

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

**Sumilla:** Los argumentos invocados en la infracción normativa material de la casacionista han sido desvirtuados al concluirse palmariamente que, la demandante ha cancelado el precio total del bien inmueble subrogándose en los términos del contrato suscrito por la parte codemandada (enajenantes y adquirentes), incluidos los gastos notariales y otros, teniendo en cuenta que, al tratarse de una compraventa a plazos, la parte adquirente había pagado una parte del bien inmueble al momento emitirse el auto admisorio, por lo cual, no se le podría exigir a la demandante el pago completo del precio, toda vez que, en el contrato se había estipulado una compraventa a plazos y en virtud a ello, las cuotas mensuales se habían convenido desde el 15 de abril de 2017 y hasta el día 15 de setiembre de 2019, lo cual se verifica de las cláusulas contractuales, siendo cumplido fielmente por la demandante dicha obligación a lo largo de la tramitación del proceso en primera instancia.

Lima, trece de junio de dos mil veinticuatro.

El 26 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023.

Mediante Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con números impares y a partir del 01 de junio de 2023, la Sala Civil Permanente reciba los nuevos ingresos con números pares y la Sala Civil Transitoria con números impares.

Mediante Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 07 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó a la Presidencia de la Sala Civil Transitoria, que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del 09 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021  
LIMA NORTE  
RETRACTO**

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatrocientos setenta y cinco, guion, dos mil veintiuno, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por la codemandada **Ana Galarza Moncada**, mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2020<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista de fecha 24 de julio de 2020<sup>2</sup>, emitida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el extremo que resuelve: **CONFIRMAR** la sentencia con fecha 18 de julio de 2019<sup>3</sup>, que declaró **fundada la demanda** de retracto, en consecuencia, **ordenó** que la retrayente Mirza Eliana Blengeri Castillo se sustituya en los derechos y obligaciones de los compradores Wilmer Jesús Serna García y Ana Galarza Moncada, en la compraventa del inmueble ubicado en la manzana 15, lote 1, séptima zona urbanización Perú, departamento y provincia de Lima, distrito de San Martín de Porres, acto jurídico que deberá inscribirse en la partida registral N.º P01158566 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES:**

**2.1. Demanda**

Mediante escrito de fecha 7 de septiembre de 2018<sup>4</sup> y escrito complementario con fecha 10 de septiembre de 2018<sup>5</sup>, la demandante **Mirza Eliana Blengeri Castillo**, interpone demanda de retracto contra los demandados Dahra Emma Blengeri Castillo De Aliaga, Alessandra Gianella Blengeri Yañez, Wilmer Jesús Serna García y Ana Galarza Moncada, planteando como **pretensión principal:** se

---

<sup>1</sup> Página 316.

<sup>2</sup> Página 305.

<sup>3</sup> Página 212.

<sup>4</sup> Página 44.

<sup>5</sup> Página 145.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

disponga la subrogación en lugar de los compradores y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa celebrado respecto a la porción indivisa consistente en el 25,7975% del bien inmueble inscrito en la partida registral P01158566 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que se encuentra ubicado en manzana 15, lote 1, séptima zona urbanización Perú, departamento y provincia de Lima, distrito de San Martín de Porres y **pretensión accesoria**: solicita se declare nulo el asiento de inscripción 12 y 13 de la ficha N.º 1158566 del Registro de Propiedad Inmueble y todo lo que ha generado dicha inscripción, donde consta la transferencia de hipoteca motivo de la compraventa a favor de los demandados compradores Ana Galarza Moncada y Wilmer Jesús Cerna García, que fue transferido por los vendedores Dahra Emma Blengeri Castillo de Aliaga y Alessandra Gianella Blengeri Yañez, bajo los siguientes fundamentos:

**i)** Sostiene ser copropietaria del inmueble ubicado en la manzana 15 lote 1 zona 7ma, urbanización Perú distrito San Martín de Porres, intersección del jirón San Martín y el jirón Callao, que se encontraba inscrito en la ficha N.º P0111158566 de la propiedad inmueble de los Registros Públicos de Lima.

**ii)** Resulta que las copropietarias Dahra Emma Blengeri Castillo de Aliaga y Alessandra Gianella Blengeri Yañez, enajenaron en compraventa la porción indivisa que le corresponde en acciones y derechos ascendente a 25.7975%, sin manifestarle su deseo de enajenar parte del bien que ostentan en copropiedad y que nunca tuvo conocimiento de dicha compraventa.

