



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Segunda. Sentencia 294/2024

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 7 días del mes de febrero de 2024, la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Gutiérrez Ticse y Domínguez Haro, con la participación del magistrado Hernández Chávez, convocado para dirimir la discordia suscitada en autos, ha emitido la presente sentencia. El magistrado Morales Saravia emitió voto singular, el cual se agrega. Los magistrados intervinientes firman digitalmente en señal de conformidad con lo votado.

### ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C. contra la resolución de fojas 738, de fecha 13 de diciembre de 2022, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que, confirmando la apelada, declaró infundada la demanda la demanda de autos.

### ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 8 de enero de 2016<sup>1</sup> Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C. interpone demanda de amparo contra los jueces de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, la compañía Inversiones Castelo Branco S.A., el Ministerio de Economía y Finanzas, el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales, la Compañía de Seguros de Crédito y Garantías S.A., la Marina de Guerra del Perú y el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado. Solicita que se declare la nulidad de la Sentencia Casatoria 7940-2014 Lima, de fecha 14 de julio de 2015<sup>2</sup>, que declaró infundado el recurso de casación que formuló contra el auto de vista de fecha 19 de mayo de 2014<sup>3</sup>, en el cual la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima confirmó el auto de improcedencia liminar de la demanda de fecha 14 de mayo de 2013<sup>4</sup>, expedido por el Segundo Juzgado Civil del mismo distrito judicial, en el proceso de retracto que promovió

---

<sup>1</sup> Folio 203.

<sup>2</sup> Folio 100.

<sup>3</sup> Folio 73.

<sup>4</sup> Folio 57.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

contra Inversiones Castelo Branco S.A. y otros<sup>5</sup>. Alega la vulneración de su derecho fundamental al debido proceso, en su manifestación de derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

En líneas generales, la recurrente argumenta que interpuso demanda de retracto pidiendo subrogarse a Inversiones Castelo Branco S.A. como adjudicatario del 94.2824% de los derechos y acciones de los inmuebles objeto de la subasta pública convocada por Fonafe y realizada el 9 de abril de 2008, pues tenía la calidad de copropietario de dichos inmuebles. Precisa que la demanda fue declarada improcedente porque el *a quo* consideró que el plazo para interponerla había caducado, decisión que fue confirmada por el órgano revisor, por lo que interpuso recurso de casación que fue declarado infundado. Agrega que la sala suprema demandada no se pronunció en forma concreta y motivada sobre el principal fundamento de su recurso de casación, cual fue que, por tratarse de un contrato de compraventa sujeto a una formalidad esencial para la transferencia y, por ende, para la validez de la adjudicación de la buena pro, el plazo de 30 días previsto en el artículo 1596 del Código Civil para interponer la demanda de retracto debía computarse, no desde la fecha de adjudicación, sino desde el 5 de abril de 2013, fecha en que ella tomó conocimiento de que el adquirente (Inversiones Castelo Branco S.A.) cumplió con la formalidad esencial de validez de la adjudicación de la buena pro y la consecuente transferencia de propiedad de los inmuebles, esto es, haber realizado el pago del precio en la forma y el modo establecidos bajo sanción de nulidad en las Bases de la Subasta Pública Conjunta de Derechos y Acciones 001-2008-MEF-FONAFE, concordante con el numeral 9 del artículo 10 del Decreto Supremo 109-2005-EF y el artículo 1411 del Código Civil.

Por mandato del Tribunal Constitucional<sup>6</sup>, mediante Resolución 3, de fecha 14 de noviembre de 2019<sup>7</sup>, el Primer Juzgado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima admitió a trámite la demanda, disponiendo el emplazamiento a los jueces de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República e integrando como litisconsortes necesarios pasivos a Inversiones Castelo Branco S.A., Ministerio de Economía y Finanzas, Fondo Consolidado de Reservas Previsionales, Compañía de Seguros de Crédito y Garantías S.A., Marina de

<sup>5</sup> Expediente 13234-2013-0-1801-JR-CI-02.

<sup>6</sup> Auto de fecha 18 de julio de 2018, que corre a folios 350.

<sup>7</sup> Folio 376.



**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

Guerra del Perú y al Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado.

Por escrito presentado el 15 de enero de 2020<sup>8</sup> el procurador público encargado de los asuntos judiciales del Poder Judicial contestó la demanda señalando que lo realmente pretendido por la recurrente es la revisión de lo decidido por la jurisdicción ordinaria.

Por escrito presentado el 17 de enero de 2020<sup>9</sup> el procurador público adjunto a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Economía y Finanzas contestó la demanda alegando que la recurrente efectúa cuestionamientos de orden procesal respecto a la resolución materia del amparo y en torno a lo cual no le corresponde pronunciarse.

Por escrito del 29 de octubre de 2020<sup>10</sup> el procurador público adjunto de la Marina de Guerra de Perú contestó la demanda aduciendo que el retracto no procede en las ventas en remate público y que, además, la demanda de retracto subyacente fue interpuesta extemporáneamente, encontrándose la resolución cuestionada debidamente motivada.

Mediante escrito del 8 de junio de 2021<sup>11</sup> Inversiones Castelo Branco S.A.C. contestó la demanda señalando que en la subasta pública del 9 de abril de 2008 se adjudicó el 94.2824 % de las acciones y derechos del inmueble materia de litis y que, habiendo la amparista ejercido el derecho de retracto ante Fonafe, esta le dio la razón y suscribió con ella el contrato de compraventa definitivo, el cual fue cuestionado en sede judicial a través de un proceso de nulidad de acto jurídico en el que obtuvo sentencia favorable. Agregó que, con posterioridad a ello, la recurrente promovió el proceso de retracto subyacente pese a ser manifiestamente extemporáneo.

