UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAVELICA

(Creada por Ley Nº 25265)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TESIS:

BENEFICIO DE LOS TITULARES DEL DERECHO AL RETRACTO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUANCAVELICA EN EL 2019

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO PRIVADO

PRESENTADO POR:

BACH. QUISPE BOZA Kellia

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADA

HUANCAVELICA, PERÚ

2020

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAVELICA

(Creada por Ley N° 25265)

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la sala de Simulación de la Facultad de derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Huancavelica, en la Ciudad Universitaria, a los 16 días del mes de diciembre de 2020, siendo las 12:00 pm, se reúnen los miembros del jurado calificador conformado por:

Presidente : **Dr. ESTEBAN EUSTAQUIO FLORES APAZA**

Secretario : **Dr. DENJIRO FÉLIX DEL CARMEN IPARRAGUIRRE**

Vocal : **Mg. JOB JOSUÉ PÉREZ VILLANUEVA**

Aprobación de hora y fecha de sustentación con Resolución Decanal N°092-2020-RD-FDYCCPP-UNH, de fecha 14 de diciembre de 2020.

Para la calificación del trabajo de investigación:

BENEFICIO DE LOS TITULARES DEL DERECHO AL RETRACTO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUANCAVELICA EN EL 2019.

Cuyo (a) autor (a) es:

Sr. (Srta.) bachiller: Kellia QUISPE BOZA

A fin de proceder a la evaluación, se invita al público presente y al sustentante abandonar el recinto, y luego de la correspondiente deliberación por parte del jurado, se llegó al siguiente resultado:

APROBADO (X) **POR:** ..... MAYORIA .....

DESAPROBADO ( )

En conformidad con lo actuado, suscribimos al pie.

PRESIDENTE

SECRETARIO

VOCAL

TÍTULO

BENEFICIO DE LOS TITULARES DEL DERECHO AL RETRACTO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUANCAVELICA EN EL 2019

AUTORA

Bach. QUISPE BOZA, Kellia

ASESOR

Mg. BASUALDO GARCÍA, Percy Eduardo

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, ser maravilloso que me dio fuerza y fe para creer lo que me parecía imposible terminar. A mis padres Juan Pablo Quispe Paytan y Adelaida Boza Chumbes por haberme dado la vida y su apoyo incondicional en esta formación jurídica, por ayudarme con lo que fuera necesario mientras yo realizaba investigaciones y por estar a mi lado en cada momento de mi vida. A mi hijo Jostin will Smith Quispe Quispe por ser fuente de energía, perseverancia constante y deseo de superación e impulsarme a terminar este proyecto. También expresar mi agradecimiento singular al Dr. Esteban Eustaquio Flores Apaza, que me ha orientado, apoyado y corregido en mi labor científica con un interés y una entrega que han sobrepasado, con mucho todas las expectativas que, como alumna, deposité en su persona, agradezco también a todas las personas que hicieron lo posible para terminar de manera satisfactoria mi formación de abogada en esta mi alma mater, la Universidad Nacional de Huancavelica.

La Autora

TABLA DE CONTENIDO

PORTADA ..... **i**
ACTA DE SUSTENTACIÓN ..... **ii**
TÍTULO ..... **iii**
AUTORA ..... **iv**
ASESOR ..... **v**
AGRADECIMIENTO ..... **vi**
TABLA DE CONTENIDO ..... **vii**
TABLA DE CONTENIDO DE CUADROS, GRÁFICAS Y FIGURAS ..... **xi**
RESUMEN ..... **xv**
ABSTRACT ..... **xvi**
INTRODUCCIÓN ..... **xvii**
CAPÍTULO I **20**
1.1. Planteamiento del Problema: 20
1.2. Formulación del Problema 21
1.2.1.Problema general: 21
1.2.2.Problema Específico: 22
1.3. Objetivos 22
1.3.1.Objetivo General: 22
1.3.2.Objetivos específicos 22
1.4. Justificación 22
a) Teórica 24
b) Práctica 24
c) Social 24
d) Metodológico 25
CAPÍTULO II **26**
MARCO TEÓRICO **26**
2.1. Antecedentes de la investigación 26

2.1.1. A nivel Internacional 26
2.1.2. A nivel Nacional 30
2.1.3. A nivel Regional y Local 32
2.2. Bases Teóricas 32
2.2.1.1 Etimología de retracto 32
2.2.1.2. Antecedentes históricos del retracto 33
2.2.1.3. Concepto 35
a) El retracto convencional o pacto de retroventa 36
b) El proceso de retracto 38
2.2.1.4. Finalidad del retracto 38
2.2.1.5. Nacimiento del derecho de retracto 38
2.2.1.6. Características del retracto 39
2.2.1.7. Titulares del derecho de retracto 40
a) Retracto del copropietario 42
b) Retracto del litigante 43
c) Retracto del propietario en la venta del usufructo 45
d) Retracto del propietario del suelo y del superficiario 46
e) Retracto de los propietarios de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbres 47
f) Retracto del propietario de tierra colindante 49
2.2.1.8. Acumulación sucesiva de procesos de retracto 52
2.2.1.9. Tramite del proceso de retracto 55
2.2.1.10. Efectos del retracto 57
2.2.1.11. Plazo para ejercitar la acción de retracto 58
2.2.1.12. Fundamentos tradicionales que justifican el retracto 59
a) Importancia social y económica del retracto 60
b) El retracto no limita la libertad de contratar 60
c) Fundamento de su regulación legal 62
d) Ubicación legal y carácter del retracto 62

e) Nomenclatura 62
2.2.1.13. Tipología de los retractos regulados en el código civil 63
a) El retracto de comuneros 63
b) El retracto de coherederos 65
c) El retracto de colindantes 66
d) La prefación enfitéutica 68
2.2.1.14. Vicisitudes del derecho de retracto 69
a) Nacimiento del derecho y factores determinantes de su actuación 69
2.2.1.15. Cinco tipos de retracto de fincas rusticas 70
a) Retracto de coherederos: 70
b) Retracto de copropietarios 70
c) Retracto de colindantes de finca inferior a una hectárea: 70
d) Retracto de colindantes que sean explotación prioritaria: 71
e) Retracto de arrendatarios: 71
2.2.1.16. Razones a favor y en contra del derecho de retracto 71
2.2.1.17. Conclusión especial del proceso de retracto 72
2.2. Hipótesis 73
2.2.1. Hipótesis general 73
2.2.2. Hipótesis específicas 73
2.3 Definicion De Término 74
2.4. Variables de estudio 76
2.4.1. Variable Independiente (X) 76
2.4.2. Variable Dependiente (Y) 76
2.4.3. Variable interviniente (Z) 76
2.4.4. Definición operativa de Variables e indicadores 76
CAPÍTULO III 79
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN 79
3.1. Ámbito de estudio 79
3.2. Tipo de investigación 79

3.3. Nivel de investigación 80
3.4. Método de investigación 80
3.4.1. Método General 80
3.4.2. Métodos Específicos 80
3.5. Diseño de la investigación 80
3.6. Población, muestra y muestreo 81
3.6.1. Población 81
3.6.2. Muestra 81
3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos 82
3.7.1.Técnicas 82
3.7.2. Instrumentos 82
3.8. Procedimiento de recolección de dato 82
3.9. Técnicas de procesamiento y análisis de datos 83
CAPÍTULO IV 84
4.1. Presentación de datos 84
4.1.1. Validez y confiabilidad del instrumento 85
4.1.2. Resultados por Ítems 86
4.2. Prueba de hipótesis 105
4.3. Discusión de resultados 107
CONCLUSIONES 113
RECOMENDACIONES 114
BIBLIOGRAFÍA 115
APÉNDICE 118

TABLA DE CONTENIDO DE CUADROS, GRÁFICAS Y FIGURAS

Tabla 1 86

¿Las personas que pueden retraer están taxativamente señaladas en la ley y estas no pueden ser interpretadas extensivamente? 86

Gráfico 1 86

¿Las personas que pueden retraer están taxativamente señaladas en la ley y estas no pueden ser interpretadas extensivamente? 86

Tabla 2 87

¿El derecho de retracto constituye un recorte a los principios generales de la autonomía de la voluntad y la estabilidad contractual? 87