**iii)** La referida enajenación fue realizada por contrato de compraventa de fecha 9 de marzo del 2017 ante la notaría Cabrera Zaldívar, a favor de los compradores -adquirentes Wilmer Jesús Cerna García y Ana Galarza Moncada, por el precio de US\$.4,000.00 dólares americanos, dejando ambas un saldo pendiente de US\$ 30,000.00 dólares americanos, que ha quedado como hipoteca inscrita en el asiento 13 de la ficha N.º P01158566 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

iv) Tomó conocimiento de la compraventa en mención, el día 18 de agosto del 2018 en virtud de sacar una copia literal de los registros públicos, por lo que, se encuentra dentro del plazo para pedir el retracto.

v) Adjunta el certificado depósito por la suma de US\$ 5,000.00 dólares americanos, a fin de garantizar el reembolso del precio a los adquirientes, los tributos, gastos e intereses pactados.

## **2.2. Contestación de demanda y reconvención**

Las codemandadas Dahra Emma Blengeri Castillo de Aliaga y Alessandra Gianella Blengeri Yañez, se apersonaron y contestaron la demanda mediante su escrito de fecha 10 de diciembre de 2018<sup>6</sup>, por los siguientes fundamentos:

i) La demandante no es la única copropietaria del referido bien inmueble, por cuanto, del tenor del certificado literal de la referida partida registral, adjuntado por la accionante, se aprecia que aquella no es la única titular del referido predio, por lo que, no puede atribuirse un derecho universal que no le corresponde en un cien por ciento de acciones y derechos del bien inmueble, careciendo de interés y legitimidad para obrar en la presente acción judicial.

ii) Respecto a la reconvención, pretende una indemnización por la suma de US\$ 70,000.00 dólares americanos, por los daños y perjuicios que le ocasiona al pretender declarar la nulidad de compra venta de acciones y derechos realizados en su condición de coherederas del bien inmueble objeto de demanda, sin asistirle derecho alguno por no ser la única titular del bien inmueble, ocultando que, el inmueble corresponde a otros coherederos, conforme se encuentra en la partida registral.

## **2.3. Rebeldía de codemandados y reconvención**

Mediante resolución N.º 2, con fecha 28 de diciembre de 2018<sup>7</sup>, se declaró en rebeldía a los codemandados Ana Galarza Moncada y Wilmer Jesús Serna García.

---

<sup>6</sup> Página 103.

<sup>7</sup> Página 132.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

Además, en la misma resolución, la reconvencción propuesta por las codemandadas Dahra Emma Blengeri Castillo de Aliaga y Alessandra Gianella Blengeri Yañez, fue declarada improcedente, decisión que fue confirmada por el superior jerárquico en la sentencia de vista.

**2.4. Sentencia de primera instancia**

Mediante resolución N.º 7 con fecha 18 de julio de 2019, el A quo declaró **fundada la demanda** de retracto, en consecuencia, **ordenó** que la retrayente Mirza Eliana Blengeri Castillo se sustituya en los derechos y obligaciones de los compradores Wilmer Jesús Serna García y Ana Galarza Moncada, en la compraventa del inmueble del inmueble ubicado en la manzana 15, lote 1, séptima zona, urbanización Perú, departamento y provincia de Lima, distrito de San Martín de Porres, acto jurídico que deberá inscribirse en la partida registral N.º P01158566 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por los siguientes fundamentos:

- i) Conforme a lo previsto por el artículo 969 del Código Civil, hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas y en el caso de autos la demandante ha sostenido ser titular de acciones y derechos respecto del inmueble ubicado en la en la manzana 15, lote 1, séptima zona, urbanización Perú, departamento y provincia de Lima, distrito de San Martín de Porres, acto jurídico que deberá inscribirse en la partida registral N.º P01158566, lo que no ha sido negado por los demandados, tal es así que, las vendedoras debieron haber comunicado por documento de fecha cierta a la ahora demandante, para que pueda ejercitar su derecho de poder comprar también el predio, ya que el copropietario tiene derecho de retracto, en la venta a tercero de las porciones indivisas, según lo previsto en el numeral 2 del artículo 1599 del Código citado.
- ii) Por otro lado, tenemos que el artículo 1596 del Código Sustantivo establece que el plazo para ejercitar el derecho de retracto es de 30 días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza del derecho de retracto o desde que fue inscrita en el registro de la propiedad inmueble en aplicación de lo previsto por el artículo 2012 del Código Civil, esto es que se presume, sin

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021  
LIMA NORTE  
RETRACTO**

admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, en el caso en concreto, la accionante en su escrito de demanda ha sostenido haber tomado conocimiento respecto de la compraventa materia de retracto el día 18 de agosto del año 2018, encontrándose dentro del plazo para interponer la demanda sobre retracto. La compraventa materia de retracto tuvo lugar el día 9 de marzo del año 2017, habiéndose inscrito en los registros públicos con fecha 31 de agosto del año 2017, conforme es de ver de la ficha registral expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, sin embargo, quien ostenta el derecho de retracto no ha recibido la indicada comunicación de fecha cierta.

