

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

|  |
|--|
| La Sala Civil debe evaluarse si el derecho de retracto, puede ser ejercido por la heredera de acuerdo con las disposiciones normativas y doctrinarias que reconocen su transmisibilidad por sucesión intestada, o de ser el caso si caducó o no tal derecho, antes de interponer la demanda. |
|--|

Lima, doce de diciembre de dos mil veinticuatro. -

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número 6414-2019, en audiencia pública de la fecha, efectuada la votación de acuerdo con ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

Viene a conocimiento de la Sala Civil Suprema, el **recurso de casación** interpuesto por Úrsula Gabriela Bustamante Díaz Cano **apoderada de la demandante Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres**, contra la sentencia de vista, resolución 26, de 6 de septiembre de 2019, emitida por la 2° Sala Civil de la CSJ de Arequipa; que revocó la sentencia, resolución 16, de 12 de setiembre de 2018, que declaró **INFUNDADA** la demanda de retracto en todos sus extremos y **REFORMÓ**, declarándola **IMPROCEDENTE** por carecer la demandante de legitimidad para obrar activa al 5 de junio de 1999.

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

**II. ANTECEDENTES:**

**2.1. DEMANDA:**

**Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres** interpone demanda de retracto, para subrogarse en el lugar del comprador; respecto de los derechos transferidos por los **codemandados Luis Alberto Quiroz Lozada y María Marlene Nieto Pérez de Quiroz a favor del codemandado Simón Higinio Quiroz Pena**, respecto al inmueble en calle Alameda Pardo N° 121, del distrito, provincia y departamento de Arequipa, transferencia efectuada mediante Escritura Pública de 5 de junio de 1999.

**Fundamentos:**

1. La demandante manifiesta ser copropietaria del inmueble ubicado en la calle Alameda Pardo 121 del distrito, provincia y departamento de Arequipa, según inscripción de la Partida 01130180 del Registro de Predios de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, a nombre de las siguientes personas: Lupe Hermenegilda Muñoz Muños, los esposos Luis Alberto Quiroz Lozada, María Marlene Nieto Pérez y Manuel Díaz Cano Vizcarra, este último habría transferido sus derechos (11.11%) mediante Escritura Pública de Anticipito de Legítima de fecha 30 de diciembre del 2011 a la demandante.
2. Para liquidar la copropiedad del inmueble ubicado en la Calle Alameda Pardo N° 121, se inició un proceso de división y partición (Exp. 1329-2016), ante el 10° Juzgado Especializado en lo Civil; en el que se

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

apersonó Simón Higinio Quiroz Peña manifestando que compró los derechos de los esposos Luis Alberto Quiroz Lozada y María Marlene Nieto Pérez de Quiroz, mediante Escritura Pública de 05 de junio de 1999.

3. La Escritura Pública de 05 de junio de 1999, se mantuvo oculta, no fue inscrita en los Registros Públicos, por tanto, al tener la calidad de copropietaria es que declara tener interés de adquisición de los referidos derechos.
4. Consigna el precio pagado por el comprador ascendente a US\$ 20,000.00 y por gastos notariales y abogado US\$ 100.00, comprometiéndose a pagar otro gasto adicional en el que se habría incurrido que estuviese debidamente sustentado.

**2.2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA:**

**2.2.1.- Simón Higinio Quiroz Peña,** contesta la demanda mediante escrito de 25 de julio de 2017 (fs. 71-75), alega lo siguiente:

1. El recurrente, junto con su esposa fallecida María Luz Muñoz López de Quiroz, adquirió derechos sobre el inmueble ubicado en la calle Alameda Pardo N° 121 del distrito, provincia y departamento de

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

Arequipa mediante Escritura Pública del 8 de octubre de 1975, otorgada por Benjamín y Nancy Cáceres Pacheco.