Gráfico 2 87

¿El derecho de retracto constituye un recorte a los principios generales de la autonomía de la voluntad y la estabilidad contractual? 87

Tabla 3 88

¿El sujeto activo es una persona natural o jurídica que subroga al comprador y tendrá todos los derechos acordados por la ley? 88

Gráfico 3 89

¿El sujeto activo es una persona natural o jurídica que subroga al comprador y tendrá todos los derechos acordados por la ley? 89

Tabla 4 90

¿El retrayente que sustituye al comprador ocupa su lugar sin necesidad de ir a un nuevo contrato, bastando con una escritura de sustitución? 90

Gráfico 4 90

¿El retrayente que sustituye al comprador ocupa su lugar sin necesidad de ir a un nuevo contrato, bastando con una escritura de sustitución? 90

Tabla 5 91

¿Solo pueden retraer las personas consideradas como titulares del retracto establecidas en el artículo 1599 del C. C.? 91

Gráfico 5 91

¿Solo pueden retraer las personas consideradas como titulares del retracto establecidas en el artículo 1599 del C. C.? 91

Tabla 6 92

¿El derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la apersona que goza de este derecho? 92

Gráfico 6 93

¿El derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la apersona que goza de este derecho? 93

Tabla 7 94

¿Los copropietarios son beneficiados con la porción indivisa del otro copropietario al enajenarse las porciones indivisas de uno de los copropietarios a un tercero? 94

Gráfico 7 94

¿Los copropietarios son beneficiados con la porción indivisa del otro copropietario al enajenarse las porciones indivisas de uno de los copropietarios a un tercero? 94

Tabla 8 95

¿El retracto en el copropietario, tiene por finalidad la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares? 95

Gráfico 8 96

¿El retracto en el copropietario, tiene por finalidad la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares? 96

Tabla 9 97

¿Tiene derecho de retracto el demandante en caso de venta del bien que se esté discutiendo judicialmente? 97

Gráfico 9 97

¿Tiene derecho de retracto el demandante en caso de venta del bien que se esté discutiendo judicialmente? 97

Tabla 10 98

¿Tiene derecho de retracto el nudo propietario en la trasferencia del usufructo? 98

Gráfico 10 98

¿Tiene derecho de retracto el nudo propietario en la trasferencia del usufructo? ..98

Tabla11 99

¿Tiene derecho de retracto el usufructuario en la venta de la nuda propiedad? 99
Gráfico 11 99
¿Tiene derecho de retracto el usufructuario en la venta de la nuda propiedad? 99
Tabla 12 100
¿Tiene derecho de retracto el propietario del suelo cuando el superficiario vende las construcciones objeto de su derecho? 100
Gráfico 12 100
¿Tiene derecho de retracto el propietario del suelo cuando el superficiario vende las construcciones objeto de su derecho? 100
Tabla 13 101
¿Tiene derecho de retracto el superficiario cuando el propietario del suelo vende a un tercero sus respectivos derechos? 101
Gráfico 13 101
¿Tiene derecho de retracto el superficiario cuando el propietario del suelo vende a un tercero sus respectivos derechos? 101
Tabla 14 102
¿Tienen derecho de retracto los propietarios de predios urbanos en donde existe una servidumbre real entre ellos? 102
Gráfico 14 102
¿Tienen derecho de retracto los propietarios de predios urbanos en donde existe una servidumbre real entre ellos? 102
Tabla 15 103
¿Tiene derecho de retracto el colindante de cualquier área o inmueble sea en zona rural o urbana? 103
Gráfico 15 103
¿Tiene derecho de retracto el colindante de cualquier área o inmueble sea en zona rural o urbana? 103
Tabla 16 104
¿Los beneficios que adquieren los colindantes son mejoramientos económicos a su patrimonio personal? 104
Gráfico 16 104

¿Los beneficios que adquieren los colindantes son mejoramientos económicos a su patrimonio personal? 104
Tabla 17 106
Pruebas de normalidad 106
Tabla 18 107

RESUMEN

El derecho de retracto es una figura jurídica poco conocida en nuestra localidad por nuestros operadores jurídicos tales como Jueces, Fiscales, Notarios, Abogados, Docentes y hasta estudiantes de pre y Post Grado de la especialidad de Derecho, por ello, el presente trabajo titulado beneficio de los derechos de retracto, busca brindar una mayor comprensión a todos los operadores jurídicos mencionados a fin de ejercer dicho derecho en los Juzgados Civiles de la localidad de Huancavelica y por qué no decirlo también a nivel nacional.

Para evitar el error y desconocimiento de esta figura jurídica a continuación se presentan quienes son los titulares del derecho de retracto reconocidos en el Artículo 1599 de nuestro Código Civil, a saber: el copropietario, en el litigante, en el nudo propietario y el usufructuario, el propietario del suelo y el superficiario y el propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbre y el colindante de tierras dedicadas a la agricultura y ganadería.

Pues bien, como se puede observar, son ellos los legítimos sujetos activos y pasivos quienes tienen todas las prerrogativas de poder accionar el derecho de retracto cuando consideren que el otro vende sus derechos a terceros pudiendo subrogarse en el lugar del comprador, aquí recae entonces dichos beneficios materia de la presente investigación.

Un dato importante, es que no debemos olvidar, que si se quiere accionar se debe realizar dentro de los 30 días de haber tenido conocimiento de la enajenación del bien de la otra parte.

Palabras claves: Derecho de retracto, titulares del derecho de retracto, el copropietario, el litigante, el nudo propietario, el usufructuario, propietario del suelo, el superficiario, propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbre y el colindante de tierras dedicadas a la agricultura y ganadería.

ABSTRACT

The right of withdrawal is a legal figure little known in our locality by our legal operators such as judges, prosecutors, notaries, lawyers, teachers and even undergraduate and postgraduate students of the specialty of law, therefore, this work entitled Benefit of the rights of retraction, seeks to provide a greater understanding to all the legal operators mentioned in order to exercise said right in the civil courts of the town of Huancavelica and why not also say it at the national level.

To avoid error and ignorance of this legal figure, the following are the holders of the right of withdrawal recognized in article 1599 of our civil code, namely: the co-owner, in the litigant, in the joint owner and the usufructuary, the owner of the land and the surface and the owner of urban properties divided into parts subject to servitude and the adjoining one of land dedicated to agriculture and livestock.

Well, as can be seen, they are the legitimate active and passive subjects who have all the prerogative of being able to act on the right of withdrawal when they consider that the other sells their rights to third parties and can be subrogated in the place of the buyer, here then said said benefits subject of the present investigation.

An important fact is that we must not forget that if you want to take action, it must be done within 30 days of having knowledge of the alienation of the property of the other party.

Keywords: Right of withdrawal, holders of the right of withdrawal, the co-owner, the litigant, the joint owner, the usufructuary, owner of the land, the surface owner, owner of urban properties divided into parts subject to easement and the adjoining land dedicated to agriculture and livestock.

INTRODUCCIÓN

Señor decano de la prestigiosa Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de nuestra primera casa superior de estudios la Universidad Nacional de Huancavelica, Señor director de la escuela profesional de Derecho y Ciencias Políticas de nuestra alma mater, la Universidad Nacional de Huancavelica.

Señores miembros del jurado examinador:

Pongo a vuestra disposición la presente tesis titulada: "**BENEFICIO DE LOS TITULARES DEL DERECHO AL RETRACTO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUANCAVELICA EN EL 2019"** que emerge de la inquietud por investigar e indagar figuras jurídicas poco conocidas en nuestra legislación nacional y especialmente por la escasa puesta en práctica de este derecho en nuestra localidad Huancavelicana, pese a que hubo las oportunidades de poder accionar este derecho ente los organismos jurisdiccionales, lamentablemente no se han logrado su accionar justamente por desconocimiento de los beneficios de cada uno de los titulares del derecho de retracto establecidas taxativamente el Artículo 1599 del Código Civil.