**iii)** En el supuesto antes mencionado, el artículo 1597 del Código Civil brinda una solución genérica, pero taxativa, pues el plazo se contará desde la fecha en la que el retrayente tomó conocimiento de la transferencia por cualquier medio distinto. Siendo que la carga de la prueba del hecho de tal conocimiento por el retrayente, compete al demandado, en ese sentido, el acto jurídico de la compraventa materia de retracto fue inscrito en los Registros Públicos de Lima con fecha 31 de agosto del año 2017, sumando un año más tendríamos el día 30 de setiembre del año 2018. Es a partir de esta fecha que debemos contar los 30 días de plazo para ejercer el derecho de retracto, que vencería el día 30 de setiembre del 2018, por lo que, habiéndose interpuesto la demanda con fecha 07 de setiembre del 2018, se concluye que la retrayente ha ejercitado su derecho de retracto dentro de los 30 días, por lo que, debemos declarar fundada la demanda.

### **2.5. Recurso de apelación**

La demandada Ana Galarza Moncada, por escrito de fecha 20 de agosto de 2019<sup>8</sup>, interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

**i)** Se ha basado en la interposición de la demanda de retracto y de los requisitos dispuesto en el artículo 2012 del Código Civil, precisando que tomó conocimiento de la compra y venta de derechos y acciones efectuada por los codemandados el 22 de marzo del 2017, debiendo tenerse como fecha de presentación a los registros públicos, a partir de esa fecha debe contabilizarse para el plazo de

---

<sup>8</sup> Página 257.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

caducidad y habiendo presentado la demanda con fecha 7 de septiembre del 2018, el plazo ha vencido para la demandante, aplicando el artículo 1597, el plazo para demandar venció 22 de abril del 2018, habiendo operado la caducidad del derecho de la demandante por falta de interés para obrar.

**ii)** En la sentencia no se ha tomado en cuenta la interpretación correcta de las normas, desestimando de la publicidad registral, que empieza hacer público desde la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, más no desde la fecha que por motivos administrativos de los mismos registros públicos se inscribe definitivamente.

**iii)** La apelada le causa agravio al amparar al declarar fundada la demanda de manera irregular sin las formalidades de ley, incurriendo en error de hecho y derecho, careciendo de motivación, afectándole el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva.

**iv)** En el contrato de compraventa con fecha 9 de marzo de 2017, dentro de las cláusulas del contrato al momento de la transferencia se canceló la suma de US\$ 4,000.00 dólares, en razón de US\$ 2,000.00 dólares a cada vendedor y también suscriben que el precio pactado es de US\$ 30,000.00 dólares, el cual partir del mes de abril de 2017, tenía que cancelar cuotas de US\$ 1,000.00 dólares, en razón de US\$ 500.00 dólares para cada vendedor, por lo cual, tomando en cuenta que, desde la interposición de la demanda han cancelado 18 meses a razón de US\$ 1,000.00 dólares, ascendente a la suma de US\$ 18,000.00 dólares, más la suma que se dio al momento de celebrar por la suma de US\$ 4,000.00 dólares, entonces debió la parte demandante depositar US\$ 22,000.00 dólares, suma que no fue depositada por la retrayente al momento de la interposición de la demanda, por lo cual, no ha cumplido con el principal requisito, sin contar inclusive con los intereses moratorios, compensatorios y legales.

## **2.6. Sentencia de vista**

Por sentencia de vista de fecha 24 de julio de 2020, emitida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, resolvió: **CONFIRMAR** la sentencia con fecha 18 de julio de 2019, que declaró **fundada** la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

demanda de retracto, en consecuencia, **ordenó** que la retrayente Mirza Eliana Blengeri Castillo se sustituya en los derechos y obligaciones de los compradores Wilmer Jesús Serna García y Ana Galarza Moncada, en la compraventa del inmueble del inmueble ubicado en la manzana 15, lote 1, séptima zona urbanización Perú, departamento y provincia de Lima, distrito de San Martín de Porres, acto jurídico que deberá inscribirse en la partida registral N.º P01158566 del registro de propiedad inmueble de Lima, con lo demás que contiene, sobre la base de los siguientes fundamentos:

**i)** Para el caso en comento, al haberse tomado conocimiento por medio distinto a la comunicación de fecha cierta, no se encuentra en el plazo de caducidad de la norma citada, sino en el plazo de oponibilidad prevista en la segunda parte del artículo 1597 del Código Civil. La presunción contenida en el artículo 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia.

