error

---

<sup>9</sup> **Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-**

Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

<sup>10</sup> **Artículo 22.- Carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.-** Las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial "El Peruano" de las Ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales.

Estos principios deben ser invocados por los Magistrados de todas las instancias judiciales, cualquiera que sea su especialidad, como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan.

Los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República pueden excepcionalmente apartarse en sus resoluciones jurisdiccionales, de su propio criterio jurisprudencial, motivando debidamente su resolución, lo que debe hacer conocer mediante nuevas publicaciones, también en el Diario Oficial "El Peruano", en cuyo caso debe hacer mención expresa del precedente que deja de ser obligatorio por el nuevo y de los fundamentos que invocan.



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nº 19978-2015  
LIMA**

al señalar, en el sexto considerando, que los actores ya no son propietarios, pero, como se desprende de aquel considerando el Colegiado de mérito precisa respecto del contrato de División, Partición y Adjudicación celebrado entre todos los copropietarios del inmueble materia de cuestionamiento, el cual termina siendo válido al no haberse declarado la nulidad de aquel, concluyendo que, en base dicho proceso de división, el predio de diez hectáreas reclamado ya no existe al haberse separado en dos lotes, y que los demandados tienen la condición de copropietarios; pero, la parte recurrente no ha tomado en cuenta lo estipulado en el noveno considerando de la recurrida, pues ahí la Sala Superior concluye que los demandantes no son copropietarios de diez hectáreas, sino de una proporción menor, ello, debido al contrato de división antes mencionado; razón por la cual, es equivocado que se les haya excluido de la propiedad, sino la decisión del Colegiado se ha ceñido a lo pretendido en la demanda y lo contenido en el citado contrato de División, Partición y Adjudicación.

**3.7.** Asimismo, alude que los medios probatorios adjuntados y presentados extemporáneamente no han sido valorados por la Sala Superior, respecto de ello, debe recordarse lo que regula el artículo 197 del Código Procesal Civil, referente a la valoración de los medios probatorios, el cual establece claramente que los medios probatorios ofrecidos por las partes serán valorados en forma conjunta por el Juez, sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; por ende, es evidente que en la sentencia de vista, lo determinante para el Colegiado de mérito y que sirvió para emitir su fallo, fue el contrato de División, Partición y Adjudicación, el mismo que no fue declarado nulo, por lo que mantenía plena validez; en ese sentido, el hecho que en la recurrida no se haga mención a los medios probatorios extemporáneos ello no implica que no se hayan valorado, sino, solo fueron expresados los más relevantes; por ende, y por las consideraciones antes expuestas, se advierte que la infracción normativa propuesta debe declararse **infundada.**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

**CUARTO: Respecto de la infracción normativa por inaplicación del artículo 429 del Código Procesal Civil.**

4.1. Aquel artículo establece: *“Después de interpuesta la demanda, sólo pueden ser ofrecidos los medios probatorios referidos a hechos nuevos y a los mencionados por la otra parte al contestar la demanda o reconvenir. De presentarse documentos, el Juez concederá traslado a la otra parte para que dentro de cinco días reconozca o niegue la autenticidad de los documentos que se le atribuyen”.*

4.2. En cuanto a la presente causal, se advierte que la parte recurrente pone de manifiesto que en el presente proceso se han presentado diversos medios probatorios extemporáneos a los cuales no se les ha dado el trámite correspondiente, lo que a su criterio estaría vulnerando su derecho de defensa, contemplado en el artículo 139 numeral 14 de la Constitución Política del Estado; acerca de ello, y como bien lo señala la sala de vista en la resolución número cuatro, del veintidós de diciembre de dos mil catorce (obran a fojas seiscientos ochenta y dos), el artículo 374<sup>11</sup> del Código Procesal Civil – vigente al momento de presentarse los medios probatorios extemporáneos – establecía la potestad que en los procesos de conocimiento y abreviados, las partes o terceros legitimados pueden ofrecer medios probatorios en el escrito de formulación de la apelación o absolución de agravios; sin embargo, el apoderado de los demandantes (según poder que obra a fojas dos del principal) con fecha dieciséis de diciembre de dos mil catorce ofreció como medio probatorio extemporáneo la Escritura Pública de Transacción Extrajudicial y Entrega de Posesión del veintitrés de junio de dos mil catorce<sup>12</sup>, esto es, después de absuelto el traslado del recurso de

<sup>11</sup> **Artículo 374 del Código Procesal Civil.-** *“Sólo en los procesos de conocimiento y abreviados las partes o terceros legitimados pueden ofrecer medios probatorios en el escrito de formulación de la apelación o en el de absolución de agravios, y únicamente en los siguientes casos:*

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.*

*Es inimpugnable la resolución por la que el superior declara inadmisibles los medios probatorios ofrecidos. Si fueran admitidos, se fijará fecha para la audiencia respectiva, la que será dirigida por el Juez menos antiguo, si el superior es un órgano colegiado.”* [Subrayado agregado]

<sup>12</sup> Véase a fojas 659.