La presente tesis de investigación es fruto de una ardua investigación realizada en estos dos últimos años, vísperas a nuestro bicentenario de independencia nacional, con el cual se ha logrado demostrar que cada uno de los titulares del derecho de retracto poseerá beneficios si es que tiene la plena predisposición de ejercer el papel de subrogarse en el lugar del comprador sin que haya por medio un nuevo contrato, sufrimiento de esta manera trámites engorrosos que puedan traer más carga a los organismos jurisdiccionales. Por lo tanto, lo que se ha buscado y conseguido con esta investigación, es dar a conocer todos los beneficios de los titulares del derecho de retracto a todos los operadores jurídicos a nivel local, regional y nacional, puesto que estamos seguros que esta investigación tendrá trascendencia ya que será posteriormente subida al repositorio de nuestra Universidad y podrá ser estudiada y analizada por toda la comunidad científica dedicada al estudio del Derecho Civil.

La presente investigación está subdividida de la siguiente manera: en Capítulo I se desarrolla los aspectos generales sobre el planteamiento del problema, formulación del problema, problema general, problemas específicos y objetivos generales y objetivos específicos. El Capítulo II comprende exclusivamente al desarrollo del Marco Teórico, se han recabado antecedentes internacionales, nacionales y locales, los cuales sirven de base y soporte a nuestra tesis de investigación, asimismo en las bases teóricas se han citado y referenciado a grandes doctrinarios como es el caso del maestro Aníbal Torres Vázquez, Castillo Freyre, Alberto Hinostroza, Maximo Castillo y entre otros doctrinarios especialistas en materia de Derecho Civil. Asimismo, en este capítulo, se han formulado la hipótesis general y la hipótesis específica, las mismas que han sido llevadas a la comprobación utilizando los estadísticos de Shapiro Will y la Chi Cuadrada. Del mismo modo se ha realizado la identificación de las variables de estudio y la operacionalización de donde se ha extraído el instrumento de recolección de datos luego de haber realizado un desmembramiento académico de ambas variables. En el Capítulo III se explica la metodología de la investigación, así como el ámbito, tipo, nivel y método de investigación, es así que la presente investigación reúne las condiciones de ser una investigación de tipo básica, con un nivel descriptivo, cuya población y muestra de estudio ha estado conformada por dos jueces civiles, cuatro secretarios judiciales, cuatro notarios y treinta abogados litigantes, a los cuales se les ha denominado cuarenta operadores jurídicos. En cuanto a las técnicas e instrumentos de recolección de datos se ha tenido en cuenta la encuesta aplicada a los operadores jurídicos descritos líneas arriba y para el procesamiento y presentación de datos y resultados, que ha empleado el Software SPSS.25 y el Excel 2010, los cuales se contemplan en el capítulo IV donde también se describen la comprobación de la hipótesis y la discusión de resultados.

Agradezco infinitamente a quienes contribuyeron en la realización del presente informe final de tesis (magistrados, secretarios, notarios, abogados, docentes, compañeros, familiares, amigos, etc.) esperando se encuentren bien de salud y le estén haciendo frente a la pandemia del Covid-19 que a la fecha ya ha venido cobrando varias vidas de personas ilustres en nuestra región de Huancavelica.

Finalmente, es menester mencionar, que el presente trabajo y la autora del mismo están llanos a críticas constructivas a fin de ir mejorando en la comprensión y dominio de temas poco conocidos como es el caso del derecho al retracto establecido en el Artículo 1592 del Código Civil.

Por un mundo mejor y con esperanzas de alcanzar la justicia divina.

Kellia Quispe Boza

CAPÍTULO I
PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La figura jurídica del derecho de retracto prescrita en el Artículo 1592 del Código Civil, establece que es la ley quien otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. Pues bien, de la cita en mención, podemos deducir que la persona que hará el papel de retrayente deberá reemplazar en todas las competencias al comprador del bien o en otras palabras ocupará el lugar del comprador, de esta manera podrá adquirir el bien que anhela y constituirla de su propiedad. Pues bien, al parecer, esta figura jurídica que posibilita la adquisición de un bien mueble o inmueble es algo desconocida en nuestra localidad, puesto que, al realizarse la búsqueda de casos de retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica durante el 2019, no se han encontrado ningún proceso en relación a la materia de investigación de la presente tesis. Es así que, nace el interés de determinar cuáles serían los beneficios de los titulares del derecho al retracto si se ejercería esta figura jurídica en cualquiera de los juzgados civiles de Huancavelica.

Ahora bien, la figura jurídica del derecho de retracto, en su segundo párrafo del Artículo en mención, establece que el retrayente debe reembolsar al adquirente el precio, los tributos y los gastos pagados por éste y en su caso, los intereses pactados. De este

segmento de la norma, se entiende que el retrayente debe de pagar todos los gastos ocasionados hasta el momento en el que se realizó la compraventa del bien, para que de esta manera el retrayente cumpla con lo establecido en el contrato inicial entre el enajenante y el comprador. Pues bien, creemos que esta parte de la norma, es mucho más desconocida por las personas que en algún momento quisieran iniciar el ejercicio del derecho de retracto y por qué no mencionar que hasta cierto punto la figura jurídica del retracto es también desconocida por un grupo de profesionales del derecho, por ello que nos atrevemos a decir que su ejercicio es vano en la ciudad de Huancavelica.

De lo expuesto, consideramos que el ejercicio del derecho de retracto posee algunos beneficios para los titulares que desean ejercer este derecho, por citar como ejemplo, el retrayente, que en un caso patético sería el colindante, se beneficiaría en la adquisición del bien que se encuentra a lado de su propiedad siempre en cuando el propietario quiera enajenarlo a una tercera persona, pues el colindante de quien estamos hablando, podría interponer una demanda de retracto para adquirir el bien materia de compraventa y de esta manera ampliar la superficie de su propiedad. Sin embargo, la presente investigación quiere abordar y descubrir otros beneficios que los demás titulares del derecho al retracto tienen al ejercer el derecho de retracto.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Por lo fundamentado, el problema de investigación que guiará a la presente tesis queda formulado de la siguiente manera:

1.2.1. Problema general

¿Cuáles son los beneficios que coexisten en los titulares del derecho al retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019?

1.2.2. Problema Específico

a) ¿Cuáles son los beneficios del copropietario, del litigante, del nudo propietario y del usufructuario, del propietario del suelo y del superficiario y el propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbres al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019?
b) ¿Cuáles son los beneficios de los propietarios de las tierras colindantes al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019?

1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. Objetivo general:

Determinar los beneficios que coexisten en los titulares del derecho al retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019

1.3.2. Objetivos específicos

a) Analizar los beneficios del copropietario, del litigante, del nudo propietario y del usufructuario, del propietario del suelo y el superficiario y el propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbres al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019.
b) Identificar el beneficio de los propietarios de las tierras colindantes al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019

1.4. JUSTIFICACIÓN

Consideramos que la presente investigación es viable puesto que se determinarán cuáles son los beneficios que cada uno de los titulares del derecho al retracto posee al ejercer esta figura jurídica, la elección del tema de la presente tesis de investigación jurídica, nace a raíz de que éste es un tema poco estudiado por la doctrina nacional, es más, al respecto existen escasas jurisprudencias nacionales que han hecho que el

tema sea algo desconocido por un sector de nuestros profesionales del derecho, es así que, con este trabajo de investigación lograremos conocer, comprender y posteriormente ejercer esta figura jurídica muy beneficios para las personas que el Artículo 1599 reconoce como legítimos titulares del derecho de retracto al copropietario, al litigante, al propietario en la venta del usufructo, al propietario del suelo y el superficiario, a los propietarios del predio urbano y a los propietario de la tierra colindante.

Por otro lado, la normativa sustantiva y adjetiva del derecho civil promueve a los titulares arriba mencionado el ejercicio del derecho de retracto a fin de que éstos puedan retraer cualquier tipo de venta que el propietario haya realizado, pero dentro de los 30 días computados desde la fecha en que se tuvo conocimiento del hecho jurídico, sin embargo, volvemos a mencionar, que este derecho de fisión jurídica no es muy conocida ya sea por los titulares del derecho de retracto, por los abogados litigantes y hasta cierto punto por algunos magistrados, en tal sentido, creemos que por dicho desconocimiento, existen derechos de los titulares del derecho de retracto que no se han podido recuperar y a la fecha han causado incomodidad en las personas por no haber adquirido dichos bienes en su debido momento.