**ii)** En efecto, tal circunstancia se encuentra regulada en el artículo 1597 del Código Civil, ya que la citada copia literal constituye un medio distinto a lo previsto en el artículo 1596 (no ha existido comunicación de fecha cierta) y teniendo en cuenta el plazo de oponibilidad establecida en la segunda parte del artículo 1597, no ha operado en plazo de caducidad, pues la compraventa de acciones y derechos del predio inscrito en la partida N.º P01158566, fue inscrita en el registro de predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos con fecha 31 de agosto del 2017, conforme aparece en la copia literal, debiendo considerar la fecha inscripción ya que la misma implica la conclusión del procedimiento registral, donde opera el principio de publicidad y no la fecha de inicio de presentación (al no ser un acto firme sino susceptible de calificación). Sumados un año más (plazo de oponibilidad) y 30 días (plazo para ejercer el retracto), es el día 30 de septiembre del 2018, fecha límite para ejercer el retracto en el presente proceso, en aplicación de la segunda parte del artículo 1597 del Código Civil y la Casación N.º 375-2015, Ucayali.

**iii)** En ese iter normativo, la demanda de retracto fue presentada el 7 de septiembre del 2018, ha sido interpuesta dentro del plazo legal establecido en los artículos 1596 y segunda parte del artículo 1597 del Código Civil. Asimismo, le

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

asiste la facultad de retracto, ya que tiene la demandante calidad de copropietaria de porción indivisa sobre el bien inmueble materia de retracto, por lo que, le asiste la facultad de retraer de acuerdo del artículo 1599 inciso 2 del Código Civil, que siendo el retracto una facultad corresponde a los sujetos que gozan de la misma ejercerla o no, el hecho que los demás copropietarios no ejerzan dicha facultad no inhabilita o limita la facultad que por ley se le faculta a la ahora demandante.

**III. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante resolución de fecha 27 de abril de 2022<sup>9</sup>, se declaró la procedencia del recurso de casación interpuesto por la demandada Ana Galarza Moncada, por las causales de: **i) Infracción normativa del artículo 495 Código Procesal Civil.-** Sustenta que, la parte demandante al interponer la demanda no cumplió con el requisito de procedibilidad que señala el artículo 495 del Código Procesal Civil, a pesar que dentro de sus medios probatorios se encuentra el documento de la transferencia del bien inmueble como materia de retracto y la copia literal de dominio donde figuran todos los hermanos que son copropietarios de dicha propiedad indivisa y la retrayente no adjuntó el documento de depósito por intermedio del Banco de La Nación del monto cancelado por la demandada que adquirió el bien inmueble al interponer la demanda, además el juzgado declaró inadmisibile al observar dichos requisitos de admisibilidad, en su resolución de admisión le da un plazo de 3 días para que cumpla con sanear dicho requisito, bajo requerimiento que si no cumple solo se le impondrá multa, pero no le hacen el requerimiento que en caso de incumplimiento se declara improcedente la demanda, además que la parte demandante ha hecho los depósitos en forma progresiva y diferentes cuotas en forma mensual, contraviniendo con el citado artículo, con lo cual se acredita que ha sido favorecida la parte demandante, vulnerando el debido proceso, no habiendo observado dicha omisión la Sala Superior al momento de emitir la resolución de vista que declara fundada la demanda; **ii) Vulneración del artículo 93 del Código Procesal Civil.-** Argumenta

---

<sup>9</sup> Página 56 del cuadernillo de casación.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

que, conforme se acredita con la copia literal de dominio del predio sub litis que obra en el expediente, la demandante Mirna Eliana Bengleri Castillo demanda retracto a las vendedoras Dahra Emma Bengleri Castillo de Aliaga Alexandra Gianella Bengleri Yañez y a los compradores Ana Galarza Moncada y Wilmer Jesús Serna García, pero dentro de la copia literal de dominio inscrita en la en la partida electrónica N.º P01158566 la retrayente solo demanda a los vendedores y los compradores, más no así, a los litisconsortes necesarios que también son copropietarios del bien inmueble, pues, una decisión de otorgarle la copropiedad exclusiva de dichas acciones y derechos, también les corresponde y deben ser integrados todos los copropietarios; siendo el bien sub litis una propiedad indivisa, es así que, los propietarios Diana María Vizcarra Castillo, André Rubén Vizcarra Castillo, Ana Nelly Vizcarra Castillo, Ana Eugenia Castillo Ayala, Nelly Vizcarra Castillo de Amado y Óscar Raúl Vizcarra Castillo, quienes figuran en la copia literal de dominio como copropietarios del bien inmueble materia de retracto, quienes no fueron integrados a la relación jurídica procesal en aplicación de los artículos 93 y 95 del Código Procesal Civil, por lo que, resulta incuestionable que se ha incurrido en vicio de nulidad insubsanable por no haber sido incorporado dichos litisconsortes al proceso y **iii) infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.**

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica, objeto de control en sede casatoria, es determinar si la sentencia de materia de impugnación, vulnera el derecho al debido proceso, conforme a infracción normativa del numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y artículo 93 del Código Procesal Civil, presentando defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, revocar la decisión impugnada, si se determina infracción de la norma contenida

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

en el artículo 495 del Código Procesal Civil, de lo contrario, se debe desestimar las causales procedentes si no se determina su infracción.

