

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

*Para resolver la excepción de caducidad planteada con arreglo a las exigencias previstas en los artículos 1596 y 1597 del Código Civil, en el caso de autos era indispensable que la comunicación efectuada al retrayente sea clara y precisa sobre las transferencias efectuadas, para realizar el análisis correspondiente sobre si había transcurrido en exceso el plazo que tenían los demandantes para ejercitar el derecho de retracto.*

Lima, nueve de marzo de dos mil veintitrés

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cinco mil novecientos dos de dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente resolución:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **Julio César Callapiña Letona**, de fecha 17 de octubre de 2019, de folios 496, contra la resolución N.º 19, de fecha 05 de septiembre de 2019, de folios 485, que resuelve revocar el auto contenido en la resolución N.º 15, de fecha 21 de mayo de 2018 (folios 140 a 145 del cuaderno de excepciones N.º 32), en el extremo que resuelve declarar infundada la excepción de caducidad formulada por la demandada, Susana Pérez Calcín, y reformándola, declararon fundada la excepción de caducidad, siendo innecesario el pronunciamiento sobre el mérito de la sentencia apelada y las demás excepciones, con costas y costos.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Por escrito, de fecha 23 de octubre de 2017, don **Julio César Callapiña Letona** y su cónyuge, **Julia Farfán Galindo**, interponen demanda solicitando el derecho de retracto para que como copropietarios sean sustituidos por la compradora, Susana Pérez Calcín, en las siguientes compraventas:

**1)** La escritura pública de compraventa, de 04 de noviembre de 2016, por la que, Carlos Antero Callapiña Letona (representado por Susana Pérez Calcín) vende a Susana Pérez Calcín, el 7.143% del predio matriz ubicado en calle Suecia N.º 368, inscrito en el **asiento 33** de la partida electrónica N.º 11008688 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º X-Sede Cusco.

**2)** La escritura pública de compraventa, de 04 de abril de 2017, por la que Carlos Antero Callapiña Letona (representado por Susana Pérez Calcín) vende a Susana Pérez Calcín, el 7.143% del predio matriz ubicado en calle Suecia N.º 368, inscrito en el **asiento 34** de la partida electrónica N.º 11008688 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º X-Sede Cusco.

**Pretensión accesoria:** Solicitan la cancelación de los asientos registrales 33 y 34 de la partida electrónica N.º 1 1008688 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º X-Sede Cusco, con expresa condena de costas y costos del proceso.

**2. Excepción de caducidad**

En ese contexto, la demandada, **Susana Pérez Calcín**, en su escrito, de fecha 27 de diciembre de 2017, formula la excepción de caducidad

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5902-2019  
CUSCO**

**Retracto**

para que se declare la nulidad de lo actuado y la conclusión del proceso, bajo los siguientes fundamentos:

**De los hechos adecuados al artículo 1596 del Código Civil:**

Con fecha 01 de abril de 2008, se convocó a reunión de todos los copropietarios del inmueble *sub litis*, cuya constancia de convocatoria fue suscrita por el demandante. En dicha reunión, se pactaron acuerdos en el documento denominado “*Términos de compromiso por uso de bienes indivisos*”, en cuyo antepenúltimo párrafo se indicó que “*la casa se encuentra en venta por derechos y acciones o en su totalidad al mejor postor*”. Al no haber asistido el demandante, don Carlos Ántero Callapiña Letona, por carta notarial diligenciada, el 21 de mayo de 2010, le comunicó estos acuerdos pactados. En esa fecha, don Carlos Callapiña Letona, tenía la condición de copropietario, por haber adquirido derechos y acciones del inmueble *sub litis* a Nataly Callapiña Letona, en escritura pública, del 30 de abril de 2010, por lo que el demandante pudo hacer efectivo el beneficio otorgado por la ley, a partir de esta comunicación de fecha cierta.