Finalmente, consideramos que el presente trabajo de investigación también es viable para las personas que adquieren bienes raíces, puesto que, la persona o profesional del derecho que conozca el tratamiento de esta figura jurídica estará prevenido frente al error que pueda cometer al adquirir bienes o acciones que por dentro pueden cumplir con todos los requisitos para ser reclamado vía el derecho de retracto.

Por tales consideraciones, sostenemos que la presente tesis es viable en todos sus extremos.

a) Teórica

Con la presente tesis de investigación estaremos contribuyendo en cierta medida a la poca información doctrinaria que existe en relación al derecho de retracto, específicamente determinaremos y conoceremos los beneficios que poseen los titulares del derecho al retracto, para así tener mayor conocimiento de esta figura jurídica y poder ejercerla cuando se presenten los momentos apropiados, es más, consideramos que la presente investigación debe servir como material de lectura y apoyo en el conocimiento de la materia, a todos los operadores jurídicos de nuestra localidad y a nivel nacional e internacional.

b) Práctica

Una vez conocida los fundamentos teóricos y los beneficios que poseen los titulares del derecho de retracto, viene ahora la puesta en práctica de estos fundamentos, es decir las personas que lean la presente investigación se encontrarán con un material que guiará el proceso desde la interposición de la demanda hasta el fallo resolutivo por el órgano jurisdiccional, es más, otro sector de las personas o profesionales que lean esta investigación podrán prevenir la adquisición de bienes y acciones que posteriormente podrían constituirse en materia de retracto y así poder prevenir la pérdida de su capacidad de adquisición de un bien.

c) Social

La presente investigación también posee la justificación social, puesto que los beneficiados en primera instancia será la población Huancavelica y sus operadores jurídicos y en segunda instancia, consideramos que esta investigación debe ser difundida a nivel nacional por todos los medios de comunicación en beneficio de las personas que son catalogadas como titulares del derecho de retracto y como forma de prevención para las persona que quieran adquirir bienes y acciones que guardan un trasfondo de retracto.

d) Metodológico

Por la poca información que se encuentra en relación al tema de investigación, la naturaleza de la presente investigación es netamente descriptiva, por lo que esperemos esta investigación sirva de base para futuras investigaciones y puedan realizarse investigaciones de naturaleza más compleja.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

En cuanto al presente tema se han encontrado antecedentes en sus diversas manifestaciones ya que se han revisado diversos datos bibliográficos y hemerográficos, así como documentos físicos y virtuales. Así mismo aclarar que realizada la exploración en la web nos damos con la sorpresa que hay tesis en las cuales en la caratula, el índice o en el contenido de dicho trabajo no están señalados datos de relevancia como son: el año, la cuidad o en su defecto los objetivos de estudios. Sin embargo, son de vital importancia para la presente investigación.

2.1.1. A nivel Internacional

a) Investigación titulada: "Naturaleza Jurídica y Alcance Del Retracto Legal Arrendaticio en Venezuela", presentado por la tesista (Briseño de Torrealba, 2008) a la Universidad Rafael Urdaneta, Facultad de Ciencias Políticas, Administrativas y Sociales, Escuela de Derecho, siendo sus conclusiones que comprende nuestra averiguación en los siguientes: 1.-Para solicitar el retracto legal arrendaticio solo es

necesaria la manifestación de voluntad del interesado, aunque se recomienda intentar la acción ante los Tribunales de la Republica, para asegurar la Tutela efectiva de dicho Derecho. 2.- El retracto legal arrendaticio es una figura emanada del Derecho civil regulada por disposiciones especiales creadas por el Estado, con el objeto de proteger al débil de la relación arrendaticia llámese arrendatario; en si es un Derecho Real, sujeto a un lapso de caducidad breve, que crea con su ejercicio relación de índole personal para ambas partes. 3.- Al ser un Derecho Real su alcance es ilimitado, en cuanto la persecución del bien, pero se encuentra supeditado a un lapso de caducidad breve de cuarenta días para ejercer la acción del retracto; el cual comenzara a contar según la Ley, desde el momento que tuvo conocimiento del traslado de la propiedad, pero la jurisprudencia en búsqueda de la seguridad jurídica determino que se comenzaba a contar el lapso de cuarenta días para ejercer la acción a partir de la fecha cierta de registro del traslado del bien inmueble al tercero ajeno a la relación arrendaticia, en virtud de que el registro le brinda efectos *erga omnes*. 4.- En este mismo sentido, se establece por Ley y por jurisprudencia que no habrá cabida la acción de retracto cuando sea vendida la totalidad de la edificación de la cual forma parte el inmueble arrendado, y apoyo la teoría de Ricardo Henríquez La Roche y Jorge Kiriakidis en cuanto a que el retracto legal arrendaticio no tiene cabida cuando el inmueble ha sido traspasado por donación debido a que no existe ningún precio, ninguna obligación en la cual se pueda subrogar el arrendatario, además de considerar que la donación tiene un carácter netamente subjetivo y discrecional. 5.- La medida cautelar típica más utilizada en el retracto legal arrendaticio consiste en la prohibición de enajenar y gravar el bien inmueble objeto del litigio, y la medida cautelar atípica más utilizada va dirigida a la protección de la posesión pacifica del arrendador que intenta la acción, cuando sienta que la misma se ve comprometida, y al solicitarse ha de probar su imperiosa necesidad en cada caso en concreto, la amenaza inminente y real de la posesión. (Briseño de Torrealba, 2008)

b) Para Medina Sanchez (2015) en su aporte academico titulada: “El Retracto Convencional y el Retracto Voluntario” presentado a la Universidad Complutense de Madrid Facultad de Derecho, cuyas conclusiones son las siguientes: 1.- No es por tanto una condición resolutoria, el retracto convencional no se limita a resolver una compraventa anterior, porque busca las dos finalidades, vender y recuperar. El ejercicio del derecho de retracto, además no supone la desaparición del negocio jurídico al que afecta, la vuelta al estado anterior a su celebración como si nunca hubiere existido por cuanto permanecen los arrendamientos, no se abonan los intereses del precio. Esto sin considerar que, a tenor del artículo 1115 del Código Civil no cabe que la condición dependa de la voluntad del vendedor condición potestativa pura, que es lo que en definitiva se produciría de entender el retracto convencional como una condición resolutoria, por cuanto, cumplidos unos presupuestos y un plazo, es la voluntad del retrayente la que decide el ejercicio del derecho. 2.- Aparece de este modo una compraventa perfecta por la que se transmite la propiedad de una cosa, y, junto a ella, un negocio jurídico que concede a una de las partes el derecho a exigir durante un periodo de tiempo, la adquisición de la cosa con carácter preferente a cualquier otra, y con independencia de la voluntad de su propietario, un derecho de opción. Comprador y vendedor celebran un contrato de compraventa y, simultáneamente crean de mutuo acuerdo un derecho real a favor del ahora vendedor que le permitirá, en un futuro, dentro del plazo que ellos establezcan, y sin más condicionantes que su propia voluntad, adquirir la cosa objeto de la venta. 3.- Constituye un tipo específico de derecho de opción, por cuanto siempre es creado de forma simultánea, si bien en sentido inverso, a una compraventa. De esta forma el retrayente recupera lo que por una compraventa vende, es esa precisamente la finalidad del retracto convencional, de un lado vender para obtener una contraprestación que, en ese instante necesita o Simplemente desea; y por otro lado, conservar la posibilidad de recuperar en un futuro lo que en el momento de la transmisión sale del patrimonio. (Medina Sanchez, 2015)

c) El tesista Noguera Sampayo. (1999) Sustento la tesis titulada "El derecho de retracto por causa de la cesión litigiosa", presento a la Pontificia Universidad Javeriana Facultad de Ciencias Jurídicas, cuyas conclusiones son las siguientes:

1.- Que el contenido del derecho de retracto cuando éste procede ante una cesión litigiosa no exceptuada del ejercicio de aquel por el mencionado artículo, consiste en el poder otorgado por el Legislador al litigante cedido de hacer suya la cesión celebrada dentro del proceso contencioso pero al mismo tiempo obligándose a pagar al cesionario lo que éste realmente dio al cedente más los intereses legales desde que se le notificó la cesión o se enteró de la celebración de ella, y no lo que cedente y cesionario hagan figurar en el documento en donde conste la celebración de la cesión, y en consecuencia, pasando automáticamente a adquirir la calidad de deudor del cesionario retraído, para el pago por tales conceptos, y sin que por ello deba ser la parte demandada en la *Litis*. 2.- Que el litigante cedido, y si se quiere convertir en deudor del cesionario retraído, al ejercitar el derecho o beneficio del retracto ante la celebración de la cesión con el cedente, no puede hacer uso de tal derecho o le caduca la posibilidad de ejercitarlo, sino hasta el noveno día siguiente de la notificación de la providencia que mande a ejecutar la sentencia que se dicte en el proceso, o sea nueve días siguientes al auto del mandamiento de pago, siempre y cuando su ejecución se siga en el mismo expediente en que se dictó aquella, porque si tal ejecución se sigue en proceso separado, el mencionado término de caducidad para ejercitarlo dentro del nuevo ejecutivo operaría hasta el noveno día siguiente de haberse proferido la sentencia correspondiente cual lo es la que ordena seguir adelante la ejecución, o dentro del término de ejecutoria de la providencia que imponga de la cesión al cedido, si ésta se produce con posterioridad a la sentencia o sus celebrantes se la han ocultado, ya que el proceso ejecutivo termina con el pago total de la obligación de acuerdo a lo dispuesto.

3.- Los jueces del país, no han venido aplicando certeramente el instituto jurídico del derecho de retracto, porque consideran que una vez proferida la sentencia el derecho dejó de ser litigioso para convertirse en derecho cierto, dejando de lado la

innegable realidad negocial de que lo que se cede es el objeto incierto de la *litis* y no la relación sustancial o material que se debate la cual va comprendida en aquel y no al revés, y que la *litis* no termina con la sentencia sino que con ella termina es el proceso distinto del ejecutivo, desnaturalizando por tanto la cesión, o porque presentándose la cesión litigiosa dentro del proceso consideran que lo que se cede es un crédito personal por tratarse por ejemplo de proceso ejecutivo en donde el demandado no ha propuesto excepciones, o de concurso en dónde no se han objetado los créditos reclamados, y que en consecuencia, la cesión debe gobernarse por los artículos 1959 al 1966 del Código Civil, etc, y que por tanto no procede el ejercicio del derecho de retracto, lo que comporta o apareja, el desperdiciar una valiosa oportunidad para ponerle fin al proceso, si hay lugar a ello porque la contraparte cedida haya adquirido o esté en capacidad o le convenga retraer para sí el negocio de cesión que comporte la totalidad del derecho debatido, en forma activa o pasiva. (Noguera Sampayo, 1999)

2.1.2. A nivel Nacional

a) El aporte de Soto Livia (2017) en la tesis titulada "Los efectos jurídicos del derecho de retracto en los contratantes de la cuidad de Huancayo", presentado a la Universidad Peruana Los Andes, siendo sus conclusiones que comprende nuestra averiguación en los siguientes: 1.- Considero que el término de derecho de retracto, es empleado en su primer sentido, cuando nos encontramos ante un contrato de compraventa celebrado entre el propietario de un bien y un comprador, y, además, un tercero goza potencialmente del derecho de retracto sobre el bien materia del contrato. 2.- Existen diversos casos de derecho de retracto, en el Código Civil de 1936 no se reconoció el retracto familiar, o sea aquel que se establecía en favor de parientes del vendedor, por la venta que este efectuaba en favor de extraños. 3.- 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. (Soto Livia, 2017).

b) El aporte de Barbosa Jaime. (2014) En la tesis titulada "Generando confianza en el comercio electrónico análisis de la conveniencia de reconocer el derecho de retracto a favor de los consumidores que celebran contratos de consuno por internet", tesis para optar el grado de Magister presentado a la Pontificia Universidad Católica del Perú, siendo sus conclusiones que comprende nuestra averiguación en los siguientes: 1.- Como es evidente, el reconocimiento del derecho de retracto también conllevaría algunas desventajas. Por un lado, generaría un aumento en los costos que deben asumir los proveedores, los cuales se trasladarían a los precios y probablemente generarían una mayor demanda insatisfecha. Por otro lado, como consecuencia del aumento de costos, se produciría una afectación económica directa a las Mypes, haciéndolas menos competitivas y generando desincentivos para que ingresen o se mantengan en este mercado. Por último, se generarían incentivos para que los consumidores actúen de manera oportunista, en tanto que podrían obtener un provecho del bien adquirido para posteriormente devolverlo amparándose en el derecho del que serían titulares. Para que las desventajas de reconocer el derecho de retracto puedan ser superadas por las ventajas involucradas, es necesario que la regulación del derecho contemple medidas que permitan superar o mitigar dichas desventajas. 2.- La regulación del derecho de retracto debe obligar al proveedor a informar, previamente a la contratación, si ofrece o no el derecho. Si opta por ofrecerlo, el proveedor debe estar obligado a informar en el contrato el plazo para ejercerlo. 3.- La regulación del derecho de retracto debe permitir al consumidor comunicar la decisión de ejercer el derecho sin estar sujeto a formalidad alguna y empleando los mismos medios utilizados para la celebración del contrato. 4.- La regulación del derecho de retracto debe contemplar las siguientes excepciones: contratos de prestación de servicios, contratos de adquisición de bienes cuyo precio dependa de fluctuaciones del mercado financiero, contratos celebrados mediante subastas, y contratos de adquisición de bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor. (Barbosa Jaime, 2014)

2.1.3. A nivel Regional y Local

a) El tesista Quispe Ayuque J. K. (2015), en su aporte académico de la tesis titulada "Causas de la inexistencia de procesos de retracto en los juzgados civiles de la corte superior de justicia de Huancavelica a partir del 2012- 2013". Presentado a la Universidad Nacional de Huancavelica, donde llego a las siguientes conclusiones. 1.- Las bondades que ofrece la Institución Jurídica del Retracto son buenas, porque ayuda a consolidar la propiedad y además el adquirente del bien no pierde nada si es que el legitimado ejerce el Retracto tiene el derecho al reembolso de lo pagado. 2.- La oferta y la demanda estuvo impidiendo el Proceso de retracto, conforme se advierte de la encuesta realizada a los jueces al mencionar en un 100% la oferta y demanda impide el derecho de retracto también los jueces hacen en mención en un 100% que los titulares de dicho desconocen dicha institución jurídica, también queda corroborado con los abogados al mencionar en un 100% que los titulares de dicho derecho de retracto desconocen el retracto, para el 66.7% de los abogados mencionan que se debe a la ley de la oferta y la demanda. 3.- Los niveles de conocimiento sobre la Institución Jurídica de Retracto en los jueces es buena, en los Abogados Litigantes es regular y en los Titulares del Derecho de retracto es bajo. (Quispe Ayuque J. K., 2015)

2.2. BASES TEÓRICAS

Describamos algunos alcances sobre el retracto, que es muy indispensable para tocar el tema de la siguiente investigación.

2.2.1 Etimología de retracto

Etimológicamente el diccionario etimológico afirma que:

La palabra "retracto" deriva de las voces latinas re, que significa repetición o retorno y tractus, esto es tracción o movimiento, y consiste en la facultad que la ley otorga a determinadas personas para evitar la transferencia de un bien y permitirle la

subrogación, bajo las mismas condiciones pactadas entre el vendedor y el comprador. (Freyre, Mario Catillo, 2007).

Deriva del término latino Retraere que significa "volver a traer" y otros afirman que viene de Retractus que significa "res volver a traes", traer otra vez, traer de nuevo.

2.2.2 Antecedentes históricos del retracto

Si bien es cierto que el retracto es una institución antigua en España y de las más populares, a juzgar por su origen y extensión, no lo es menos que hasta los fueros municipales no emerge la idea gentilicia ahora bien, el hito más importante se produce con la legislación de Partidas al incorporar un tanteo de comuneros, transformado en derecho de retracto por la Ley 75. En esta legislación también se reguló el retracto enfitéutico y el otorgado a favor del superficiario, a propósito de la concurrencia de retractos, cuya regulación pasará a la Novísima Recopilación.
Aunque en la evolución posterior del instituto se manifiesta la tendencia abolicionista como consecuencia del triunfo de la concepción liberal de la propiedad, que tuvo por misión histórica. (Fernández Arroyo, 1888/1984, pág. 249).