**V. ANÁLISIS:**

**PRIMERO.** El recurso extraordinario de casación es formal y excepcional, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo integran, es por esa razón, que el artículo 384 del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines **i)** la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y; **ii)** la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

**SEGUNDO.** En este contexto, al haberse declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la codemandada Ana Galarza Moncada, por causales de infracción normativa de carácter material y procesal, corresponde en primer lugar, emitir pronunciamiento sobre las presuntas infracciones in procedendo, en razón que, en caso de ampararse, carecería de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción in iudicando.

**TERCERO.** En ese sentido, corresponde señalar que, en nuestro sistema jurídico, el **derecho al debido proceso** ha sido consagrado en el **numeral 3 del artículo 139** de la Constitución Política del Estado, que señala lo siguiente: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación*”. Pues bien, el derecho a un debido proceso legal es un derecho

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

constitucional que tiene como contenido esencial rodear al proceso de las condiciones mínimas de equidad y justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado en su resultado, por lo que, garantiza la correcta aplicación y vigencia del proceso, lo que a su vez es garantía de la tutela judicial efectiva, elemento indispensable para lograr la finalidad del propio proceso.

La importancia del debido proceso legal como un derecho fundamental, tiene características transversales, a tal punto, que se sostenga, ya de modo pacífico, la postura de que éste, no solo se aplique exclusivamente al ámbito jurisdiccional, sino en toda clase de proceso, de índole administrativo, arbitral o privado. En consecuencia, las garantías que involucran la protección del derecho a un debido proceso legal son aplicables no solo a los procesos jurisdiccionales sino a todos los procesos que se desarrollen dentro de la sociedad, sea para la determinación o generación de un derecho subjetivo de los ciudadanos, sea para la determinación de tal derecho en conflicto entre el ciudadano y la autoridad<sup>10</sup>.

**CUARTO.** En este contexto, la recurrente alega infracción normativa procesal de los numerales 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, argumentando centralmente en su recurso de casación que, se ha vulnerado el debido proceso por no haber sido integrado en la relación jurídica procesal a los copropietarios Diana María Vizcarra Castillo, André Rubén Vizcarra Castillo, Ana Nelly Vizcarra Castillo, Ana Eugenia Castillo Ayala, Nelly Vizcarra Castillo de Amado y Oscar Raúl Vizcarra Castillo, de esta forma, se debió haber emplazado a las personas antes mencionadas en calidad de litisconsortes necesarios, incurriéndose en nulidad insubsanable.

Para efectos didácticos y comprensibles, la referida infracción normativa procesal antes desarrollada debe ser concordada con la infracción normativa invocada la

---

<sup>10</sup> Lo expuesto se ha confirmado con la Sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de diciembre de 1996, Exp. 067-93-AA /TC (Caso Arnillas), que sentó como precedente de observancia obligatoria la aplicación del derecho constitucional a un debido proceso legal en toda clase de procedimientos ante cualquier autoridad, sea ésta pública o privada.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

cual se encuentra constituida por el artículo 93 del Código Procesal Civil, a tenor de lo siguiente:

*“Artículo 93.- Litisconsorcio necesario*

*Cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, solo será expedida válidamente si todos comparecen o son emplazados, según se trate de litisconsorcio necesario activo o pasivo, respectivamente, salvo disposición legal en contrario.”*

Para ello, debe tenerse en cuenta que, los argumentos esgrimidos respecto a esta última infracción resultan similares y cuestionan -en síntesis- la falta de emplazamiento en calidad de litisconsorte necesarios de los demás copropietarios quienes figuran en la partida registral del inmueble, por el motivo que, también les corresponde el derecho de copropiedad de las acciones y derechos del inmueble sub litis.

**QUINTO.** De esta manera, absolviendo ambas infracciones normativas, debe traerse a colación la teoría general de la impugnación, la cual solo favorece a quien la ejercita, pues esto responde a la decisión libre y espontánea del impugnante, por lo que, no favorece ni perjudica a quien por su inacción no ha impugnado, esto es, la impugnación favorecerá únicamente a quien lo interpuso y sus efectos no se van a extender a los sujetos del proceso que no impugnaron.