Mediante escrito del 30 de setiembre de 2021<sup>12</sup> el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) contestó la demanda manifestando que, tras declararse la nulidad del contrato de compraventa que suscribió con la amparista en razón del retracto promovido extraprocesalmente, ambas partes suscribieron una transacción extrajudicial

---

<sup>8</sup> Folio 396.

<sup>9</sup> Folio 407.

<sup>10</sup> Folio 425.

<sup>11</sup> Folio 475.

<sup>12</sup> Folio 541.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

para viabilizar la devolución del monto que la recurrente pagó en virtud del retracto extraprocesal, renunciando a cualquier acción iniciada o por iniciarse en razón del contrato anulado, habiendo operado la sustracción de la materia.

El Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante Resolución 16 (sentencia), de fecha 30 de noviembre de 2021<sup>13</sup>, declaró infundada la demanda, por considerar que la resolución cuestionada se encuentra debidamente motivada y que la recurrente lo que pretende es cuestionar la interpretación normativa efectuada por los jueces demandados respecto al inicio del cómputo del plazo para ejercer el derecho de retracto.

A su turno, la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante Resolución 26, de fecha 13 de diciembre de 2022<sup>14</sup>, confirmó la apelada fundándose en que la resolución materia del amparo se encuentra debidamente motivada y que la pretensión de la actora es que se realice un análisis de fondo de lo resuelto en el proceso subyacente.

## FUNDAMENTOS

### §1. Petitorio y determinación del asunto controvertido

1. El objeto del presente proceso es que se declare la nulidad de la Sentencia Casatoria 7940-2014 Lima, de fecha 14 de julio de 2015, que declaró infundado el recurso de casación que formuló contra el auto de vista de fecha 19 de mayo de 2014, en virtud del cual la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima confirmó el auto de improcedencia de demanda de fecha 14 de mayo de 2013, expedido por el Segundo Juzgado Civil del mismo distrito judicial en el proceso de retracto promovido por la recurrente contra Inversiones Castelo Branco S.A. y otros. Alega la vulneración de su derecho fundamental al debido proceso, en su manifestación de derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

---

<sup>13</sup> Folio 598.

<sup>14</sup> Folio 738.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

## §2. Sobre el derecho a la debida motivación

2. El derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones se encuentra reconocido en el artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política. Se trata de una manifestación del derecho fundamental al debido proceso, el cual está comprendido en lo que el Nuevo Código Procesal Constitucional denomina tutela procesal efectiva, una de cuyas manifestaciones es, en efecto, el derecho a la obtención de una resolución fundada en derecho.
3. Al respecto, en anterior oportunidad el Tribunal Constitucional ha tenido oportunidad de señalar que<sup>15</sup>

[...] este derecho implica que cualquier decisión judicial cuente con un razonamiento (elementos y razones de juicio) que no sea aparente, defectuoso o irrazonable, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican (STC 06712-2005-PHC/TC, fundamento 10). De este modo, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales encuentra su fundamento en la necesidad de que las partes conozcan el proceso lógico-jurídico (*ratio decidendi*) que conduce a la decisión, y de controlar la aplicación del derecho realizada por los órganos judiciales, pues ésta no puede ser arbitraria, defectuosa, irrazonada o inexistente.

4. En ese sentido, tal como lo ha precisado este Alto Tribunal en diversa jurisprudencia, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta *prima facie*: a) siempre que exista fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) siempre que exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) siempre que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Sentencia emitida en el Expediente 04302-2012-PA/TC, fundamento 5.

<sup>16</sup> Sentencia emitida en el Expediente 04348-2005-PA/TC, fundamento 2.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

5. De esta manera, si bien no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente una violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, cierto es también que el deber de motivar constituye una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y que garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso.
6. Asimismo, resulta conveniente recordar que el derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada no supone que se dé respuesta a todos los argumentos de las partes o de terceros intervinientes, sino que la resolución contenga una justificación adecuada respecto de la decisión contenida en ella, conforme a la naturaleza de la cuestión que se esté discutiendo.

### **§3. Análisis del caso concreto**

7. Conforme se señaló previamente, el presente proceso de amparo tiene por objeto que se declare la nulidad de la Sentencia Casatoria 7940-2014 Lima, de fecha 14 de julio de 2015, que declaró infundado el recurso de casación formulado por la recurrente contra el auto de vista de fecha 19 de mayo de 2014, el cual confirmó el auto de fecha 14 de mayo de 2013 que en primera instancia declaró improcedente la demanda de retracto incoada por la recurrente contra Inversiones Castelo Branco S.A. y otros. Alega la vulneración de su derecho fundamental al debido proceso, en su manifestación de derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.
8. En dicho contexto, este Tribunal considera pertinente que, para analizar si una resolución judicial se encuentra debidamente motivada, más aún si el cuestionamiento de la parte actora reside en señalar que la Sala emplazada no se habría pronunciado de los vicios imputados en vía recursiva, por lo tanto, el objeto del control constitucional no solo será la Sentencia de Casación N° 7940-2014-LIMA, de fecha 14 de julio de 2015, sino también aquella que fue objeto del recurso de casación (Resolución N° Dieciséis, de fecha 19 de mayo de 2014), a través de la cual se confirmó la improcedencia de la demanda de retracto por haber operado la caducidad del plazo. Solo de esta manera es posible analizar la congruencia entre lo peticionado por el justiciable (ejercicio del



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

derecho de acción, contradicción o impugnación) y lo resuelto por el órgano jurisdiccional.