**De los hechos adecuados al artículo 1597 del Código Civil:**

Susana Pérez Calcín cursó carta notarial al demandante, para que se abstenga de realizar actos que la perturben como propietaria, al ser socia mayoritaria sobre los derechos y acciones del predio. Si bien no precisó que compró el bien, del texto se desprende que dio a conocer una transferencia de propiedad a su favor. La carta notarial fue recepcionada en el domicilio del actor, con fecha 07 de abril de 2017, de modo que, al interponerse la demanda en el mes de octubre de 2017, habría excedido el plazo de 30 días para accionar el derecho de retracto.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

**3. Auto del Juzgado que resuelve la excepción de caducidad**

Por resolución N.º 15, de fecha 21 de mayo de 2018, de folios 140 del cuaderno de excepciones, el juez declaró infundada la excepción de caducidad formulada por la demandada, Susana Pérez Calcín mediante el extremo del otro sí digo del escrito, de fecha 27 de diciembre de 2017. Fundamenta su decisión señalando que:

**1)** No se acredita que los demandantes hayan conocido la oferta de venta del inmueble, pues las cartas notariales cursadas solo indicaban que la venta ya se había realizado. Así, la carta notarial, de fecha 25 de setiembre de 2017, remitida por Susana Pérez al actor, donde le solicita la restitución de un pasaje exclusivo de la fracción uno y le ofrece en venta por metro cuadrado en la suma de USD 5,000.00; ha sido claramente contestada en la carta de respuesta, de folios 123, donde se hace mención al acuerdo de 02 de abril de 2008, no suscrito por el actor, y se le indica que no ha tomado conocimiento de las transferencias a favor de Susana Pérez Calcín, no se le ha comunicado conforme a ley dado que por su condición de copropietario tiene derecho de preferencia en la adquisición del bien; no acreditándose que exista la comunicación expresa que la ley exige sobre la venta cuyo retracto se demanda.

**2)** No se cumple el artículo 1597 del Código Civil, en cuanto el plazo de 30 días se cuenta desde que el titular del derecho de retracto conoce de la transferencia por cualquier medio distinto al indicado en el artículo 1596. Este plazo de 30 días se computará vencido 01 año desde la inscripción de la transferencia, considerando que el titular no tomó conocimiento de tal acto por medio alguno. Siendo aplicable solo para este supuesto la presunción del artículo 2012 del Código Civil.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**

**Retracto**

3) No aparece en autos ninguna comunicación escrita y expresa de oferta de venta de fracción de ninguno de los copropietarios, salvo la carta notarial, de 25 de setiembre de 2017, donde se le oferta la venta de un pasaje de 10 metros cuadrados, en la que inclusive se le comunica el precio de USD 5,000.00 por metro cuadrado; por tanto, la demanda presentada en el caso de autos, ha sido interpuesta dentro del plazo establecido por ley.

**4. Recurso de apelación**

Por escrito, de fecha 30 de mayo de 2018, de folios 150 del cuaderno de excepciones, la demandada, **Susana Pérez Calcín**, interpone recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

- Se realiza una interpretación errada, ya que la norma no establece una obligación de comunicación, más bien se coloca en la posibilidad de que no se dé, estableciendo supuestos para iniciar el cómputo del plazo para incoar la demanda de retracto, criterio establecido en las Casaciones N.º 208-2014-Lima y N.º 375-2015-Ucayali .
- Con la carta notarial, de fecha 07 de abril de 2017, pone en conocimiento de los demás copropietarios que ostenta la calidad de copropietaria, que es respondida por el demandante en carta notarial, de fecha 28 de abril de 2017, diligenciada el 02 de mayo de 2017, en la cual los actores, declaran tener conocimiento del contenido de la partida registral N.º 11008688, que no ha sido valorada por el Despacho, lo que se encuadra dentro del artículo 1597 del Código Civil.
- Se ha realizado una errada valoración e interpretación de los medios probatorios, así como de la declaración de los demandantes en su demanda y se ha aplicado de forma indebida los artículos 1596 y 1597 del Código Civil.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**

**Retracto**

- Al declararse infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar se ha incurrido el error de hecho al haber valorado e interpretado erradamente los medios de pruebas referidos.

**5. Auto de vista**

La Sala Superior por resolución N.º 19, de fecha 05 de septiembre de 2019, revoca la resolución N.º 15, de fecha 21 de mayo de 2018, en el extremo que declara infundada la excepción de caducidad formulada por la demandada, Susana Pérez Calcín, la reforma y declara fundada la excepción de caducidad, siendo innecesario el pronunciamiento sobre el mérito de la sentencia apelada y las demás excepciones, con costas y costos, bajo los siguientes fundamentos:

- La carta notarial, de 07 de abril de 2017, dirigida por Susana Pérez Calcín, quien adquirió los derechos y acciones de Carlos Antero Callapiña Letona, el 04 de noviembre de 2016 y el 04 de abril de 2017, no ha sido negada por los actores, quienes al absolver la excepción, señalan que no se ha indicado las ventas cuestionadas, y que recién por la carta notarial, de 25 de setiembre de 2017, remitida por Susana Pérez Calcín, han recurrido a Registros Públicos, sin embargo señalan que: *“a la fecha de tales adquisiciones, ella ya había enajenado previamente sus derechos y acciones anteriormente adquiridos a favor de Luis Álvarez Arana (asiento 31), por lo que a la adquisición de dichos derechos y acciones inscritos en los asientos 33 y 34 ella no tenía calidad de copropietaria (...)*”.
- Así, pasa a ser propietaria de acciones de 7.43%, 14.286%, 14.286% y 0.855%, que posteriormente vende a la sociedad conyugal de Luis Álvarez Arana y Rebeca Julia Aybar, el 26 de marzo de 2015, inscrito en el asiento 31 de la partida electrónica N.º 1100 8688. Por lo que al vender la totalidad de sus derechos y acciones, doña Susana Pérez

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

Calcín, ya no tenía ningún derecho de propiedad sobre el inmueble, y ya no era copropietaria.

- Entonces al conocer los actores por carta notarial, de 07 de abril de 2017, que Susana Pérez Calcín, era nuevamente copropietaria del inmueble, si pretendían comprar los derechos y acciones de Carlos Antero Callapiña Letona, desde esa fecha, pudieron actuar diligentemente y recurrir a Registros Públicos, pues la primera adquisición fue inscrita el 25 de noviembre de 2016.
- Al conocer los actores de la compra realizada por Susana Pérez Calcín, por carta notarial, del 07 de abril de 2017, a la interposición de la demanda, el 23 de octubre de 2017, ya venció el plazo de 30 días, caducando la pretensión de retracto.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

La Sala Civil Transitoria, mediante resolución, de fecha 10 de agosto de 2020, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

**1) Infracción normativa procesal del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, del artículo I del Título Preliminar y 122, inciso 4, del Código Procesal Civil**

Al revocar la sentencia de primera instancia y declarar fundada la demanda, no se ha tomado en cuenta que la carta notarial diligenciada, el 07 de abril de 2017, exhorta al demandante a abstenerse de ejercitar una serie de acciones fácticas, sin precisar que su propósito sea poner en su conocimiento que ha celebrado algún contrato por el cual adquirió derechos y acciones del inmueble *sub litis*.

Las normas que regulan el instituto del retracto como el artículo 1596 del Código Civil, no obligan al retrayente a acudir a los Registros

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

Públicos frente a alguna sospecha de venta: Así se intenta flexibilizar las exigencias que la ley hace respecto a la comunicación referida en dicho artículo, incurriendo en una motivación aparente, que vulnera el debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva.

**2) Infracción normativa material de los artículos 1596 y 1597 del Código Civil**

El considerar que el plazo de caducidad de 30 días se cuente desde el diligenciamiento de la carta notarial diligenciada, el 07 de abril de 2017, constituye un razonamiento erróneo, evidencia cuando la misma Sala Superior precisa que esta comunicación debió realizarse por un “mínimo de diligencia” de su parte de acudir a los Registros Públicos a indagar la situación jurídica que alude la demandada, que implica el reconocer que dicha carta notarial no contenía la información requerida en el primer párrafo, del artículo 1596 del Código Civil, lo que automáticamente coloca a los accionantes en el supuesto del artículo 1597 del mismo texto legal, que confiere el plazo de 1 año y 30 días para accionar el retracto.

Por último, para que la citada carta satisfaga la exigencia del artículo 1596 del Código Civil debió haber comunicado de modo expreso e indubitable la celebración de las dos transferencias en controversia, dando a conocer mínimamente el precio de las ventas, la extensión de los derechos y acciones, por ser elementos esenciales de la compraventa.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

En cuanto al caso de autos, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, consiste en determinar si la resolución de vista ha infringido o no, las reglas del debido proceso, la tutela judicial efectiva,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

la motivación de las resoluciones judiciales o, si se han infringido los artículos 1596 y 1597 del Código Civil.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero. Infracción normativa al debido proceso y tutela judicial efectiva.**

1. El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que, en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos<sup>1</sup>. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión<sup>2</sup>, en general se considera que abarcan los siguientes criterios: **i)** Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); **ii)** Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; **iii)** Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); **iv)** Derecho a la prueba; **v)** Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; y **vi)** Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

---

<sup>1</sup> CAROCCA PÉREZ, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A81-A104.