En esta línea, la teoría de impugnación, no funciona en cualquier litisconsorcio, se produce únicamente cuando existe litisconsorcio facultativo, en razón que, cada uno de los litisconsortes mantienen en el proceso posiciones independientes, litigando de forma autónoma e integrando una sola parte, tal es así que, al momento de emitirse sentencia, la apelación será presentada de forma individual, por lo cual, ante la eventual impugnación de alguno de ellos, los efectos solo se producen para el que hubiera hecho valer su derecho impugnatorio, no haciéndose extensivo para los otros sujetos (litisconsortes), si estos no ejercieron su derecho de apelación.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

**SEXTO.** De lo antes expuesto, debe efectuarse una analogía normativa al caso concreto, por cuanto, aquí se ha planteado una demanda de retracto, en la cual, la parte activa está conformada por una pluralidad de sujetos, quienes conforman un litisconsorcio facultativo, los cuales litigan formando una sola parte por voluntad propia y no por la naturaleza de la pretensión discutida, toda vez que, si bien los demandantes tienen la calidad de copropietarios del inmueble objeto de controversia, el ejercicio del derecho de retracto tiene carácter personalísimo, por tanto, requiere de la manifestación de voluntad de cada copropietario para su ejercicio, esto es, requiere de la manifestación de un interés de retraer o de subrogarse en el lugar del comprador por cada copropietario, por lo que, en buena cuenta se determina que en los casos de retracto no resulta idóneo el argumento de la institución jurídica del litisconsorcio necesario, por cuanto, la sentencia solo favorecerá al justiciable que interpuso su demanda de retracto o hizo valer su derecho y no a los demás copropietarios quienes ante su falta de interés no ejercieron su derecho, no resultando perjudicados por su inacción; asumir un criterio contrario a ello, conllevaría a concluir que en los procesos de retracto, los órganos jurisdiccionales se encuentran en la obligación de emplazar a todos los copropietarios que no ejercieron su derecho al retracto, cuando resulta evidente que la decisión no afectará de manera uniforme a todos los litisconsortes, en razón que, únicamente le compete al retrayente (demandante), enajenante y adquirente del bien (demandados), sin que se interfiera en la esfera patrimonial de los copropietarios no intervinientes en el proceso de retracto.

Por tanto, no se advierte vulneración al numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y el artículo 93 del Código Procesal Civil, invocados en el recurso de casación, siendo una sentencia que ha cumplido con las garantías del debido proceso, al concluir que, no se ha vulnerado el derecho de los copropietarios que aparecen en la partida registral del inmueble sub litis, por cuanto, su emplazamiento en calidad de litisconsortes necesarios en el proceso de retracto resulta indistinto con la sentencia que se emita pues no se

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

verían afectados con ella, en esa línea de razonamiento, las infracciones normativas señaladas devienen en **infundadas**.

**SÉPTIMO.** Habiéndose desestimado las infracciones normativas procesales, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa material el cual encuentra su sustento en el artículo 495 del Código Procesal Civil, estableciéndose que:

*“Artículo 495.- Requisitos y anexos especiales*

*Además de cumplir con los artículos 424 y 425, la demanda debe estar anexada con el certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante, los tributos y los gastos pagados por el adquirente y, en su caso, los intereses debidos por éste y que se hubieran devengado.*

*Si en la transferencia se pactó plazo para el pago del saldo, el retrayente otorgará garantía suficiente, a criterio del Juez, dentro de segundo día”*

En lo que respecta a este artículo, la casacionista señala como argumento de la infracción que, la parte demandante al interponer la demanda no cumplió con el requisito de procedibilidad regulado en el artículo 495 del Código Procesal Civil, esto es: **a)** no adjuntó el documento de depósito por intermedio del Banco de La Nación del monto cancelado por la demandada que adquirió el bien inmueble al interponer la demanda, **b)** el juzgado en el auto admisorio otorga a la demandante un plazo de tres días para que cumpla con sanear dicho requisito, bajo requerimiento de imponer multa, pero no señala que la demanda será declarada improcedente ante el incumplimiento y **c)** la accionante ha realizado los depósitos en forma progresiva y diferentes cuotas en forma mensual, contraviniendo el referido artículo.

**OCTAVO.** Ahora bien, a efectos de absolver los argumentos de la casacionista, resulta pertinente verificar el desarrollo del proceso desde que se calificó la demanda, para lo cual es relevante mencionar lo siguiente:

**i)** Revisada la escritura pública con fecha 9 de marzo de 2017 que contiene el contrato de compraventa de derechos y acciones, así como, su escritura pública de aclaración con fecha 17 de marzo de 2017, con participación de los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021  
LIMA NORTE  
RETRACTO**

codemandados, en calidad de enajenantes (Dahra Emma Blengeri Castillo De Aliaga, Alessandra Gianella Blengeri Yañez) y adquirentes (Wilmer Jesús Serna García y Ana Galarza Moncada), quienes han convenido en la cláusula tercera que el precio pactado de común acuerdo es de **US\$ 34,000.00 (treinta y cuatro mil con 00/100 dólares americanos)**, por lo cual, los compradores manifiestan que lo pagarán de la siguiente manera:

a) El monto de US\$ 2,000.00 (dos mil con 00/100 dólares americanos), que los compradores entregaron a la señora Dahra Emma Blengeri Castillo de Aliaga, mediante depósito bancario con fecha 25 de febrero de 2017, al número de cuenta 216-307406664-4 del Banco Interbank.

b) el monto de US\$ 2,000.00 (dos mil con 00/100 dólares americanos), que los compradores entregaron a la señorita Alessandra Gianella Blengeri Yañez, mediante depósito bancario con fecha 25 de febrero de 2017, al número de cuenta 200-307636898-2 del Banco Interbank.