El Retracto sirvió en la Edad Media como uno de los tantos mecanismos ideados por el Derecho para impedir que los bienes pudieran ser libremente transferidos en el mercado. Esta función del derecho de Retracto no era sino la consecuencia natural de un sistema basado en relaciones político, económico, sociales muy particulares, en donde lo que interesaba fundamentalmente era la vinculación entre los señores feudales y los vasallos, siendo la tierra el vínculo entre ambos. Por esta razón era necesario mantener los predios dentro de una misma familia o grupo, a fin de que no pasaran a manos de terceros, enemigos o extraños, ocupándose el Derecho de crear los mecanismos legales idóneos para cumplir con las demandas de esa sociedad.

Sin embargo, con el advenimiento de la Revolución Francesa, las cosas cambian por completo. Como bien señala Femando De Trazegnies, a partir de la Revolución Francesa "el acento ha sido colocado exclusivamente en la organización de la producción y en la facilitación de un sistema de intercambios privados" (Fernando Cantuarias S, 1969).

Según Castan y Badenes, el retracto legal tiene un origen muy antiguo, situándose concretamente en el Antiguo Testamento. Sin embargo, el retracto legal no fue conocido en el Derecho Romano, debido a que uno de sus principios cardinales entroncados a la concepción absolutista de la propiedad era precisamente el de la máxima libertad en la compraventa.

El retracto legal, o iusprothomiseos, obtuvo gran difusión en el Derecho intermedio, especialmente en algunas regiones de España, Francia e Italia, siendo objeto de numerosos estudios. Posteriormente Pothier, en su Tratado de Retractos, definió el retracto como convergente a sus titulares el derecho de tomar el negocio de otros y convertirse en adquirente en su lugar, definición que, según Ghestin y Desche, continúa siendo válida en nuestros días. Cuentan los mismos autores. Saint Alary Houin reconoció la existencia de veinticinco clases de retractos.

El Código Napoleón restringió el número a tres, sin calificarlos formalmente, pero la doctrina y la jurisprudencia les han dado los nombres que han devenido tradicionales de retracto de indivisión, de retracto sucesoral y de retracto litigioso.

Entre nosotros, el Código Civil de 1852 definía el retracto como el derecho concedido por la ley a determinadas personas, expresamente enumeradas, de sustituirse en lugar del comprador, tomando para si la cosa por el precio y las condiciones en que esta fue transferida. El Código de 1936 no definió el retracto, limitándose a decir que no procede sino en los casos de venta o adjudicación en pago (De la Puente y lavalle, pág. 127).

De igual manera, respecto al retracto la maestra Livia Soto (2017) señala en el Código Civil de 1936 lo regulo en la Sección Quinta de los diversos contratos, de la compraventa, entre los artículos 1445 a 1455. A diferencia del Código Civil de 1984, el de 1936 no contenía una definición del retracto, limitándose únicamente a precisar los supuestos de procedencia, según lo prescribía el artículo 1445. (Livia Soto, 2017).

2.2.3. Concepto

Mención legal, en el Código Civil, en el Artículo 1592 menciona que 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 adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los interese pactado. (Código Civil, 2011, pág. 358)

Respecto al retracto Martin Pérez citado por el maestro Hinostroza Minguez (2017) define al retracto legal como el derecho que por Ministerio de la ley tiene ciertas personas en determinadas situaciones, para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en lugar del comprador. No solo se da en las enajenaciones a título de venta, sino en las que se hagan por causa distinta, pero a título oneroso análoga a la misma (Hinostroza Minguez, 2017, pág. 27).

La ley crea el derecho de retracto y lo pone a disposición del retrayente, que es un tercero bien proceda a enajenarlo. Si el retrayente se decide a hacerlo se coloca en el lugar del comprador en el previo contrato de compraventa, sin que se modifiquen las estipulaciones de este contrato, salvo en lo relativo al cambio de personas (De la Puente y Lavalle, pág. 126)

Agrega León que la compraventa respectiva o la dación en pago no se rescinde, ni se anula, pues se trata en lo que hace a la situación interdependiente de vendedor y

comprador y en su caso de *solvens* y *accipiens* en la dación en pago, de una operación jurídica perfecta; sólo que sobreviene la substitución por subrogación del comprador por el retrayente. Así, León recuerda a Riaza, cuando escribe: resulta, por tanto, que el retrayente substituye la persona del comprador, se incrusta en el comprador, y como la sal en el agua, la personalidad del comprador se diluye, dando como resultado que el retrayente aparezca como primero y único adquirente pero transmitido en el supuesto de una sola venta por obra del derecho que le asiste, sin necesidad de un nuevo contrato, de una nueva transmisión en que figure consiguiendo de un primer comprador, que se convierte en su vendedor, y sin necesidad de tocar para nada la compraventa única, que es inatacable.

El retracto es una situación en donde un tercero, que resulta ser un extraño al negocio jurídico concluido por dos sujetos, se sustituye en la posición del comprador adquiriendo la cosa vendida y pagando el precio.

Como se puede observar el derecho de retracto, según el maestro (De La Puente y Lavalle, Manuel) es el derecho o facultad que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en lugar del comprador, en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, es decir la persona que se encuentra en una determinada situación jurídica tendrá derecho o favor en la adquisición frente a cualquier otro comprador en los casos en que no le hubiesen otorgado la circunstancia de ejercitar su derecho o se lo hubiesen dado pero de una forma incorrecta.

Pues bien, como podemos notar, nosotros compartimos la idea de que el derecho de retracto es un derecho real de negocio distinguido que permite a un sujeto subrogarse en un contrato de compra y venta sobre un bien.

a) El retracto convencional o pacto de retroventa

En cuanto al retracto convencional o pacto de retroventa, expresa lo siguiente:

Se puede definir este retracto, como el que tiene lugar, cuando el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, mediante la entrega del precio, gastos del

contrato, gastos necesarios y útiles hechos en la cosa y cumpliendo de lo que se hubiese especialmente pactado.

La venta a despacho de gracia tiene el carácter de una venta sujeta a condición resolutoria voluntaria. El dominio se transmite al comprador. Pero estaba subordinado a la condición concluyente que depende del libre arbitrio del vendedor o de su causahabiente. Por esto, si el vendedor ejercita dentro del plazo su derecho, queda resuelta la venta con carácter retroactivo, y se supone que el retrayente no ha dejado nunca de ser dueño de la cosa si la condición no se cumple, o lo que es lo mismo, si transcurre el plazo del retracto sin que el vendedor haga uso de su derecho, la venta se consolida, y el comprador adquiere decisivamente el dominio de la cosa (Alberto Hinostroza Minguez, 2017, pág. 32)

El retracto legal se le veía como una subrogación, solo no basta para configurar el retracto ni conseguir sus fines. Porque la subrogación es la sustitución de una persona en la posición jurídica de otra, la finalidad de este retracto convencional consiste en que el vendedor queda acreditado para resolver la venta mediante la devolución del precio al comprador o a quien le haya sucedido.

Articulo 1586.- Por la retroventa, el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial.

Articulo 1587.- Es nula la estipulación que impone al vendedor, como contrapartida de la resolución del contrato, la obligación de pagar al comprador una cantidad de dinero u otra ventaja para este.

También es nula, en cuanto al exceso, la estipulación que obliga al vendedor a devolver, en casos de resolución del contrato, una suma adicional que no sea la destinada a conservar el valor adquisitivo del precio.

b) El proceso de retracto

Es un proceso de cognición, constitutivo y especial por razones jurídico materiales, que tiende a satisfacer una pretensión organizada en normas que conceden al pretendiente el derecho de retraer una cosa determinada. En efecto, el retrayente no se subroga en las mismas condiciones que el comprador, lo que se supondría una única relación jurídica: vendedor y retrayente y exigiría la citación de vendedor en el proceso; sino que a la primitiva relación contractual entre vendedor y comprador se une una nueva relación jurídica entre el comprador y el retrayente. No existe una única compraventa, sino dos compraventas; y como sea que la segunda compraventa debería ser otorgada únicamente por el comprador primitivo, solo este debe ser demandado. (Hinostroza Minguez, 2017, pág. 35)

2.3. Finalidad del retracto

Manteniendo el orden de la idea de Hinostroza Minguez (2017) la finalidad del retracto es la de subrogar al retrayente en el lugar y condiciones del comprador en el contrato de transmisión.