<sup>2</sup> Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese “máximo de mínimos” estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). BERNARDIS, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**

**Retracto**

2. En concordancia con ello, 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 jurisdiccional efectiva. Tal derecho se trata, por tanto, de un derecho continente, esto es que abarca una serie de otros derechos expresamente señalados o implícitamente deducidos de aquel. En la doctrina, se ha señalado que este derecho abarca 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>3</sup>.*

3. En el presente caso, no se advierte vulneración al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, contemplados en el inciso 3, del artículo 139 de la Constitución y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en todos los rangos señalados, los que además no han sido materia de denuncia por parte del recurrente, dado que han sido respetados por las instancias jurisdiccionales durante el desarrollo del proceso.

**Segundo: Infracción a la motivación de las resoluciones judiciales**

4. El derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, previsto en el inciso 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, derecho que también es protegido por el artículo 122 del Código Procesal en su inciso 4, que estatuye la obligación del

---

<sup>3</sup> Casación N.º 405-2010-Lima Norte, considerando octavo.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

órgano jurisdiccional de consignar en la resolución judicial la expresión clara y precisa de lo que decide respecto de todos los puntos controvertidos, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vienen planteados, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal. “(...) *El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)*”<sup>4</sup>.

**5.** La obligación de fundamentar las sentencias, propias del derecho moderno, se ha elevado a categoría de deber constitucional, a mérito de lo cual la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado en la Casación N.º 1135-2012-Cusco, en el sentido que: “*La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional (...); por consiguiente, el juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente, para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente*”<sup>5</sup>.

**6.** En el marco conceptual descrito, la motivación puede mostrar diversas patologías que, en estricto, son la motivación omitida, la motivación insuficiente y la motivación contradictoria. La primera hace referencia a la omisión formal de la motivación, esto es cuando no hay

---

<sup>4</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 04295-2007-PHC/TC.

<sup>5</sup> Primer Pleno Casatorio, Casación N.º 1465-2007-CAJ AMARCA. En: El Peruano, Separata Especial, veintiuno de abril de dos mil ocho, p. 22013. En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente N.º 00037-2012-PA/ TC, fundamento 35.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

rastró de la motivación misma; la segunda se presentará cuando exista motivación parcial que vulnera el requisito de completitud, motivación implícita cuando no se enuncian las razones de la decisión y esta se hace inferir de otra decisión del juez, y motivación por relación, cuando no se elabora una justificación independiente sino se remite a razones contenidas en otra sentencia. La motivación insuficiente se presentará principalmente cuando no se expresa la justificación a las premisas que no son aceptadas por las partes, no se indican los criterios de inferencia, no se explican los criterios de valoración o no se explica por qué se prefiere una alternativa y no la otra; y finalmente, estaremos ante una motivación contradictoria cuando existe incongruencia entre la motivación y el fallo o cuando la motivación misma es contradictoria.

7. De la revisión de la resolución de vista materia del presente recurso, se desprende que el Colegiado de mérito, estableció como fundamento de su decisión, que la demandada, Susana Pérez Calcín al haber vendido la totalidad de sus derechos y acciones de 7.43%, 14.286% y 0.855%, ya no era copropietaria del inmueble *sub litis* y al manifestar ser copropietaria accionista mayoritaria y propietaria de casi la totalidad del inmueble, en su carta notarial, del 07 de abril de 2017, era evidente que había sido propietaria nuevamente. Por lo que, desde esa fecha los demandantes si pretendían comprar los derechos y acciones de Carlos Antero Callapiña Letona, pudieron actuar diligentemente y recurrir a los Registros Públicos, ya que la primera adquisición fue inscrita aún en fecha 25 de noviembre de 2016. Así, es a partir del 07 de abril de 2017, en que debe efectuarse el cómputo del plazo que tuvieron para accionar el derecho de retracto, de modo que, al 23 de octubre de 2017, fecha en que se interpuso la demanda, ya había transcurrido en exceso el plazo de 30 días, operando la caducidad de la pretensión de retracto.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**

