

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS NRO. 4315-2011
LORETO

Lima, veinte de enero de dos mil doce.-

VISTOS; con los acompañados; y, **CONSIDERANDO:**-----

PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación interpuesto a fojas quinientos veintitrés por la empresa **Inmobiliaria American Group S.A.**, contra la sentencia de vista, expedida por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, su fecha dieciséis de junio del dos mil once que revocando la apelada declara improcedente la demanda de retracto; debiendo proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364.-----

SEGUNDO.- Que, para la admisibilidad del recurso de casación, el artículo 387 del Código Procesal Civil -modificado por la ley antes citada- prevé lo siguiente: **1)** Debe interponerse contra las sentencias y autos expedidos por las Salas Superiores que, como órganos de segundo grado ponen fin al proceso; **2)** Ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución recurrida o ante la Corte Suprema, acompañando copia de la cédula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello y firma y huella digital por el abogado que autoriza el recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad; **3)** Dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda; y, **4)** adjuntando el recibo de la tasa respectiva; siendo que dichos requisitos deben presentarse copulativamente a fin de admitir el presente recurso.-----

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

**CAS NRO. 4315-2011
LORETO**

TERCERO.- Que, bajo este orden de ideas, es de observarse que:

a) Dicho recurso se interpuso ante la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto (Órgano superior que pone fin al proceso); **b)** Que, la resolución impugnada le fue notificada a la empresa recurrente el dieciocho de julio del dos mil once -conforme se observa a fojas cuatrocientos noventa y uno- siendo presentado el recurso de casación el primero de agosto del dos mil once, por tanto, se encuentra dentro del plazo de los diez días hábiles que señala la norma; **c)** Adjunta el recibo de la tasa judicial correspondiente al referido recurso; cumpliéndose con las exigencias de admisibilidad previstas en el numeral 387 del Código adjetivo.-----

CUARTO.- Que, previamente a efectuarse el análisis de los requisitos de fondo es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; en ese sentido su fundamentación debe ser clara, precisa y concreta indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa.-----

QUINTO.- Que, la empresa recurrente invoca como causal de su recurso:

i) La infracción normativa referida a la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. Pues, sostiene que la sentencia recurrida, incurre en error al revocar la resolución apelada, afectando así, su derecho al debido proceso, el cual tiene como elemento conformante: la debida motivación y el principio de congruencia. Refiere, que en la resolución materia de cuestionamiento existe falta de logicidad,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS NRO. 4315-2011
LORETO

por cuanto el Ad quem, inobservó que mediante resolución número ocho, su fecha trece de abril del dos mil nueve, la Sala Mixta de Loreto (integrada también por el magistrado Cavides Luna) determinó que la demanda de retracto incoada por su parte- fue presentada dentro del plazo de un año, conforme a lo previsto en el artículo 1597 del Código Civil; lo que motivó que se revoque la resolución de primera instancia, que declaró improcedente la demanda; y al reformarse se dispuso que el Juez califique nuevamente la demanda con arreglo a ley, habiendo emitido posteriormente el A quo el auto admisorio de la demanda; y,

ii) Infracción normativa del artículo 1596 del Código Civil. Que, la sentencia de vista, vulnera lo previsto en el citado artículo, por cuanto revocó la resolución apelada, al advertir de oficio, la caducidad de su derecho para interponer la presente demanda -después de haber transcurrido en exceso el "plazo de treinta días" para ejercitar su derecho de retracto; sin embargo, sostiene que esta norma, está referida al derecho de retracto que debe ejercitarse dentro del plazo acotado; es decir, contados a partir de la comunicación de fecha cierta de la persona que goza de este derecho, supuesto hipotético distinto al caso de autos, al no haber existido comunicación de fecha cierta, sino que tomaron conocimiento de los actos materia de retracto mediante la obtención de la copia literal de dominio del predio en el dieciséis de mayo de dos mil ocho, por lo que presentó su demanda dentro del plazo que prevé el artículo 1597 del Código Civil, siendo que para este caso se cuenta la presunción contenida en el artículo 2012 del mismo cuerpo legal, la cual se cumple en el presente caso.-----

SEXTO.- Que, analizando los argumentos descritos en el **punto i)** del considerando precedente, cabe advertir que aun cuando el actor invoca la afectación de su derecho al debido proceso, cuestionando no sólo la

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

**CAS NRO. 4315-2011
LORETO**

motivación del fallo recurrido, sino la afectación al principio de congruencia y logicidad, éste no señala en forma expresa qué normas fueron vulneradas o infringidas, lo cual denota falta de claridad y precisión, haciendo inviable el medio impugnatorio propuesto. Por otro lado, si bien es cierto que la Sala Mixta de Loreto en anterior resolución, estimó que no se daba el supuesto de caducidad de la demanda planteada -aplicando lo previsto en el artículo 1597 del Código Civil- disponiendo se califique nuevamente ésta; lo es también que en la resolución, no emitió nuevo pronunciamiento y por el contrario, declaró improcedente la demanda basada en el supuesto de imposibilidad jurídica prevista en el inciso 6) del artículo 427 del Código Procesal Civil, por cuanto la actora interpuso un proceso similar al de autos, signado con el número mil veintisiete-dos mil ocho, que obra como acompañado, oportunidad en la cual señaló haber tomado conocimiento de la venta el día dieciséis de mayo de dos mil ocho a diferencia del presente que señaló que fue el veinticuatro de setiembre de dos mil ocho, y estando a que este último proceso fue desfavorable a su parte -al declararse improcedente la demanda, al estimarse que incurría en un supuesto de caducidad- dicha resolución no fue materia de impugnación, razón por la que no se podía intentar un nuevo proceso en los mismos términos, en aplicación de lo previsto en el inciso 13) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, esto es, exponiendo las razones de orden fáctica y jurídica que arriban a concluir en la expedición de un pronunciamiento inhibitorio, no advirtiéndose por ende, la afectación ó contravención de los principios que se alegan.-----

SÉPTIMO.- Que, el agravio descrito en el **apartado ii)** tampoco puede estimarse, puesto que en el considerando precedente, se señaló que la Sala de mérito, no emitió pronunciamiento sobre la caducidad, esto es,

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

**CAS NRO. 4315-2011
LORETO**

aplicando el artículo 1596 del Código Civil, como erradamente invoca la impugnante, sino que fue expuesto al igual que el artículo 1597 las premisas que desarrollan ambos dispositivos, sin pronunciarse nuevamente por el plazo de caducidad para la interposición de la demanda, pues de otro modo, la causal de improcedencia fue sustentada en el inciso 3° y no en el numeral 6 del artículo 427 del Código Procesal Civil glosado; no advirtiéndose la incidencia directa que tendrían sus agravios en la resolución recurrida, cuando ésta no se pronunció sobre la caducidad alegada sino sobre la existencia de un petitorio imposible, razón por la que se incumple con las exigencias previstas en los apartados 2° y 3° del artículo 388 del Código adjetivo.-----

Por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso interpuesto por Inmobiliaria American Group S.A. con Jill Álvarez Ferreyra y otros sobre retracto; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; y, los devolvieron; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo, Távara Córdova.-

SS.

TÁVARA CORDOVA

RODRÍGUEZ MENDOZA

IDROGO DELGADO

CASTAÑEDA SERRANO

CALDERÓN CASTILLO

aag/njf.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. *Ugostino M. Chacabarro Torres*
SECRETARIO
Sala Civil Permanente
CORTE SUPREMA

10 MAYO 2012