En sentido similar se pronuncia Pothier cuando afirma que el retracto legal no tiende nunca a invalidar ni a destruir el contrato, sino a subrogar, en todos los derechos resultantes del mismo, la persona del retrayente a la del comprador sobre quien el retracto se ejerce del jurista (Potrier) citado por (Hinostroza Minguez, 2017, pág. 37)

2.3.1 Nacimiento del derecho de retracto

La opinión más generalizada es que el derecho de retracto nace en el momento que se celebra el contrato de compraventa o sus sucedáneos. El maestro Albaladejo sostiene que el derecho de adquisición preferente el cual incluye el retracto existe sobre la cosa desde que se establece, lo cual puede parecer una evidencia, pero que tiene la utilidad de hacer notar que no es que tal derecho surja cuando aquella se

enajena, sino que, existiendo desde antes desde que se constituyó por disposición de la ley, permite que se le haga valer cuando tal enajenación se realiza o se prepara. Agrega que por cuanto dicho derecho se instauró precisamente para que manejase si tal hecho se producía y cuándo se produjese, y no mientras se produce, el derecho no surte efecto en su fase adquisitiva. Termina diciendo que así, pues, la enajenación no es la que da nacimiento al derecho de adquisición, sino que es el hecho que hace operante el derecho de adquisición preexistente. (De La Puente y Lavalle, Manuel, pág. 132).

2.3.2 Características del retracto

En cuanto a los caracteres del retracto seguimos la opinión de (Hinostroza Minguez, 2017, pág. 38) con las siguientes características del derecho al retracto:

1. Consiste en el derecho de subrogarse una persona en lugar del adquiriente de la cosa por compraventa o dación en pago, indemnizando del precio satisfecho y respetando las condiciones pactadas.

2. El llamado retrayente forzosamente no interviene en el contrato en que se ejercita su derecho.

3. El vendedor desde el otorgamiento del contrato pierde toda relación inmediata y mediata sobre la cosa.

4. En su desarrollo ordinario intervienen tres personas: vendedor, comprador y retrayente.

5. El dominio que el vendedor transmite y por lo que éste respecta es absoluto, incondicional y resoluble por virtud del contrato celebrado no puede volver la cosa así.

6. Las condiciones a cumplir por el retrayente pueden ser, y lo son en la mayoría de los casos, ignoradas por el que se obliga a cumplirlas.

7. Procede respecto de todas las enajenaciones en que por su naturaleza pueda conseguirse la total subrogación del retrayente en lugar del comprador.

8. Se produce una subrogación *sui generis* o mejor una sustitución de persona (la del adquiriente) naciendo el derecho al verificarse la primera venta y dirigiéndose contra el ultimo y actual poseedor de la cosa.

9. El contrato respeto del que se ejercita el retracto permanece inalterable e inatacable. (Hinostroza Minguez, 2017)

2.3.3. **Titulares del derecho de retracto**

Como se mencionó líneas arriba en todo retracto legal intervienen tres personas: Según el maestro (De la Puente y Lavalle, pág. 135) el vendedor, que enajena una cosa de su patrimonio, sin propósito alguno de retraerla; el comprador, que en esa inteligencia la recibe, mediante el pago de su justo valor y el retrayente, a quien la ley le concede el derecho de pedir preferentemente para así la cosa vendida, siempre que deje indemne al comprador.

Artículo 1599 del código civil hace referencia a los titulares del derecho de retracto, las cuales son las siguientes. (Hinostroza Minguez, 2017, pág. 40)

Por otro lado, en esa misma línea doctrinal Anibal define a los titulares del derecho de retracto como derecho limitativo del derecho de libre contratación, procede únicamente en los casos expresamente señalados en el Art. 1599. Los casos enumerados en este artículo constituyen un *numerus cláusus*, por tanto, no se puede extender al comodatario, al usuario o al simplemente poseedor. Durante la vigencia de los Códigos de 1852 y de 1936, la jurisprudencia estableció que "la acción de retracto, como restrictiva del derecho de propiedad, no está expedita sino en los casos expresamente designados por la ley. No hay razón para que en la actualidad este criterio jurisprudencia se notifique. (Torres Vásquez, 2016)

Los casos expresamente designados por la ley (Art. 1599) son los siguientes.

1. El arrendatario, conforme a la ley de la materia (este inciso ha sido derogado por la Primera Disposición Final del Decreto Legislativo 757).
2. El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.
3. El litigante, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente.
4. El propietario, en la venta del usufructo y a la inversa.
5. El propietario del suelo y el superficiario, en la venta de sus respectivos derechos.
6. Los propietarios de predios urbanos divididos materialmente en partes, que no puedan ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbres o a servicios que disminuyan su valor
7. El propietario de la tierra colindante, cuando se trata de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de la unidad agrícola o ganadera mínima respectiva, o cuando aquélla y ésta reunidas no excedan de dicha unida. (Torres Vasquez A. , 2016)

a) Retracto del copropietario

Sin embargo, es necesario recalcar que el retracto de copropietarios, con las siguientes palabras: El estado de copropiedad es abonadísimo para producir consecuencias funestas en lo económico, en lo jurídico y aun en lo moral. Es propia de él la coadministración, y cuando varias personas administran una cosa, el rendimiento de ésta no llega generalmente a donde llegaría si el administrador fuese único. Padece la economía, porque, con la administración por varios, los gastos crecen y el aprovechamiento es más descuidado. Antijurídica resulta también la copropiedad, porque los antagonismos entre los condueños y coadministradores, con frecuencia originan pleitos. No pocas veces es dañosa a la moral, pues por causa de la copropiedad menudean las ocasiones de conflictos, las disputas, los conflictos, las luchas, hay vencedores y vencidos, satisfechos aquéllos, humillados éstos, arrogantes y despectivos los unos, envidiosos los otros. De ahí que el interés público recomiende instituciones como la del retracto de comuneros. (De la Puente y Lavalle)

Para (De la Puente y lavalle) los requisitos para que proceda el retracto de copropietario son los siguientes:

- Que se celebre un contrato de compraventa (o de permuta de bienes fungibles o una dación en pago).
- Que el bien materia de la compraventa esté en copropiedad, o sea que, según el artículo 969 del Código Civil, pertenezca por cuotas ideales a dos o más personas.
- Que una o más de estas cuotas ideales pertenezca al retrayente.
- Que el vendedor sea un copropietario
- Que el comprador sea un tercero extraño a la copropiedad.

En la doctrina de. De la Puente y Lavalle Manuel se debe tenerse presente que los bienes sociales en el régimen de sociedad de gananciales no pertenecen en

copropiedad a los cónyuges sino en propiedad exclusiva a la sociedad de gananciales. (De la Puente y la Valle)

Por ello, hemos referido a la definición esbozada de (Torres Vasquez A. , 2016, pág. 105), quien nos afirma que el retracto de los copropietarios consiste en el derecho que corresponde a cada uno de los participantes *pro indiviso* en el dominio de un bien, para subrogarse en el lugar del adquirente y en todas la estipulaciones del acto jurídico de venta, permuta o dación en pago a terceros de la porción indivisa que realiza algunos de ellos. Pues tiene por finalidad consolidar la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares, para eliminar o disminuir los efectos antieconómicos y los conflictos que surgen entre copropietarios. La administración de un bien por varios genera mayores gastos, descuidos en el aprovechamiento; por ello, el interés público recomienda el retracto de los copropietarios para facilitar el acabamiento de las desventajas de la copropiedad.

De las citas podemos deducir que el retracto del copropietario se otorga ahora solo en la venta de las porciones indivisas. Lo que equivale a decir que sólo en cuanto el vendedor transfiera partes ideales sobre el bien, de precisar que el retracto solo procede en la venta a terceros de partes indivisas y no en la venta de éstas a otro copropietario, la cual no da lugar al retracto.