**c) La diferencia del precio de venta es de US\$ 30,000.00 (treinta mil con 00/100 dólares americanos), a cada vendedora en sus respectivas cuentas en el Banco Interbank.**

**d) Treinta cuotas de US\$ 1,000.00 (mil con 00/100 dólares americanos), que serán cancelados todos los días quince de cada mes.**

**e) Se precisa que la fecha de la primera cuota se realizará el 15 de abril de 2017 y la última cuota será el día 15 de setiembre de 2019.**

ii) La demanda de retracto fue interpuesta con fecha 7 de septiembre de 2018, efectuando las siguientes consignaciones mediante depósito judicial ante el Banco de La Nación, de la siguiente forma:

**Antes de la emisión de la sentencia**, se ha pagado la suma de US\$ 31,000.00 dólares americanos, consistentes en lo siguiente:

a) US\$ 5,000.00, con fecha 10 de setiembre de 2018<sup>11</sup>, adjuntado en escrito posterior a la demanda, esto es, cuando aún no se calificó la demanda, incluso se dio cuenta en el auto admisorio<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Página 144.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

- b) US\$ 20,000.00, con fecha 28 de noviembre de 2018<sup>13</sup>, debido al requerimiento de la resolución N.º 1 (auto admisorio), la demanda nte adjunto dicho importe.
- c) US\$ 1,000.00, con fecha 15 de diciembre de 2018<sup>14</sup>.
- d) US\$ 1,000.00, con fecha 14 de enero de 2019<sup>15</sup>.
- e) US\$ 1,000.00, con fecha 14 de febrero de 2019<sup>16</sup>.
- f) US\$ 1,000.00, con fecha 13 de marzo de 2019<sup>17</sup>.
- g) US\$ 1,000.00, con fecha 12 de abril de 2019<sup>18</sup>.
- h) US\$ 1,000.00, con fecha 13 de mayo de 2019<sup>19</sup>.

**Posterior de la emisión de la sentencia**, se ha pagado la suma de US\$ 4,000.00 dólares americanos, consistentes en lo siguiente:

- i) US\$ 1,000.00<sup>20</sup>, con fecha 13 de junio de 2019.
- j) US\$ 3,000.00<sup>21</sup>, con fecha 4 de julio de 2019.

**NOVENO.** De lo anterior, se concluye que, las partes codemandadas (adquirente y enajenante), pactaron en el contrato y aclaración correspondiente que, el precio del bien inmueble se ha valorizado en US\$ 34,000.00 (treinta y cuatro mil con 00/100 dólares americanos), el cual sería pagado a plazos, es decir, por treinta cuotas, a razón de US\$ 1,000.00 dólares americanos, asimismo, se pactó que la fecha de los pagos, los cuales estarían programados los días quince de cada mes, siendo la primera cuota el 15 de abril de 2017 y la última cuota el 15 de setiembre de 2019. En efecto, los compradores-codemandados al momento de la suscripción del contrato, habían pagado US\$ 4,000.00 dólares americanos, en ese sentido, desde el 15 de abril de 2017 (primera cuota) hasta el 7 de setiembre de 2018 (fecha de interposición de la demanda), habían transcurrido 17 meses, por lo cual, la demandante debió adjuntar US\$ 17,000.00 dólares americanos, tal es así

---

<sup>12</sup> Página 62.

<sup>13</sup> Página 60.

<sup>14</sup> Página 114.

<sup>15</sup> Página 147.

<sup>16</sup> Página 175.

<sup>17</sup> Página 179.

<sup>18</sup> Página 198.

<sup>19</sup> Página 208.

<sup>20</sup> Página 233.

<sup>21</sup> Página 238.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

que, ante el requerimiento del juzgado en la resolución N.º 1, con fecha 14 de setiembre de 2018 (auto admisorio), a efectos cumpla la parte demandante con adjuntar el certificado de depósito en dinero del equivalente recibida por el enajenante respecto al bien inmueble, el accionante consignó US\$ 20,000.00 dólares americanos, por lo que, a dicha fecha, la parte demandante se encontraba cumpliendo lo pactado conforme a los términos contractuales pactados con los codemandados (enajenantes y adquirentes), además, esto se ve materializado con el pago de las cuotas mensuales, incluso antes de los días quince de cada mes, adjuntando mensualmente la cantidad de US\$ 1,000.00 dólares americanos, lo cual se encontraba convenido de dicha forma.