9. Los argumentos de la Resolución N.º Dieciséis fueron:

“**Octavo.**- (...) el retracto se ejerce desde la “*notificación de la transferencia de propiedad*” o desde el “*pago del precio*”, no solo porque tal interpretación infringe las normas legales antes mencionadas, sino adicionalmente por lo siguiente:

- i) El artículo 1598 del Código Civil permite ejercer el retracto aunque el precio no esté pagado, por tanto, no se entiende como el actor aduce que el derecho está condicionado al “*pago del precio*”.
- ii) El retracto es una figura de interpretación restrictiva, pues constituye una limitación a la libertad contractual, en consecuencia no puede admitirse que la incertidumbre que implica mantener en zozobra la posición del comprador, pueda subsistir por mucho tiempo. En efecto, supongamos una compraventa de acciones y derechos con saldo de precio o pacto de reserva de propiedad en la cual el copropietario podría exigir el retracto luego de muchos años, pues el precio no estuvo cancelado o la transferencia no estuvo perfeccionada; de esta forma, el derecho en cuestión se distorsiona y pervierte, pues el copropietario podría utilizar el retracto no para consolidar el dominio en una sola mano, en sustitución del comprador, sino para la especulación inmobiliaria, pues luego de algunos años decidirá si le conviene o no comprar de acuerdo con la evolución del precio, lo que indudablemente, no constituye la finalidad de esta institución jurídica. Por lo demás, si el plazo de caducidad de retracto tuviese en cuenta hechos posteriores a la celebración del contrato, como el pago del precio o la transferencia de la propiedad, entonces aumentaría la inseguridad jurídica que precisamente se busca mediatizar con el plazo reducido e improrrogable.
- iii) Si bien es cierto que el artículo 1597 del Código Civil habla de la “*transferencia*”, sin embargo, dicho precepto aislado no puede interpretarse literalmente, sino en su contexto normativo, pues debe considerarse que el retracto se produce con la “venta de cuotas” (artículo 1599.2 del Código Civil), y sin necesidad del pago del precio (artículo 1598 del Código Civil), adicionalmente, el retracto no puede mantener en la incertidumbre al comprador, por tanto el plazo no puede alargarse por hechos distintos al contrato mismo, todo lo cual lleva a concluir que el artículo 1597 del Código Civil debe interpretarse en el sentido que los treinta días se computan desde “el contrato de transferencia”.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

En suma, el retracto se ejerce por el copropietario en el plazo de treinta días naturales desde que toma conocimiento de la compraventa, y no desde la transferencia de propiedad o el pago del precio.

(...)

**Undécimo.-** En el presente caso, el copropietario (y actual demandante) tomó conocimiento de la Subasta Pública realizada a fin de vender derechos y acciones del inmueble el día 10 de abril del año 2008, fecha en la cual el Comité de FONAFE informa a la compradora Inversiones Castelo Branco S.A. que el copropietario pretendía ejercer su derecho de retracto (extrajudicial) del inmueble cuya subasta se realizó el 9 de abril del 2008 (hecho comprobado en la Sentencia Casatoria N° 3292-2011-LIMA, del 20 de noviembre de 2012, Duodécimo Considerando, fojas 93).

En consecuencia, la demandante debió ejercer el retracto en la vía judicial hasta el 10 de mayo del 2008, pues había conocido de la venta el día 10 de abril del 2008, lo que es concordante con el criterio de la ejecutoria suprema que anuló la transferencia a favor de la ahora demandante, precisamente por la ilegal actuación de un retracto extrajudicial: “resulta inequívoco que en todo caso el retracto debió ejercitarse judicialmente a fin de establecerse la validez y legitimidad de tal derecho por parte de SIGSAC” (32° Considerando a fojas 109).

10. Contra dicha sentencia la empresa demandante interpuso recurso de casación señalando como su principal fundamento el siguiente:

“1.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 388 del Código Procesal Civil, nuestro pedido casatorio principal consiste en que se declare la nulidad total de la resolución de vista por la causal de infracción al debido proceso, toda vez que no se ha pronunciado sobre el principal fundamento que invocamos en nuestro recurso de apelación, esto es, sobre que en el presente caso se trata de un contrato de subasta sujeto a formalidad, la misma que debía cumplirse para la validez de la adjudicación de la Buena Pro y consecuente transferencia de propiedad. Pues así se estableció bajo sanción de nulidad de pleno derecho en la página 5 de las Bases de Subasta Pública Conjunta de Derechos y Acciones N° 001-2008-MEF-FONAFE, concordante con el numeral 9) del artículo 10 del Decreto Supremo N° 109-2005-EF, y lo dispuesto en el artículo 1411 del Código Civil, que establece que **“Se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad”** (sic)<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Folio 85 – 86.





TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

11. Asimismo, este Tribunal aprecia que dicho argumento y la invocación al artículo 1411 del Código Civil fue realizada por la empresa recurrente también en su recurso de apelación, conforme se detalla:

“Es legal la suspensión de validez de la adjudicación de la Buena Pro a la formalidad de cumplir con el pago del precio ofertado en el plazo y el modo indicados, conforme se efectúa en las Bases de la Subasta Pública Conjunta de Derechos y Acciones N° 001-2008-MEF-FONAFE; toda vez que, si bien el segundo párrafo del Art. 1389 del Código Civil, sobre la subasta, establece que *“el contrato se celebra cuando el subastador adjudica la buena pro al postor que hasta ese momento ha formulado la mejor postura válida”*, tal disposición admite pacto en contrario, conforme lo previsto en el Art. 1411 del mismo código, que expresamente señala: “Se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad”<sup>18</sup>. (subrayado agregado)

12. Ahora bien, de la revisión de la sentencia casatoria materia de cuestionamiento se advierte, en primer lugar, que el recurso de casación que la motivó fue declarado procedente en relación con la infracción normativa del artículo 139 de la Constitución Política y de los artículos I del Título Preliminar, 121 y 122, incisos 3 y 4, del Código Procesal Civil, referidos a la motivación y fundamentación de las resoluciones judiciales. Al respecto, se precisó que, a consideración de la recurrente, el auto de vista impugnado no había tomado en cuenta los argumentos de la apelación referidos a la aplicación del artículo 1411 de Código Civil, ni el hecho de que, conforme a las bases de la Subasta Pública Conjunta de Derechos y Acciones 001-2008-MEF-FONAFE, concordante con el numeral 9 del artículo 10 del Decreto Supremo 109-2005-EF, al participar en ella, las partes aceptaron la formalidad establecida para la validez de la adjudicación de la buena pro y para que opere la transferencia de propiedad, esto es, la necesidad de efectuar el pago del precio de venta en el plazo de 30 días de haberse adjudicado la buena pro, bajo sanción de nulidad<sup>19</sup>.
13. Así, antes de pronunciarse sobre la infracción normativa referida en el fundamento *supra*, la sentencia casatoria cuestionada precisó que el principal argumento esbozado por la recurrente en el recurso de casación fue que el auto de vista impugnado no había tenido en cuenta los

---

<sup>18</sup> Folio 64 – 65.

