

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

**CASACIÓN 3814 - 2010
LIMA
RETRACTO**

Lima, veintinueve de noviembre
del año dos mil diez.-

VISTOS; y, ATENDIENDO: PRIMERO.- La codemandada Cirilla Hualpa Aguirre de Flores interpone recurso de casación contra la Sentencia de Vista expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima de fecha uno de abril del año dos mil diez, para cuyo efecto se debe proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364; **SEGUNDO.-** Verificado los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, el referido recurso de casación cumple con ello, **i)** Se recurre contra una resolución expedida por la Sala Superior que pone fin al proceso, **ii)** Se ha interpuesto ante el Colegiado Superior que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada con la resolución impugnada; y, **iv)** Adjunta el arancel judicial correspondiente; **TERCERO.-** La recurrente solicita como pedido casatorio de su recurso de casación se declare la nulidad parcial de la sentencia recurrida y subordinadamente su revocatoria, y denuncia como agravios: **a) Infracción normativa del artículo 1592 del Código Civil;** refiere que el texto de la citada norma es claro, en el sentido que el demandante debe adjuntar a su demanda el reembolso no sólo del precio sino de los tributos y gastos efectuados por los compradores. Sin embargo, contraviniendo el texto expreso de la ley, no ha cumplido con el pago de los reembolsos, por lo que la demanda debió ser declarada improcedente, lo que no se ha hecho, vulnerándose su derecho al debido proceso, de defensa e igualdad ante la ley; y, **b) Infracción normativa del artículo 1597 del Código Civil;** argumenta que el actor ha tomado conocimiento de la compraventa desde que se elevó a escritura pública el diecinueve de mayo del año dos mil tres, tan es así, que inició un proceso de nulidad de acto jurídico y que motivó a que posteriormente se regularizara dicha venta, respetándose el verdadero porcentaje de derechos y acciones, mediante documento de fecha veintiséis de noviembre del año dos mil seis y elevado a escritura pública el treinta y uno de mayo del año dos mil siete, siendo falso el dicho del demandante respecto a

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

**CASACIÓN 3814 - 2010
LIMA
RETRACTO**

que se enteró en el año dos mil siete, cuando la transferencia se había efectuado en el año dos mil tres, siendo las mismas partes, el mismo inmueble y precio, operando la caducidad; **CUARTO.-** Del análisis y desarrollo de los agravios invocados, tenemos que: **En cuanto al punto a)**, las instancias de mérito al declarar fundada la demanda, han dispuesto que el demandante se subrogue como comprador en la Escritura Pública de fecha treinta y uno de mayo del año dos mil siete en lugar de los demandados compradores, asumiendo todos sus derechos y obligaciones emanados del contrato de compraventa. Así también, obra en autos el depósito judicial por la suma de seis mil dólares americanos (U\$ 6,000) que adjunta a su demanda y a fojas ciento cinco el demandante se compromete a hacer el depósito u otorgar garantía dentro del segundo día de notificado de los gastos y tributos que los demandados compradores hayan incurrido, y en tal sentido fueron requeridos a fojas ciento siete. La Corte Suprema en la Casación número dos mil quinientos catorce - dos mil dos - Loreto, ha señalado que *“En el retracto, el contrato original de compraventa permanece vigente sin que exista rescisión o resolución alguna, operando sólo una subrogación del retrayente en los derechos y obligaciones del comprador, a quien el retrayente deberá reembolsar el valor del precio pagado, así como los demás gastos realizados por aquél como consecuencia de la compraventa; quedando expedito el derecho del vendedor de ejercitar los medios legales necesarios para exigir al retrayente el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de la subrogación”*. En consecuencia, la recurrente en caso de incumplimiento por parte del retrayente en alguna de sus obligaciones, podrá exigir su cumplimiento al existir una sentencia que así lo determina, por lo que no existe agravio; **QUINTO.- En lo concerniente al punto b)**, Las instancias de mérito han establecido como juicio de hecho, en base a las pruebas admitidas y actuadas en el proceso y a los hechos expuestos por las partes que, el contrato suscrito por los demandados y elevado a escritura pública el día diecinueve de mayo del año dos mil tres, fue declarado nulo, razón por la cual no se admite convalidación alguna y se retrotraen los hechos al estado anterior a su celebración, por lo que el acto jurídico contenido en la escritura pública de

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

**CASACIÓN 3814 - 2010
LIMA
RETRACTO**

fecha treinta y uno de mayo del año dos mil siete es una nueva transacción, por tanto el accionante lo ha interpuesto dentro del plazo legal. La recurrente con su fundamentación pretende que se varíe el mismo, lo cual implicaría un reexamen de los hechos y revalorización de las pruebas, siendo ajeno a los fines del recurso de casación; **SEXTO.-** En consecuencia, el recurso de casación no reúne los requisitos de procedencia previsto en el artículo 388 del Código Procesal Civil, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 392 del mismo cuerpo legal; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la codemandada Cirilla Huallpa Aguirre de Flores a fojas doscientos sesenta y nueve contra la resolución de vista de fecha uno de abril del año dos mil diez, obrante a fojas doscientos cincuenta y ocho; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Hebal Lelis León Lujan contra Cirilla Huallpa Aguirre de Flores y otros, sobre Retracto; y los devolvieron. Ponente señor Carojulca Bustamante, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

CAROAJULCA BUSTAMANTE

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA MOLINA

ARANDA RODRÍGUEZ

LQF