Pues bien, se encuentra plenamente corroborado que, el último pago efectuado por la accionante fue con fecha 4 de julio de 2019, esto es, antes de la última cuota pactada a la fecha 15 de setiembre de 2019, denotándose un cumplimiento puntual de las obligaciones. En este sentido, la demandante ha consignado los depósitos judiciales en mérito a la relación contractual pactada por los codemandados, esto es, **la suma total de US\$ 35,000.00 (treinta y cinco mil con 00/100 dólares americanos)**, la cual se encuentra constituida por US\$ 34,000.00 (treinta y cuatro mil con 00/100 dólares americanos), equivalente al precio del bien inmueble y US\$ 1,000.00 (un mil con 00/100 dólares americanos), por concepto de los gastos notariales y otros.

**DÉCIMO.** De otro lado, cabe mencionar que, los depósitos judiciales que mensualmente consignaba la parte demandante, eran puestos en conocimiento por el A quo a la parte demandada a fin que absuelvan lo conveniente a su derecho, sin embargo, dicha parte no ha efectuado ningún cuestionamiento a los depósitos judiciales mensuales, más aún si se tiene en consideración que, por resolución N.º 2 con fecha 28 de diciembre de 2018<sup>22</sup>, se tuvo por contestada la demanda respecto de las codemandadas-enajenantes Dahra Emma Blengeri Castillo De Aliaga, Alessandra Gianella Blengeri Yañez y en lo que respecta a los

---

<sup>22</sup> Página 132.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

codemandados-adquirentes Wilmer Jesús Serna García y Moncada Ana Galarza, se decretó su rebeldía, por no haber contestado la demanda y se declaró el saneamiento procesal, aunado a ello, por resolución N.º 3 con fecha 21 de marzo de 2019<sup>23</sup>, se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios y se dispuso el juzgamiento anticipado del proceso. Por lo que, en aplicación de los artículos 465 y 466 del Código Procesal Civil, ha precluido todo cuestionamiento sobre la relación jurídica procesal y de admisibilidad de la demanda.

Siendo esto así, luego de transcurrir el proceso en primera instancia sin cuestionamiento alguno por parte de los codemandados respecto a los depósitos judiciales efectuados por la demandante, se pretende ahora retrotraer lo tramitado hasta la etapa de calificación, lo cual no resulta posible, pues la ahora casante debió interponer el recurso impugnatorio adecuado en el momento oportuno.

**DÉCIMO PRIMERO.** De este modo, los argumentos invocados en la infracción normativa material de la casacionista han sido desvirtuados al concluirse palmariamente que, la demandante ha cancelado el precio total del bien inmueble subrogándose en los términos del contrato suscrito por la parte codemandada (enajenantes y adquirentes), incluidos los gastos notariales y otros, teniendo en cuenta que, al tratarse de una compraventa a plazos, la parte adquirente había pagado una parte del bien inmueble al momento de emitirse el auto admisorio, por lo cual, no se le podría exigir a la demandante el pago completo del precio, toda vez que, en el contrato se había estipulado una compraventa a plazos y en virtud a ello, las cuotas mensuales se habían convenido desde el **15 de abril de 2017 y hasta el día 15 de setiembre de 2019**, lo cual se verifica de las cláusulas contractuales, siendo cumplido fielmente por la demandante dicha obligación a lo largo de la tramitación del proceso en primera instancia; de la misma forma, la casante no ha cuestionado en forma oportuna el requerimiento efectuado por el juzgado en el auto admisorio respecto de los depósitos judiciales, por lo cual, todo argumento dirigido a ello, ha precluido y; en lo concerniente a la forma de pago de

---

<sup>23</sup> Página 181.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 475-2021**  
**LIMA NORTE**  
**RETRACTO**

la demandante, tampoco ha sido cuestionada por los codemandados bajo ninguna circunstancia, a pesar que, en cada consignación judicial ofrecida ante el A quo era puesta en conocimiento a la parte codemandada, por lo cual, la causal examinada merece ser desestimada respecto a la infracción normativa del artículo 495 del Código Procesal Civil, consiguientemente, corresponde declarar **infundado** el recurso de casación por no haberse acreditado las causales denunciadas.

**VI. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por codemandada **Ana Galarza Moncada**, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista con fecha 24 de julio de 2020, emitida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad, en los seguidos por Mirza Eliana Blengeri Castillo, contra Wilmer Jesús Serna García y otros, sobre retracto y los devolvieron. Por licencia de la Jueza Suprema señorita Bustamante Oyague, integra el Colegiado el Juez Supremo señor Florián Vigo. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **De La Barra Barrera**.

**SS.**

**ARIAS LAZARTE**

**CABELLO MATAMALA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**FLORIÁN VIGO**

**ZAMALLOA CAMPERO**

Arsm/Lrr.