<sup>19</sup> Numeral II de la sentencia casatoria cuestionada.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

argumentos que respaldaron el recurso de apelación, cuales fueron que al participar en la subasta pública las partes aceptaron una formalidad establecida bajo sanción de nulidad, lo que implicaba que no existía contrato de compraventa respecto del cual ejercer el derecho de retracto mientras no concluyese la subasta con el cumplimiento de dicha formalidad, que consistía en el pago del precio ofertado, por lo que el plazo de 30 días para ejercitar el retracto debía computarse a partir de la fecha en que tomara conocimiento de la validez de la adjudicación de la buena pro, es decir cuando se consignara el precio ofertado<sup>20</sup>.

14. Siendo que el fundamento de la empresa recurrente para sostener que su demanda de retracto se había interpuesto en el plazo de ley, era que la misma solo podía interponerse luego de cumplida la formalidad por parte de Inversiones Castelo Branco S.A. del pago del precio de venta, y ello no se produjo si no hasta el depósito que hizo dicha empresa mediante consignación judicial, luego de culminado el proceso de nulidad de acto jurídico, mediante resolución 60 de fecha 18 de marzo de 2013, notificada a la recurrente (43751-2008-0-1801-JR-CI-40), en estricto, el acogimiento de la tesis de la empresa demandante Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C. – SIGSAC de que solo podía plantearse la demanda de retracto en dicho escenario, hace irrelevante el debate sobre el establecimiento de dos momentos distintos en la Sentencia Casatoria y en la Sentencia de Vista, pues solo deberá analizarse si efectivamente el plazo debía contarse desde el cumplimiento de la formalidad aludida o no.
15. En consecuencia, corresponde determinar ahora si la Sala Suprema efectuó una motivación adecuada para el rechazo del recurso de casación, específicamente respecto de si se pronunció o no por el alegato de que el plazo debía computarse desde el cumplimiento de la formalidad establecida en las Bases de la Subasta Pública.
16. Sobre el particular, es pertinente señalar, en primer lugar, que en la sección VII de las Bases de la Subasta Pública referido al “Acto de la Subasta Pública” se estableció lo siguiente:

---

<sup>20</sup> Fundamento décimo octavo.



**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

“El postor adjudicatario de la Buena Pro pagará el precio del bien o de los bienes respectivos dentro de los 30 días siguientes de producida dicha adjudicación mediante depósito bancario en la cuenta corriente que se señala en el numeral X de las Bases.

De no efectuarse dicho pago en el plazo establecido, la adjudicación de la Buena Pro será considerada nula de pleno derecho y FONAFE ejecutará la garantía presentada”.

17. Asimismo, el numeral 9 del artículo 10 del Reglamento para la Venta y Arrendamiento de los Bienes Muebles e Inmuebles de Dominio Privado del Ministerio de Economía y Finanzas, cuya propiedad se origina en el pago de créditos integrantes de las carteras de créditos de las que es titular, administradas por FONAFE, aprobado por Decreto Supremo N° 109-2005-EF, prescribe lo siguiente:

“El postor adjudicatario de la buena pro pagará el precio del Bien o de los Bienes respectivos dentro de los treinta (30) días siguientes de producida dicha adjudicación, mediante depósito bancario o cheque de gerencia a cargo de una empresa bancaria del sistema financiero nacional.

De no efectuarse dicho pago en el plazo establecido, la adjudicación de la buena pro será considerada nula de pleno derecho, y el MEF, a través del Administrador, cobrará el cheque de gerencia a que se refiere el numeral 4) precedente. El monto que se obtenga de dicha cobranza será considerado como un pago por concepto de penalidad a favor del MEF y como un ingreso proveniente de la gestión de cobranza del Administrador. Asimismo, el postor que incumpla con efectuar el pago antes señalado quedará impedido de participar por dos (2) años en cualquier procedimiento de subasta pública que realice el Administrador en virtud del presente Reglamento.

Por su parte, el Administrador podrá optar entre efectuar otra convocatoria o realizar una venta directa del Bien o Bienes subastados que no fueron pagados, a favor del postor cuya postura ocupó el segundo lugar, siempre que éste pague, por lo menos, el monto que ofreció en la respectiva subasta”.

18. Por su parte, el Modelo de Minuta de Compraventa que figura como Anexo 6 de las Bases de la Subasta Pública, señala que “Por el presente contrato los VENDEDORES transfieren a favor del adjudicatario la propiedad del inmueble...”.
19. Asimismo, el numeral 10 del artículo 10 del Decreto Supremo N° 109-2005-EF establece que: “10) Efectuado el pago a que se refiere el primer párrafo del numeral 9) precedente, el funcionario que ejerce el



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

cargo de mayor jerarquía en el Administrador procederá a suscribir todos los documentos privados y/o públicos necesarios para la transferencia de propiedad del Bien o Bienes subastados”.