**Retracto**

8. Al respecto debe tenerse en cuenta que la pretensión demandada por los accionantes, Julio César Callapiña y su cónyuge Julia Farfán Galindo, interponen demanda solicitando el derecho de retracto para que como copropietarios sean sustituidos por la compradora, Susana Pérez Calcín, en las compraventas contenidas en: **1)** La escritura pública, de 04 de noviembre de 2016, por la que Carlos Antero Callapiña Letona vende a Susana Pérez Calcín, el 7.143% del predio matriz ubicado en calle Suecia N.º 368, inscrito en el **asiento 33** de la partida electrónica N.º 11008688 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º X–Sede Cusco; **2)** La escritura pública, del 04 de abril de 2017, por la que Carlos Antero Callapiña Letona vende a Susana Pérez Calcín, el 7.143% del predio matriz ubicado en calle Suecia N.º 368, inscrito en el **asiento 34** de la partida electrónica N.º 11008688 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º X–Sede Cusco. Y como **pretensión accesoria:** solicitan la cancelación de los asientos registrales 33 y 34 de la partida electrónica N.º 11008688 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º X–Sede Cusco, con expresa condena de costas y costos del proceso.

9. En ese contexto, resulta claro que la decisión del Colegiado Superior no tomó en cuenta que la pretensión demandada perseguía expresamente el derecho de retracto sólo sobre dos porciones de acciones y derechos del inmueble *sub litis*, referidas a dos transferencias elevadas a escritura pública, en fecha 04 de noviembre de 2016 y el 04 de abril de 2017, inscritas de forma separada en los asientos 33 y 34 de la partida electrónica N.º 11008688 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º X–Sede Cusco. Por ello, no se advirtió que en la carta notarial diligenciada, con fecha 07 de abril de 2017, cursada por doña Susana Pérez Calcín al demandante, no existía referencia alguna a estas transferencias, dado que sólo contenía

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

afirmaciones referidas a que era propietaria de acciones sin indicar a qué porcentajes aludía, ni a qué transferencias se refería.

**10.** Entonces, para resolver la excepción de caducidad planteada con arreglo a las exigencias previstas en los artículos 1596 y 1597 del Código Civil, en el caso de autos era indispensable que la comunicación efectuada al retrayente sea clara y precisa sobre las transferencias efectuadas, para realizar el análisis correspondiente sobre si había transcurrido en exceso el plazo que tenían los demandantes para ejercitar el derecho de retracto.

**11.** Este aspecto, era importante tenerlo en cuenta, además porque en forma anterior varios copropietarios ya habían efectuado diversas transferencias de acciones y derechos sobre el inmueble *sub litis*, también inscritas en diferentes asientos de la partida registral electrónica N.º 11008688 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º X–Sede Cusco, lo que implicaba efectuar un mayor estudio de autos para resolver la decisión venida a conocimiento de la instancia superior.

**12.** En consecuencia, por los fundamentos precedentes, considerando que la sentencia de vista ha obviado efectuar un análisis exhaustivo sobre la comunicación efectuada al retrayente en consonancia a los artículos 1596 y 1597 del Código Civil, se estima que la infracción casatoria denunciada debe ser declarada fundada, de modo que, actuando en sede de instancia, y por estos propios fundamentos se confirma la resolución apelada, en el extremo que declara infundada la excepción de caducidad; debiendo el juez del proceso proceder a emitir pronunciamiento sobre la excepción deducida en el proceso de falta de legitimidad para obrar del demandado así como, de ser el caso, emitir la sentencia correspondiente.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5902-2019**  
**CUSCO**  
**Retracto**

**VI. DECISIÓN**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante, **Julio César Callapiña Letona**, de fecha 17 de octubre de 2019; en consecuencia, **CASARON** la resolución N.º 19, de fecha 05 de septiembre de 2019, en el extremo impugnado, dictada por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco; y, **actuando en sede de instancia**; **CONFIRMARON** la resolución N.º 15 de primera instancia, de fecha 21 de mayo de 2018, en el extremo que declaró **INFUNDADA** la excepción de caducidad, y **ORDENARON** al señor juez del proceso que emita pronunciamiento sobre la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado y, de ser el caso, emitir la sentencia correspondiente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente ejecutoria en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Julio César Callapiña Letona y otra, sobre retracto; y *los devolvieron*. Interviene como ponente la señorita jueza suprema **Bustamante Oyague**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**DE LA BARRA BARRERA**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHON**

EBO/rs/mam.