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nº 19978-2015  
LIMA**

apelación por parte de los codemandados, la Sociedad Conyugal conformada por Christian Ramón Alvarado Pérez y María Ximena Duthurburu Drinot, el cual ocurrió el cinco de noviembre de aquel año<sup>13</sup>.

**4.3.** Entonces, se puede advertir que en ningún momento se le ha vulnerado el derecho de defensa que alega, pues, a pesar que la mencionada Escritura Pública de Transacción Extrajudicial data del veintitrés de junio de dos mil catorce, en segunda instancia bien pudo presentar aquel documento dentro del plazo fijado en la resolución número uno del veintiséis de setiembre de dos mil catorce, el cual otorgaba el plazo de diez días para absolver el recurso de apelación, pero, a pesar de ello, y acorde a lo previsto por el artículo 429 del Código Procesal Civil, hasta el momento de la absolución de la apelación era la oportunidad de presentar cualquier medio extemporáneo, lo cual no ocurrió, concluyéndose de esa manera, que la Sala Superior no ha infringido el artículo antes aludido, debiendo por tanto, declararse **infundada** la denuncia normativa propuesta.

**QUINTO: Referente a la Infracción normativa por inaplicación del artículo 1599 del Código Civil.**

**5.1.** Al respecto, se colige que la parte recurrente simplemente señala que la Sala de mérito no habría aplicado la norma materia de la presente infracción; sin embargo, conforme se advierte del primer considerando de la sentencia de vista, luego de establecer lo que la parte demandante había planteado como pretensión, se procedió a señalar que lo reclamado por los recurrentes estaba en concordancia con lo regulado por el artículo 1599 del Código Civil.

**5.2.** Entonces, se evidencia que el Colegiado Superior al momento de absolver el grado sí ha tomado en consideración la norma antes mencionada, precisando, en el segundo considerando los hechos suscitados en el presente proceso, así, se hace referencia a la escritura de compraventa del veinte de julio de dos mil cinco, relacionado con quienes son los propietarios del lote denominado “San Rafael”, ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete,

---

<sup>13</sup> Véase a fojas 649.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 19978-2015**  
**LIMA**

departamento de Lima, que cuenta con una extensión de diez hectáreas, inscrita en el Asiento N° C0002 de la Partida Registral N° 21000651 del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp; asimismo, en el tercer considerando de la recurrida, atendiendo al artículo del Código Civil en mención, argumentó sobre el contrato de División, Partición y Adjudicación celebrado por los propietarios del predio el día dieciséis de julio de dos mil siete, acordando dividir el lote cuestionado en dos inmuebles, denominados San Rafael B Sur con un área de treinta y cuatro mil trescientos metros cuadrados (34,300 m<sup>2</sup>) y San Rafael B Norte con un área de sesenta y cinco mil setecientos metros cuadrados (65,700 m<sup>2</sup>).

**5.3.** Por consiguiente, resulta equivocado lo argüido por la parte recurrente en el sentido que en la sentencia de vista no se aplicó el artículo 1599 del Código Civil, pues, como se ha mencionado la Sala Superior para emitir su pronunciamiento se ha basado en el contrato sobre División, Partición y Adjudicación, documento por el cual, se demuestra que los demandados son copropietarios del predio “San Rafael B Norte”; en tal sentido, el Colegiado de mérito concluyó que no se cumplía con un requisito fundamental para el retracto, previsto en el numeral 2 del acotado artículo concordante con el artículo 1592<sup>14</sup> de la norma en comento; esto es, que para que proceda el retracto, quien pretende subrogarse debe ser copropietario de una venta realizada a un tercero de una proporción indivisa; pero al haberse procedido a dividir el lote antes referido, sin que el mismo haya sido declarado nulo y aunque no se haya inscrito en Registros Públicos dicha subdivisión, el inmueble actualmente conforma dos unidades inmobiliarias independientes; a lo que se agrega que la codemandada María Ximena Duthurburu Drinot tiene la calidad de copropietaria originaria del predio materia de autos; razón por la cual, la infracción normativa propuesta debe declararse **infundada**.

---

<sup>14</sup> **Artículo 1592 del Código 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. (...)”



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 19978-2015**  
**LIMA**

**IV.- DECISIÓN:**

Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por José Luis Camborda Anavitarte y Mariella Isabel Landi Grillo de Camborda, de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, obrante a fojas setecientos sesenta y tres; **NO CASAR** la sentencia de vista expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fecha catorce de enero de dos mil quince, obrante a fojas setecientos treinta; en los seguidos por José Luis Camborda Anavitarte y otra, contra Francisco de Paula Secada Paredes y otros, sobre Retracto; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y se *devuelva*. **Juez Supremo: Bustamante Zegarra.-**

**S.S.**

**WALDE JÁUREGUI**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

*rpt/kly*