20. Es decir, conforme a las normas citadas y Bases de la Subasta Pública, para la validez de la adjudicación era necesario que el postor ganador pague el precio ofertado en el plazo de treinta días mediante depósito bancario, luego de lo cual se suscribiría el contrato de compraventa, el cual disponía la transferencia de propiedad a favor del adjudicatario.
21. Sobre este aspecto, este Supremo Intérprete de la Constitución aprecia que la Sala Suprema demandada no ha cumplido con hacer explícitas las razones por las que considera justificado realizar la motivación por remisión, por cuanto se ha limitado a señalar que sobre ello la Sentencia de Vista sí había emitido pronunciamiento, citando textualmente extractos de dicha sentencia<sup>21</sup>. Sin embargo, este Colegiado observa que la empresa beneficiaria lo que propone es que se motive y desarrolle los fundamentos en los casos especiales en los cuales se sujeta la validez misma del contrato al cumplimiento de una formalidad, conforme a lo establecido en el artículo 1411 del Código Civil; es decir, si es preciso que dicha formalidad se cumpla para que dicho contrato se configure de una manera válida, y pueda proceder el retracto, en la medida que éste se ejerce, conforme al artículo 1592 del Código Civil respecto del propietario o adquirente de la propiedad y respecto del contrato de compraventa, y según el artículo 1597 del Código Civil respecto de la transferencia de la propiedad.

“**Artículo 1592.**- El derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa.

El retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados”.

“**Artículo 1597.**- 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 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia”.

---

<sup>21</sup> Fundamento vigésimo de la sentencia casatoria cuestionada.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

22. Es decir, no ha discutido la empresa recurrente si el contrato de compraventa es el que da lugar al inicio del cómputo del plazo para el ejercicio del derecho de retracto, ni tampoco ha sostenido que éste puede efectuarse solo después del pago del precio, aun cuando este se haya sido pactado en partes (posibilidad que es admitida por el artículo 1598 del Código Civil), sino que lo planteado en la demanda, en el recurso de apelación y en el recurso de casación es que, en el supuesto específico, en que la ley o el acuerdo entre las partes señalan una formalidad específica para la validez del contrato de compraventa, el plazo para el ejercicio del derecho de retracto debe computarse desde el cumplimiento de dicha formalidad, en la medida que desde la misma se configura válidamente dicho contrato y se efectúa la transferencia de la propiedad.
23. La Sala emplazada debía pues responder si dicho planteamiento era válido teniendo en cuenta el derecho constitucional a la libertad de contratación establecido en el numeral 14) del art. 2<sup>22</sup> y el art. 62<sup>23</sup> de la Constitución Política del Perú, cuyo ejercicio debe ser garantizado por los órganos jurisdiccionales como en el caso de autos que debió pronunciarse sobre lo pactado pues las bases de la Subasta Pública y sus Anexos precisaban que el contrato de compraventa, en estricto, se celebraría recién luego de cumplida la formalidad de efectuar el pago del precio ofertado en la Subasta, y que dicho contrato en estricto era el que transfería la propiedad,
24. En dicha línea, la Sala Suprema demandada debía considerar que si el retracto se ejerce sobre el contrato de compraventa o la transferencia de la propiedad, conforme al artículo 1592 del Código Civil, y conforme lo señaló también en la Sentencia Casatoria objeto de cuestionamiento en el presente proceso, reiterando lo señalado por la Primera Sala Civil,

---

<sup>22</sup> Artículo 2.- Toda persona tiene derecho:

[...]

14. A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.

<sup>23</sup> Artículo 62.- La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley. Mediante contratos-ley, el Estado puede establecer garantías y otorgar seguridades. No pueden ser modificados legislativamente, sin perjuicio de la protección a que se refiere el párrafo precedente.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

entonces debía responder qué sucede en casos como el señalado en el artículo 1411 del Código Civil, en el cual a la letra se señala “Se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad”. Dicha norma, a su vez, es concordante con lo establecido en el artículo 949 del Código Civil, que establece “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Es decir, la transferencia de la propiedad en determinados casos se produce conforme al pacto establecido entre las partes o a alguna disposición legal. En el presente caso, la Sala Suprema no ha efectuado interpretación alguna de dichas normas jurídicas, pese a que el artículo 1411 del Código Civil fue invocado como fundamento jurídico principal de los correspondientes medios impugnatorios.

25. Si bien es cierto que, la Sala Suprema emplazada, en el vigésimo cuarto fundamento de la casación objeto de amparo señala que, el recurso de casatorio que se formula tiene dos pedidos casatorios, uno principal anulatorio (vulneración del debido proceso) y uno subordinado revocatorio (por inaplicación del artículo 1411 del Código Civil, concordante con el numeral 9 del artículo 10 del Decreto Supremo N° 109-2005-EF y lo establecido en la página cinco de las Bases de Subasta Pública Conjunta de Derechos y Acciones N° 001-2008-MEF-FONAFE; no obstante, que en el auto de fecha 9 de marzo de 2015, solo se pronunció sobre el pedido casatorio principal anulatorio.
26. De la verificación del auto de fecha 9 de marzo de 2015, se puede colegir lo siguiente:

CUARTO: (...) la parte recurrente ha invocado como causal del recurso de su propósito la infracción normativa del artículo 139 de la Constitución Política del estado y de los artículos I del Título Preliminar, 121 y 122 incisos 3 y 4 del Código procesal Civil; que reconocen las garantías constitucionales del Debido Proceso, la motivación y fundamentación de las resoluciones judiciales. La parte recurrente considera que el Auto de Vista no ha tomado en cuenta los argumentos de la apelación, referidos a la aplicación del artículo 1411 del Código Civil y el hecho de que en la página 5 de las Bases de Subasta Pública Conjunta de derechos y Acciones N° 001-2008-MEF-FONAFE, concordante con el numeral 9 del artículo 10 del Decreto Supremo N° 109-2005-EF, las partes al participar en la subasta aceptaron como formalidad para la validez de la adjudicación de la buena pro y para que opere la transferencia de propiedad, la necesidad de efectuar el pago de venta en el



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

plazo de treinta días de haber adjudicado la buena pro, bajo sanción de nulidad<sup>24</sup>.