2. Estos últimos eran hermanos de la madre de la demandante, quien, por testamento del 20 de junio de 1972, transfirió su alícuota del inmueble a su esposo y su hija, según Escritura Pública de 14 de noviembre de 1978.
3. El recurrente indica, antes que la demandante, él era copropietario del inmueble y mediante Escritura Pública de 31 de agosto de 1994, aumentó su participación con la transferencia de derechos de Daniel Francisco Soto y de la demandante, quedando ella excluida como copropietaria.
4. Al año de 1999, debido a problemas económicos y el temor de embargos, el recurrente simuló la venta de sus derechos sobre el inmueble a su sobrino Luis Alberto Quiroz Lozada y su esposa, por un precio de US\$ 20,000.00, formalizada en la Escritura Pública de 2 de junio de 1999.
5. Para garantizar que los derechos siguieran siendo del demandado, el recurrente firmó una nueva Escritura de Compraventa el 5 de junio de 1999, en la que los esposos Quiroz-Nieto transfirieron nuevamente los derechos a su favor, consignando el mismo precio.

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

6. El recurrente sostiene que la primera venta fue un acto simulado para proteger su patrimonio de un posible embargo, ya que no se pagó precio alguno.
7. Finalmente, la demandante posee un 11.1% del inmueble por un anticipo de legítima que le otorgó su padre, Manuel Díaz Cano, y pretende tener una participación mayoritaria.

**2.2.2.- Luis Alberto Quiroz Lozada y María Marlene Nieto Pérez de Quiroz**, contestan demanda mediante escrito de 31 de julio de 2017 (fs. 84-86), alegando lo siguiente:

1. Si bien en la Partida Registral aparecen como propietarios, no tienen alícuota sobre el inmueble; el verdadero propietario es Simón Higinio Quiroz Peña.
2. La transferencia de 5 de junio de 1999 fue simulada, dado que, en la Partida Registral aparece una transferencia a favor de los recurrentes por Escritura del 2 de junio de 1999.
3. Los actos fueron simulados, al transferirse los mismos bienes y derechos, participaron las mismas personas, el precio fue el mismo y la diferencia entre ambas escrituras fue solo de tres días, siendo la segunda firmada un día después.

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

4. Los recurrentes sostienen que la intención detrás de estos actos fue ayudar al codemandado a proteger su patrimonio, ya que tenía varios requerimientos de pago.
5. Se inscribió la Escritura del 2 de junio de 1999, con el fin de hacer parecer que el codemandado ya no tenía bienes o derechos a su nombre.
6. Los recurrentes afirman que nunca ejercieron dominio ni posesión del inmueble.
7. Finalmente, que los actos simulados fueron conocidos por todos los copropietarios, quienes nunca los cuestionaron ni intentaron tomar acciones legales.

**2.3. PUNTOS CONTROVERTIDOS:** Mediante resolución 7 de 18 de enero de 2018 (fs. 103-105), se precisa determinar:

1. Si la demandante tiene la calidad inobjetable de copropietaria del bien inmueble ubicado en Calle Alameda Pardo N° 121 , distrito y provincia de Arequipa inscrito en la Partida Registral N° 001130180.
2. Si la demandante conocía o estuvo en posibilidad de conocer de la compraventa de derechos celebrada entre Simón Higinio Quiroz Peña y los esposos Luis Alberto Quiroz Lozana y María Malene Nieto

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

Pérez de Quiroz mediante Escritura Pública de 5 de junio de 1999 respecto del inmueble ubicado en Calle Alameda Pardo N° 121, distrito y provincia de Arequipa.

3. Si como consecuencia de los puntos anteriores, corresponde subrogar a la demandante en lugar de Simón Higinio Quiroz Peña, como comprador del inmueble materia de autos y en consecuencia restituir al mismo el precio, los tributos y gastos pagados por el inmueble.