QUINTO: Que, en cuanto a la causal casatorio denunciada, esta Sala Suprema observa que la causal denunciada cumple con los presupuestos para su procedencia conforme lo prescriben los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, esto es, describir con claridad y precisión la infracción normativa, lo que implica desarrollar el modo en que se ha infraccionado la norma; asimismo, habría demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, razones por las causales deviene en procedente.

27. En el caso concreto, consideramos que que la resolución judicial objetada en autos vulnera el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales por cuanto la sala emplazada omitió pronunciarse en términos constitucionales respecto a la aplicación del artículo 1411 del Código Civil, que fue invocado como fundamento jurídico principal del recurso de casación, máxime en el auto de calificación del recurso de casación que alude la Sala emplazada, en ningún extremo se advierte que haya sido declarado improcedente.
28. Que, como se ha indicado precedentemente, cabe destacar que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales es un derecho ampliamente desarrollado en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, a partir del cual se garantiza el derecho de los justiciables a recibir una decisión fundamentada, **de conformidad con las leyes aplicables y la Constitución.**
29. Asimismo, el derecho a la debida motivación, como parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva, logra su satisfacción al ser adecuada, suficiente y congruente; basada en una exposición clara, lógica y jurídica de los fundamentos de hecho y de derecho que justifican la decisión.
30. Por lo demás, dicha argumentación resultaba también necesaria, por cuanto, si bien la Sentencia de Vista emitida por la Cuarta Sala Civil de Lima en el proceso de nulidad de acto jurídico señaló que Inversiones Castelo Branco S.A. conservaba la propiedad de los bienes objeto de la Subasta Pública, en virtud a que la compraventa realizada con Sociedad

---

<sup>24</sup> Folio 97



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

de Inversiones y Gestión S.A.C. – SIGSAC resultaba nula por haberse ejercido el retracto de modo extrajudicial, dicha Sentencia de Vista también estableció que: “siendo necesario que dicha entidad cumpla con el pago del precio ofertado a efecto de que adquiera la propiedad del bien subastado, que en ese sentido compartimos la regulación establecida por el a-quo en el décimo cuarto considerando de la apelada solo en cuanto que la entidad accionante cancele vía consignación judicial el monto de la oferta de adjudicación, esto es, la suma de S/. 16,430000.00 en el plazo de 30 días contados desde que quede consentida la presente sentencia, más los intereses legales del precio con la tasa señalada en los artículos 1244 y 1245 del Código Civil generados desde el 9 de mayo de 2008 hasta la fecha efectiva del pago del precio de venta, bajo el mismo apercibimiento establecido en las Bases, esto es, que la adjudicación de la Buena Pro será considerada nula de pleno derecho” (subrayado agregado).

31. En dicho contexto, este Tribunal considera que la Sentencia de Casación N° 7940-2014-LIMA, de fecha 14 de julio de 2015 ha incurrido en un vicio de motivación incongruente al no haberse pronunciado por el supuesto invocado por el recurrente en su recurso de casación respecto del momento a partir del cual debe computarse el plazo para el ejercicio del derecho de retracto, cuando la compraventa se encuentra sujeta a una formalidad esencial que determina su validez y cumplido el cual se celebra el contrato de compraventa y se realiza la transferencia, habiendo omitido en dicho contexto pronunciarse por la aplicación del artículo 1411 del Código Civil en el caso concreto, así como de las Bases de la Subasta Pública con sus Anexos y el numeral 9 del artículo 10 Decreto Supremo N° 109-2005-EF, respecto del momento en que éstos dispusieron la transferencia de la propiedad, como hecho determinante para el ejercicio del aludido derecho de retracto.

Por estas consideraciones, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú,





TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

### HA RESUELTO

1. Declarar **FUNDADA** la demanda por haberse acreditado la vulneración del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales; en consecuencia, **NULA** la la Sentencia de Casación N° 7940-2014-LIMA, de fecha 14 de julio de 2015, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.
2. **DISPONER** que el órgano judicial emplazado vuelva a emitir resolución teniendo en cuenta los fundamentos contenidos en la presente sentencia.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**GUTIÉRREZ TICSE**  
**DOMÍNGUEZ HARO**  
**HERNÁNDEZ CHÁVEZ**

<b>PONENTE GUTIÉRREZ TICSE</b>
--------------------------------



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

### VOTO SINGULAR DEL MAGISTRADO MORALES SARA VIA

Discrepo, respetuosamente, de la decisión de mis colegas magistrados que han decidido declarar fundada la demanda de amparo, por cuanto considero que esta debe ser declarada infundada. Mi posición se sustenta en las siguientes razones:

1. El presente proceso de amparo tiene por objeto que se declare la nulidad de la Sentencia Casatoria 7940-2014 Lima, de fecha 14 de julio de 2015, que declaró infundado el recurso de casación formulado por la recurrente contra el auto de vista de fecha 19 de mayo de 2014, el cual confirmó el auto de fecha 14 de mayo de 2013 que en primera instancia declaró improcedente la demanda de retracto incoada por la recurrente contra Inversiones Castelo Branco S.A. y otros. Alega la vulneración de su derecho fundamental al debido proceso, en su manifestación de derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.
2. En primer lugar, resulta pertinente dejar precisado que el auto de vista dictado en el proceso subyacente, impugnado a través del recurso de casación, confirmó la declaración de improcedencia liminar de la demanda de retracto promovida por la recurrente, por considerar que había operado la caducidad. Para el efecto, el *ad quem*, analizando e interpretando las disposiciones del Código Civil que regulan el retracto, concluyó que el plazo de 30 días previsto para interponer la demanda debía computarse desde que el copropietario tomó conocimiento de la venta a terceros de las porciones indivisas del inmueble materia de litis, pues, siendo el retracto un instituto que permite al retrayente reemplazar al comprador, el hecho jurídicamente determinante es el contrato de compraventa, precisando que “carece de sentido” la alegación que hace la recurrente de que el retracto se ejerce desde la notificación de la transferencia de propiedad o desde el pago del precio<sup>25</sup>. Además, en el auto de vista en comento se precisó que, aun en el supuesto de que las bases de la subasta pública hubieran establecido que el retracto debía ejercitarse desde el pago del precio, tal estipulación no sería válida pues dicha institución jurídica se encuentra regida por normas imperativas que no pueden ser modificadas contractualmente por ser una excepción al principio de libre circulación de bienes; agregando que en realidad las

---

<sup>25</sup> Fundamento octavo del auto de vista.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

bases no modificaron el inicio del plazo del retracto, sino que se limitaron a establecer una cláusula de resolución a la que se denominó de “nulidad”, para el supuesto de que el adjudicatario no cancelara el precio en el plazo establecido<sup>26</sup>. A todo ello agregó que, si bien en el caso analizado se había admitido previamente un retracto extrajudicial en virtud del cual la recurrente sustituyó a la adjudicataria Inversiones Castelo Branco S.A., suscribiendo el contrato de compraventa con el MEF y FONAFE, dicho acto jurídico fue declarado nulo mediante ejecutoria del 20 de noviembre de 2012, dictada en el proceso de nulidad de acto jurídico instaurado por la adjudicataria, resolución que también declaró válido el contrato inicialmente suscrito por esta última con el MEF y el FONAFE, y que, habiendo sido la recurrente notificada de dicha ejecutoria el 15 de enero de 2013, a partir de esta fecha tenía 30 días naturales para ejercitar el retracto<sup>27</sup>.

3. Ahora bien, de la revisión de la sentencia casatoria materia de cuestionamiento se advierte, en primer lugar, que el recurso de casación que la motivó fue declarado procedente en relación con la infracción normativa del artículo 139 de la Constitución Política y de los artículos I del Título Preliminar, 121 y 122, incisos 3 y 4, del Código Procesal Civil, referidos a la motivación y fundamentación de las resoluciones judiciales. Al respecto, se precisó que, a consideración de la recurrente, el auto de vista impugnado no había tomado en cuenta los argumentos de la apelación referidos a la aplicación del artículo 1411 de Código Civil, ni el hecho de que, conforme a las bases de la Subasta Pública Conjunta de Derechos y Acciones 001-2008-MEF-FONAFE, concordante con el numeral 9 del artículo 10 del Decreto Supremo 109-2005-EF, al participar en ella, las partes aceptaron la formalidad establecida para la validez de la adjudicación de la buena pro y para que opere la transferencia de propiedad, esto es, la necesidad de efectuar el pago del precio de venta en el plazo de 30 días de haberse adjudicado la buena pro, bajo sanción de nulidad<sup>28</sup>.
4. Así, antes de pronunciarse sobre la infracción normativa referida en el fundamento *supra*, la sentencia casatoria cuestionada precisó que el principal argumento esbozado por la recurrente en el recurso de casación

---

<sup>26</sup> Fundamento décimo del auto de vista.

<sup>27</sup> Fundamento décimo segundo del auto de vista.

<sup>28</sup> Numeral II de la sentencia casatoria cuestionada.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

fue que el auto de vista impugnado no había tenido en cuenta los argumentos que respaldaron el recurso de apelación, cuales fueron que al participar en la subasta pública las partes aceptaron una formalidad establecida bajo sanción de nulidad, lo que implicaba que no existía contrato de compraventa respecto del cual ejercer el derecho de retracto mientras no concluyese la subasta con el cumplimiento de dicha formalidad, que consistía en el pago del precio ofertado, por lo que el plazo de 30 días para ejercitar el retracto debía computarse a partir de la fecha en que tomara conocimiento de la validez de la adjudicación de la buena pro, es decir cuando se consignara el precio ofertado<sup>29</sup>.

Al respecto, la resolución de marras, tras reseñar sucintamente los agravios contenidos en el recurso de apelación<sup>30</sup>, encontró que estos se reiteraban como sustento del recurso de casación<sup>31</sup>, a pesar de que en el auto de vista impugnado el *ad quem* ya había emitido pronunciamiento sobre tales alegaciones, precisando que el plazo de 30 de días naturales para ejercitar el retracto se computa desde que el copropietario toma conocimiento de la venta a terceros de las porciones indivisas conforme lo señala el artículo 1599, inciso 2, del Código Civil, concluyendo que el artículo 1597 del mismo código<sup>32</sup> debe interpretarse en el sentido de que el plazo de 30 días para ejercitar la acción reivindicatoria debe computarse desde la fecha en que se toma conocimiento de la compraventa y no desde la transferencia de propiedad o el pago de este. Agregó que el agravio del recurso de apelación guarda relación con lo establecido por la sala suprema demandada en la ejecutoria emitida en el proceso de nulidad de acto jurídico<sup>33</sup>. Allí se dejó claro que la amparista debió ejercer el derecho de retracto en la vía judicial hasta el 10 de mayo de 2008, pues había tomado conocimiento de la venta el 10 de abril de 2008<sup>34</sup>. Con base en ello concluyó que la sala superior sí se había pronunciado sobre los agravios de la apelación y que lo cuestionado por

---

<sup>29</sup> Fundamento décimo octavo.

<sup>30</sup> Fundamento décimo noveno.

<sup>31</sup> Fundamento vigésimo.

<sup>32</sup> **Artículo 1597 del Código Civil:** “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 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia”.

<sup>33</sup> Expediente 43751-2008, proceso instaurado por Inversiones Castelo Branco S.A. cuestionando la validez del contrato de compraventa suscrito por la amparista con el MEF y el FONAFE en virtud del retracto extrajudicial.