**2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante resolución 16, de 12 de setiembre de 2018, el Juez de la causa, declaró **INFUNDADA** la demanda de retracto en todos sus extremos; en base a los siguientes argumentos:

1. El retracto que se pretende está referido a la compraventa que data del 05 de junio de 1999; cuando la demandante Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres, no era copropietaria del inmueble materia de retracto.
2. De la Partida Registral 01130180 (fs. 5), la demandante Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres, si bien adquirió derechos respecto del inmueble, el 14 de noviembre de 1978 a causa de la muerte de su madre Gabriela Antonia Cáceres Pacheco; fueron transferidos al ahora codemandado Simón Higinio Quiroz Peña por

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

compraventa otorgada por la demandante (Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres) el 31 de agosto de 1994.

3. Simón Higinio Quiroz Peña el 02 de junio de 1999 procedió a vender los derechos de copropiedad en favor de los codemandados Luis Alberto Quiroz Lozada y María Marlene Nieto Pérez de Quiroz (acto jurídico que fue inscrito); posteriormente el 05 de junio de 1999 los codemandados transfieren mediante compraventa los derechos de copropiedad que le asistían sobre el inmueble, nuevamente a favor del codemandado Simón Higinio Quiroz Peña; compraventa que es ahora materia de retracto.
4. En este contexto, se advierte que al momento de realizarse la compraventa materia de retracto (05 de junio de 1999), los copropietarios del inmueble eran: a) Lupe Hermenegilda Muñoz Muñoz de Valdivia, b) Luis Alberto Quiroz Lozada, c) María Marlene Nieto Pérez y d) Manuel Díaz Cano; y no la demandante.
5. Si bien la demandante adquirió derechos de copropiedad sobre el inmueble antes mencionado, lo cierto es que ello fue de manera posterior, es decir con fecha 30 de diciembre de 2011 (según se advierte del anticipo de legitima) cuando ya habían transcurrido más de 11 años de la compraventa materia de retracto.



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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

6. Finalmente, se debe considerar también, que la parte demandada hace referencia a que la compraventa de 02 de junio de 1999 fue simulada, y por eso, tres días después (05 de junio de 1999) se volvió a realizar nueva compraventa entre los mismos participantes, para que así los derechos de copropiedad retornen nuevamente en el codemandado Simón Higinio Quiroz Peña.
7. Se debe considerar al respecto, que en este proceso no se debate la validez de los actos jurídicos realizados entre los codemandados; debiendo accionar si considera en la vía correspondiente, dejando a salvo el derecho de las partes.

**2.5. APELACIÓN:**

Úrsula Bustamante Díaz Cano apoderada de Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres, mediante escrito de 12 de octubre de 2018 (fs. 195-196), interpone recurso de apelación, expresando los siguientes argumentos:

1. El A Quo ha declarado infundada la demanda de retracto bajo el único argumento que la demandante fue recién copropietaria del inmueble sub litis desde el 30 de diciembre del 2011, según escritura pública de anticipo de legítima otorgada por su padre Sr. Manuel Díaz Cano Vizcarra.
2. En la sentencia se indica que no podía interponer la acción de retracto referente a los derechos de copropiedad realizada el 05 de junio de

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

1999 al no tener a esa fecha la condición de copropietaria, por lo que carece de legitimidad para obrar de la demandante.

3. Ello no fue materia de cuestionamiento por ninguna de las partes (mediante la excepción correspondiente) ni por el propio Juez al momento de expedir el Auto de Saneamiento Procesal.
4. Se ha incurrido en error que debe ser corregido y declarar nula la sentencia y emitir pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión demandada.
5. Se debe tener presente que con la escritura de anticipo de legítima otorgada por el señor Manuel Díaz Cano Vizcarra en favor de su hija Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres, ésta última se sustituye en los derechos y obligaciones que corresponden a su transferente, por consiguiente, no tiene limitado su derecho de acción, como lo ha indicado el A Quo.

**2.6. SENTENCIA DE VISTA:**

La 2° Sala Civil Superior de Arequipa emite sentencia de vista, mediante resolución 26, de 6 de setiembre de 2019, que revoca la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda y reforma declarándola improcedente por carecer de legitimidad para obrar activa al 5 de junio de 1999. Expresa las siguientes consideraciones:

1. El 20 de junio de 1972, Manuel Díaz Cano y su hija Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres, han adquirido por testamento

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

protocolizado de 14 de noviembre de 1978, los derechos que correspondían a Gabriela Antonia Cáceres Pacheco.

2. Los derechos de la última de las beneficiadas Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres han pasado a ser de propiedad de Simón Higinio Quiroz Peña, por compraventa de 31 de agosto de 1994.
3. Se advierte de la partida 01130180, rubro C, asiento 4, que el 2 de junio de 1999, Luis Alberto Quiroz Lozada y su cónyuge María Marlene Nieto Pérez, han adquirido de Simón Higinio Quiroz Peña, sus derechos por compraventa.
4. El 5 de junio de 1999, mediante escritura pública Luis Alberto Quiroz Lozada y María Marlene Nieto Pérez, venden sus derechos y acciones a favor de Simón Higinio Quiroz Peña, (no fue inscrito en Registros Públicos).
5. Propietarios del inmueble, conforme la partida registral es: a) Lupe Hermenegilda Muñoz Muñoz de Valdivia, b) Luis Alberto Quiroz Lozada, c) María Marlene Nieto Pérez y d) Manuel Díaz Cano Vizcarra, siendo este último sucedido por la ahora demandante Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres quien adquirió el 11.11% de las acciones y derechos del inmueble, por escritura de anticipo de legítima de 30 de diciembre de 2011 (no fue inscrito en registros públicos).

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

6. El juez ha desestimado la demanda, porque la actora al 5 de junio de 1999, no tenía la condición de copropietaria del bien para su adquisición; en efecto se advierte de la partida registral ya analizada, que a la fecha de efectuada la compra-venta cuyo retracto se solicita, la actora carecía de la calidad de copropietaria del bien.
7. En cuanto a los derechos que había recibido de su señora madre, en 1994 los enajenó a favor de Simón Higinio Quiroz Peña, mediante escritura pública de 31 de agosto de 1994, por ello, al día siguiente perdió los derechos de copropietaria.
8. Si bien ha asumido los derechos y acciones de su padre, en atención al anticipo de legítima de 30 de diciembre del 2011, debe considerarse que el 8 de noviembre de 2016 ha tomado conocimiento de la compraventa del 5 de junio de 1999.
9. De oficio no se puede evaluar la caducidad de la acción; todo el mes de diciembre de 2016 el Poder Judicial no ha funcionado con normalidad, por huelga de los servidores; la demanda presentada el 3 de enero del 2017, es oportuna en atención a que se configura causal de suspensión del plazo de caducidad prescrito en el artículo 2005, concordante con el inciso 5 del artículo 1994 del Código Civil.
10. El hecho de haber tomado conocimiento el año 2016 de la transferencia materia de retracto y que su condición de copropietaria

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

del bien date de 2011, y pretenda subrogarse al comprador, respecto de una venta de 1999, no resulta procedente.

11. El derecho le hubiese correspondido si al 5 de junio de 1999, hubiese tenido la condición de copropietaria, situación que solo la ostenta desde el 2011.

12. La demandante carece de legitimidad para obrar activa, en atención a que en la fecha de efectuada la compraventa en mención no era copropietaria del bien, y por tanto sin la calidad necesaria de los supuestos previstos en el numeral 1599 del Código Civil; por lo que corresponde revocar la apelada de infundada por improcedente, en atención a la última parte del artículo 121 del CPC.