<sup>34</sup> Fundamento vigésimo primero.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

la recurrente en el recurso de casación era la interpretación que sobre el artículo 1597 del Código Civil efectuó la sala de mérito<sup>35</sup>; además, agregó que aun de tomarse en cuenta la fecha en que fue notificada de la Sentencia Casatoria 3292-2011 Lima<sup>36</sup>, esto es, el 15 de enero de 2013, la demanda debió plantearse el 15 de febrero de mismo año, habiendo sido ella presentada el 2 de mayo de 2013.

5. Por otro lado, en relación con las alegaciones efectuadas respecto a la inaplicación del artículo 1411 del Código Civil,<sup>37</sup> la sentencia materia de cuestionamiento dejó precisado que el recurso de casación fue declarado procedente solo en el extremo anulatorio basado en la infracción de normas que vulneran al derecho al debido proceso, no así en el extremo revocatorio planteado subordinadamente, basado en la inaplicación del artículo 1411 del Código Civil, concordado con el numeral 9 del artículo 10 del D. S. 109-2005-EF y lo establecido en las bases de la subasta<sup>38</sup>. Así, en lo concerniente al extremo revocatorio, señaló que la recurrente, pese a haber sido notificada del auto calificadorio del recurso de casación, no lo cuestionó e incluso su abogado participó en la vista de fondo sin formular observación alguna, convalidando de ese modo cualquier vicio en la calificación del medio impugnatorio. Sin perjuicio de ello, la sentencia casatoria hizo notar, en torno a las alegaciones sobre la inaplicación del artículo 1411 del Código Civil, que su invocación en el recurso de casación era impertinente, pues lo pretendido por la recurrente en el proceso de retracto era subrogarse en el lugar de la compradora, no siendo viable que en dicha causa cuestionara la adjudicación cuya validez y formalidad fueron dilucidadas en el proceso de nulidad de acto jurídico<sup>39</sup>.

Además, en lo relativo a la inaplicación del numeral 9 del artículo 10 del Decreto Supremo 109-2005-EF y a lo determinado en las bases de la subasta pública, en las que se dispuso como formalidad el pago del precio en el plazo de 30 días siguientes a la adjudicación de la buena pro y que

---

<sup>35</sup> Fundamento vigésimo segundo.

<sup>36</sup> Emitida en el proceso de nulidad de acto jurídico promovido por Inversiones Castelo Branco S.A.

<sup>37</sup> Artículo 1411 del Código Civil: “Se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad”.

<sup>38</sup> Vigésimo cuarto fundamento.

<sup>39</sup> Fundamento vigésimo sexto.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

de no hacerlo esta sería declarada nula, la sentencia Casatoria analizada dejó claramente establecido que, habiendo sido ello alegado en el recurso de apelación, la sala revisora emitió pronunciamiento expreso al respecto y estimó que la estipulación contractual no sería válida, pues el retracto es una institución jurídica regulada por normas imperativas en cuanto a que constituyen una excepción al principio de libre circulación de bienes y que en realidad las bases de la subasta pública no modificaron el inicio del plazo del retracto, sino que se limitaron a estipular una cláusula de resolución del contrato a la que denominaron de “nulidad” si el adjudicatario no cancelaba el precio en el término perentorio<sup>40</sup>. Con base en ello, la Sala Suprema concluyó que en realidad la actora buscaba que la Corte Suprema actuara como sede de instancia y que emitiera un nuevo pronunciamiento de fondo sobre la determinación para el plazo de interposición de la demanda<sup>41</sup>.

6. De lo expuesto en los fundamentos que anteceden, se aprecia que la sentencia casatoria materia de cuestionamiento sí justificó fáctica y jurídicamente la decisión de declarar infundado el recurso de casación presentado por la recurrente. En efecto, para dar respuesta a los argumentos que respaldaron las infracciones normativas invocadas, los jueces supremos demandados no solo revisaron el auto de vista impugnado, verificando que sí se había pronunciado sobre cada uno de los agravios que sustentaron la apelación, sino que, además, analizaron la naturaleza jurídica del retracto e interpretando y aplicando las disposiciones del Código Civil que regulan los alcances de dicha institución y los plazos para ejercitarla, concluyeron que en el caso concreto de la recurrente sí había operado la caducidad del derecho.

Además, en relación con la alegada formalidad esencial de validez de la adjudicación de la buena pro que se habría estipulado en las bases de la subasta pública y que ello supondría que el cómputo del plazo para el retracto debe iniciarse a partir del cumplimiento de dicha formalidad, esto es, de la comunicación sobre el cumplimiento del pago del precio ofertado, los jueces supremos demandados advirtieron que el *ad quem* sí se había pronunciado expresamente sobre ese argumento señalando que tal estipulación no sería válida, dado que el retracto se encuentra regido por normas imperativas que no pueden ser modificadas contractualmente

---

<sup>40</sup> Fundamento vigésimo sétimo.

<sup>41</sup> Fundamento vigésimo octavo.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00743-2023-PA/TC  
LIMA  
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y  
GESTIÓN S.A.C.

por ser una excepción al principio de libre circulación de bienes, y que, en realidad, las bases de la subasta no habían modificado el inicio del plazo para ejercitar el retracto, sino que se limitaron a establecer una cláusula de resolución, a la que se denominó de “nulidad”, para el supuesto de que el adjudicatario no cancelara el precio en el plazo establecido. Así pues, no se aprecia vicio alguno en la motivación de la cuestionada sentencia casatoria; por el contrario, de los argumentos que sirven de sustento a la demanda se puede advertir que lo realmente pretendido por la actora es que se vuelva a discutir el sentido de lo resuelto y el criterio adoptado por la judicatura ordinaria respecto al cómputo del plazo para ejercitar la acción de retracto, lo que excede de los fines del proceso de amparo.

7. Siendo ello así, no habiéndose afectado el contenido constitucionalmente protegido del derecho invocado, considero que la demanda debe ser desestimada.

Por todo lo expuesto, mi voto es porque se declare **INFUNDADA** la demanda.

**S.**

**MORALES SARAVIA**