**2.7. RECURSO DE CASACIÓN:**

La Sala Suprema, mediante resolución de 12 de agosto de 2020, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **Úrsula Gabriela Bustamante Díaz Cano apoderada de la demandante Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres**, por las siguientes causales:

**i) Infracción normativa de los artículos 1592 y 1595 del Código Civil.**

a) El acápite 4.10 de la sentencia de vista indica: “Ahora bien, sostiene la impugnante que al adquirir el derecho por anticipo de legítima de su señor padre, lo hace con todos los deberes y derechos que de dicha

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

transferencia derivan; siendo que efectivamente ello se pacta en la mencionada escritura; sin embargo el artículo 1592 del Código Civil establece que el derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador, situación que es de naturaleza personal y no corresponde a sus herederos (...)."

- b)** En ningún extremo del artículo 1592 del Código Civil se establece que sea un derecho de naturaleza personal y que no corresponde a sus herederos; o sea, se trata de un agregado totalmente ilegal o en el mejor de los casos, una interpretación errada de lo dispuesto y es precisamente en aplicación equivocada de esta supuesta norma que declaran improcedente la demanda por supuestamente carecer la demandante de legitimidad para obrar activa
- c)** Por otro lado, las normas del Código Civil deben ser aplicadas de forma conjunta e integral, y precisamente el artículo 1595 soluciona este conflicto y no ha sido aplicado,
- d)** El derecho de retracto es transmisible por vía sucesoria, y en consecuencia no se puede declarar la improcedencia de una demanda de retracto interpuesta por la heredera del legítimo copropietario del inmueble materia de litis, justamente esta es la única excepción prevista por el legislador y que precisamente soluciona el presente caso, ya que su mandante ejercita su derecho de acción conforme a los derechos que correspondían a su causante en el momento de producirse la compraventa.

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

**ii) Infracción normativa de los artículos 70 y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**

Refiere que la decisión del *ad quem* es contraria al artículo 70 de nuestra Carta Magna al concluir que la demandante carecería de legitimidad para obrar activa, también se está atentando contra el derecho de acción del causante de la demandante, ya que de no haber interpuesto esta última la demanda de división y partición, ni la demandante ni su causante hubieran tenido forma de conocer la existencia de la escritura pública de compraventa materia de retracto, pues tal como los propios demandados lo reconocen, esta escritura pública se mantuvo oculta hasta ese momento.

**iii) Infracción normativa de artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**

Incurre en una motivación externa deficiente al hacer una interpretación errónea del artículo 1592 del Código Civil y dejar de aplicar el 1595 del acotado. Específicamente se verifica esta situación en el segundo considerando de la sentencia porque no toma en cuenta que la herencia es una excepción a la intransmisibilidad del derecho de retracto, y tal es así que la propia exposición de motivos oficial del artículo 1595 del Código Civil contempla la posibilidad de transmitir el derecho de retracto por vía sucesoria.

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

Así, el *ad quem* no ha confrontado sus premisas respecto a su validez jurídica, pues al interpretar que el derecho de retracto tiene carácter personalísimo y que es intransmisible por herencia, está interpretando erróneamente las disposiciones normativas de los artículos 1592 y 1595 del Código Civil

**III. MATERIA JURÍDICA DEL DEBATE:**

La materia jurídica en debate se centra en determinar, en primer término, si la decisión contenida en la sentencia de vista ha vulnerado el derecho al debido proceso y la motivación contemplada en el artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, en segundo término, establecer si se ha incurrido en infracción de normativa de los artículos 1592 y 1595 del Código Civil y artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

**IV. FUNDAMENTOS:**

**Primero:** El recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter extraordinario, propio, formal, que posibilita ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; así como determinar si en las referidas decisiones se ha infringido o no las normas



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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

que garantizan el debido proceso, tutela judicial y motivación de las resoluciones.

**Segundo:** Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente por infracciones normativas de derecho procesal (in procedendo) y de derecho material (in iudicando). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error in procedendo, este Supremo Tribunal emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta causal, porque de ser estimada y como regla general se tendría que declarar la nulidad de la sentencia impugnada y verificando el reenvío, lo que imposibilita emitir pronunciamiento respecto de las demás causales.

**Tercero:** El debido proceso (que comprende una serie de garantías, entre otras, la debida motivación de resoluciones judiciales) y la tutela judicial; constituyen principios rectores, que exigen que todo proceso o procedimiento sea desarrollado con las garantías fundamentales y las condiciones necesarias para postular una demanda y defender adecuadamente en un plazo razonable.

**Cuarto:** La motivación adecuada de las resoluciones judiciales, contendrá fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

artículos 50 inciso 6, 122 incisos 3 y 4 del CPC y el artículo 12 del TUO de la LOPJ; deber que implica que los juzgadores precisen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia.

**V. ANÁLISIS DE LAS INFRACCIONES NORMATIVAS ALEGADAS:**

**Primero: Infracción de los artículos 70 y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**

La demandante denuncia que la sentencia de vista impugnada vulnera:

El derecho de propiedad (artículo 70): Al negar la legitimidad activa de la heredera para ejercer el derecho de retracto, se afecta el pleno ejercicio de los derechos que esta adquirió por sucesión.

Los principios fundamentados de debido proceso, tutela judicial y motivación de las resoluciones judiciales (Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política).

El colegiado advierte que, en efecto la resolución impugnada presenta una motivación insuficiente y omite analizar los artículos 1592 y 1595 del Código Civil, limitándose a declarar un supuesto carácter personalísimo del derecho de retracto sin sustento normativo.

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

**Segundo. Infracción normativa del artículo 1592 del Código Civil**

1.- El artículo 1592 del Código Civil regula el derecho de retracto, estableciendo que es un derecho que permite a determinadas personas subrogarse en el lugar del comprador bajo las condiciones de una compraventa previamente realizada.

2.- La Sala de Vista ha interpretado en forma errónea, que el retracto es un derecho personalísimo y no transmisible a los herederos. El error radica en lo siguiente:

**a) Carácter sucesorio del derecho:** El artículo 1595 del Código Civil ordena que “es irrenunciable e intrasmisible por actos **entre vivos** el derecho de retracto”; ergo se interpreta que es transmisible por sucesión intestada; según criterio que se plasma en la Exposición de Motivos del Código Civil.

**b) Falta de base legal para la declaración de personalísimo:** La sentencia de vista introduce un criterio no previsto en la norma, configurando una aplicación incorrecta del artículo 1592 del Código Civil, al asumir que el derecho de retracto tiene carácter exclusivamente personalísimo sin sustento en el texto legal.

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

**c) Trasmisión o caducidad del derecho sucesorio.** La Sala Civil no ha efectuado el análisis adecuado desde que fecha surte efectos legales el anticipo de legítima a favor de la demandante, y si en vida su causante pudo o no ejercer el derecho de retracto, y si desconocía la transferencia efectuada, tal derecho de retracto se transmite o no a los herederos; y en ese caso desde cuándo empieza a correr el plazo de caducidad de 30 días que faculta la ley, para plantear la demanda.

**Tercero.- Sobre la infracción del artículo 1595 del Código Civil**

El artículo 1595 del Código Civil, en interpretación contrario sensu regula la transmisibilidad del derecho de retracto a los herederos en casos en que el titular original no haya podido ejercerlo. En el caso concreto:

La demandante adquirió acciones y derechos del inmueble sub materia mediante anticipo de legítima en el año 2011, asumiendo los derechos y obligaciones de su causante.

Se debe esclarecer si el derecho incluye la posibilidad de retracto, que pudo haber sido ejercido en vida del causante, si hubiese conocido la compraventa de acciones y derechos del inmueble submateria el año 1999.

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

La sentencia de vista ha omitido analizar los hechos objetivos al caso concreto, inaplicando el artículo 1595 del Código Civil.

**Cuarto. - Omisiones en el análisis de la Sala de Vista que infringen el debido proceso y el deber de motivación.**

**1.- Plazo de caducidad del derecho de retracto:**

El artículo 1596 del Código Civil establece un plazo de 30 días para ejercer el derecho, a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza del derecho.

El artículo 1597 del acotado, si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012 solo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia.

La Sala de vista en el caso concreto, no ha precisado desde qué momento preciso comienza a correr el referido plazo y cuando venció.

**2.- Legitimidad activa de la demandante:**

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

La Sala no ha cumplido con analizar de manera adecuada si la demandante, como heredera, podía ejercer el derecho de retracto, transmitido por su causante.

Este punto resulta crucial para determinar si se configura o no una afectación al debido proceso.

**3.- Carácter sucesorio del derecho:**

No se ha considerado que el derecho de retracto no es personalísimo en los casos expresamente previstos por el legislador, como la transmisibilidad sucesoria. Ello vulnera principios de interpretación armónica y sistemática de las normas.

**4.- Falta de evaluación de principios constitucionales:**

La resolución impugnada omitió analizar el principio de proporcionalidad que debe regir la interpretación de derechos fundamentales, como el debido proceso y el derecho de propiedad, tal como lo ha desarrollado el Tribunal Constitucional en diversa jurisprudencia.

**Quinto. - Lineamientos para un nuevo pronunciamiento de la Sala Civil.**

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

**1.- Interpretación armónica de los artículos 1592 y 1595 del Código Civil:**

Debe evaluarse si el derecho de retracto, puede ser ejercido por la heredera de acuerdo con las disposiciones normativas y doctrinarias que reconocen su transmisibilidad por sucesión intestada, o de ser el caso si caducó o no tal derecho, antes de interponer la demanda.

**2.- Motivación suficiente:**

El nuevo pronunciamiento debe fundarse en un análisis completo de los hechos y normas aplicables, garantizando que se respeten los derechos fundamentales de las partes involucradas.

Se debe garantizar una motivación clara, congruente, concreta, concisa y de calidad, (5c) acorde con los principios de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad.

**3.- Evaluación del plazo de caducidad:**

La Sala Civil debe precisar en el caso concreto, el momento que empieza a correr el plazo de 30 días para ejercer el derecho de retracto, considerando el conocimiento efectivo o no, por parte de la demandante de la transferencia de acciones y derechos efectuada el año 1999, de conformidad a lo previsto en el artículo 1597 del Código Civil.

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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

**Sexto. - Consideración de jurisprudencia nacional:**

La Sala Civil debe analizar jurisprudencia relevante de la Corte Suprema de Justicia, con relación a la controversia en autos

**Séptimo. - Conclusión. Fundado el recurso de casación:**

Por las infracciones constitucionales y normativas detalladas; se concluye que la sentencia impugnada carece de motivación suficiente y vulnera derechos fundamentales de la demandante, por lo que deviene en nula e insubsistente

**VI. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones, en aplicación del primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, **DECLARARON: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Úrsula Gabriela Bustamante Díaz Cano apoderada de la demandante **Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres**; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista, resolución N° 26, de 6 de septiembre de 2019; **DISPUSIERON** que la Sala Civil de origen emita nueva resolución atendiendo las consideraciones glosadas; asimismo, la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, con arreglo a ley; en los seguidos por Marcia Gabriela Úrsula Díaz Cano Cáceres contra María Marlene Nieto Pérez de Quiroz y otros, sobre retracto; y los devolvieron. Interviene como ponente el Juez **Torres López**. Notifíquese



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

**CASACIÓN N° 6414-2019  
AREQUIPA  
RETRACTO**

**S.S.  
ARANDA RODRÍGUEZ**

**TORRES LÓPEZ**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN**

**FLORIÁN VIGO**

Mcrv/ETL/Jmt