Habiendo delimitado lo que hemos de entender se puede observar que el retracto del copropietario es el retrayente que debe de reintegrar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por este, así como también los intereses negociados.

b) Retracto del litigante

Del mismo modo sostiene Bigi, citado por (De la Puente y Lavalle) al dar a conocer que, se concede el retracto no sólo a favor del demandado, sino también del

demandante, ya que bien puede ocurrir que la venta sea efectuada por quien ha sido demandado en vía de petición de herencia, nulidad o rescisión de contrato, etc., de tal manera que el vocablo «litigante» comprende a todo aquel que sea parte en un proceso. Se requiere que el proceso verse sobre la propiedad del bien. (De la Puente y lavalle, pág. 136)

Pues bien, como se puede observar por otro lado Anibal define que el derecho de retracto el litigante, demandado o demandante, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente, en vía de nulidad, resolución, reivindicación, petición de herencia, etc.

En todo proceso judicial en el cual una de las partes venda el bien materia *litis* a un tercero, la otra parte puede subrogarse en el lugar del tercero comprador. La finalidad del retracto en favor del litigante es terminar con el litigio. Si una de las partes litigantes vende el bien materia del litigio a un tercero, la otra puede subrogarse en la posición del comprador, terminado así con el proceso judicial, puesto que no puede litigar contra sí mismo; pero si no ejerce su derecho de retracto continuara el proceso judicial con el tercero que es el comprador del bien, quien pasara a ocupar el lugar del litigante vendedor (Torres Vasquez A. , 2016, pág. 106).

Ahora bien, en cuanto se refieren de los siguientes autores se concluye, que el retracto no solo es a favor del demandado, sino también del demandante, se puede realizarse que la venta sea efectuada por quién ha sido demandado en vía de petición de herencia, nulidad o derogación del contrato de tal manera que el vocablo "litigante" comprende a todo aquel que sea parte en un proceso.

c) Retracto del propietario en la venta del usufructo

El inciso 4, del artículo 1599 del Código Civil, a semejanza de los incisos 2, 5 Y 6 del mismo artículo, está orientado a la consolidación de la propiedad. Así señala el autor León Barandiarán al definir el derecho de retracto como que la idea de conceder al propietario la posibilidad de ser retrayente en la venta del usufructo, y al contrario, es como un medio tendente a dar fin a esa situación de dominio incompleto o limitado. En una misma persona, el retrayente, se vienen a reunir los caracteres de usufructuario y propietario, los que antes se hallaban desdoblados en personas diferentes. (De la Puente y Lavalle)

En tal sentido tiene derecho de retracto el nudo propietario en la transferencia del usufructo y el usufructuario en la venta de la nuda propiedad, con el fin de consolidar todas las facultades que corresponden a la propiedad en una sola persona, bien sea el nudo propietario o el usufructuario.

Por el usufructo se confiere al usufructuario la facultad de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno no consumible. El usufructo es constituido por el nudo propietario, quien conserva el poder de disposición del bien; el usufructuario solamente tiene las facultades de usar y disfrutar temporalmente de dicho bien.

Esta concepción no ha sido suficiente desarrollada en la doctrina, pero su formulación se desprende de la manera como algunas legislaciones han regulado al retracto, la propiedad confiere a su titular el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y revindicar un bien. Con la naturaleza del usufructo se produce un desdoblamiento a estas atribuciones, el nudo propietario conserva el poder de disponer y reivindicar el bien, mientras que el usufructuario tiene las facultades de usar y disfrutar temporalmente de este bien. Si el nudo propietario transfiere la propiedad a un tercero, el usufructuario se puede subrogar en la posición del tercero y, viceversa, si el usufructuario transfiere su derecho de usufructo a un tercero el nudo propietario se puede subrogar en el lugar del tercero, reuniendo, de este modo, en una sola persona todos los impuestos de la propiedad.

No hay derecho de retracto en la transferencia del cuasiusufructo, que es el usufructo de dinero, de un crédito y de dinero cobrado, regulado en los Arts. 1018, 1019, y 1020, por cuanto el dinero es el bien fungible por excelencia, no susceptible de inscripción registral (Torres Vasquez A. , 2016)

Ahora bien, se concluye de los siguientes autores la idea de otorgar al propietario la posibilidad de ser retrayente en la venta del usufructo y al contrario, es como un medio tendente a dar acabamiento a esa situación de dominio incompleto o limitado. En una misma persona, el retrayente, se viene a reunir los caracteres de usufructuario y propietario, los que antes se encontraban desplegados en personas diferentes.

d) Retracto del propietario del suelo y del superficiario

El autor (De La Puente y Lavalle) apunta que el artículo 1030 del Código Civil dispone que pueda constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Este derecho no puede durar más de noventinueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

El retracto concedido al dueño del suelo y al superficiario tiene igual finalidad que la del inciso anterior, o sea la consolidación de la propiedad, bien sea en manos del dueño del suelo o del superficiario. (De la Puente y Lavalle, pág. 137).

Por otro lado, tomado la cita del maestro Aníbal Torres (2016) quien indica que tienen derecho de retracto el propietario del suelo y el superficiario, en la venta de sus respectivos derechos.

Por el derecho de superficie, el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie

del suelo (Art.1030). Existen dos propiedades separadas: 1.- la propiedad perpetua por no estar sujeta a plazo y exclusiva del propietario del suelo, quien conserva su derecho de disposición, siempre que lo ejerza sin perturbar el derecho del superficiario. 2.- la propiedad temporal y exclusiva del superficiario sobre las edificaciones, con las facultades de usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

La ley concede al derecho de retracto tanto al dueño del suelo como al superficiario. Si el propietario del suelo los vende a un tercero, el superficiario puede subrogarse en el lugar del tercero, y si el superficiario vende las construcciones objeto de su derecho, el propietario del suelo puede subrogarse en el lugar del adquirente. De este modo se consolidan las dos propiedades en una sola, extinguiéndose el derecho de superficie. (Torres Vásquez, 2016, pág. 106).

Pues bien como se puede inferir en las citas, se dispone que puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una edificación en propiedades separadas sobre o bajo la superficie del suelo el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo consignando reemplazando su valor la transformación de la construcción, es igualmente su interés que si el superficiario o el dueño del suelo enajenaron, respectivamente, su derecho a tercero, se establezca el derecho a retraer a favor de ambos con la finalidad de unificar dos dominios en uno solo, sobre lo que en realidad es realmente una unidad inmobiliaria.

e) Retracto de los propietarios de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbres

Otro aspecto curioso que plantea Arias Schreibe, no dice que el inciso 6 del artículo 1599 se contrae a una situación que no es usual, y que Manuel Augusto Olaechea señalaba en su cátedra que se producía en aquellos casos en que existían quintas, siendo su objetivo hacer desaparecer por afirmación, la servidumbre o servicios comunes que vinculen a diversas fincas urbanas.

Sobre esa misma línea doctrinal León Barandiarán, refiere que no es un caso de condominio, pues se habla de que los predios urbanos estén divididos realmente en partes. Como no hay retracto por colindancia en cuanto a fincas urbanas, el retracto apreciado en este inciso reemplaza a aquél, aunque limitativamente, pues mientras en lo que corresponde a posesiones ordinarios el retracto es posible únicamente por la condición de colindantes de los inmuebles, haya o no servidumbres entre ellos, en cuanto a las fincas urbanas es de necesidad la existencia de tales servidumbres o servicios comunes. Pero de otro lado, como se puede observar de la cita, nosotros también compartimos la idea en lo que se hace a los predios urbanos es indiferente lo relativo a la capacidad de ellos; lo que, por el contrario, es esencial en lo que respecta al retracto de fincas rústicas, por colindancia. (De La Puente y Lavalle, pág. 137).

Por otro lado, tomando la cita del mismo maestro Torres Vasquez dispone que tengan derecho de retracto los propietarios urbanos divididos materialmente en partes, que no puedan ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbres o a servicios que disminuyan su valor. Esta variedad de retracto que fue desconocida en el Código Civil de 1852 se remonta al derecho egipcio que lo regulo en el Decreto Ley del mes de marzo de 1900.
El fundamento de este retracto es el de sanear los predios urbanos, haciendo desaparecer esas servidumbres discontinuas tan incomodas para el predio sirviente.

Tal como lo expreso el doctor Rodolfo Zamalloa Loayza, durante los debates por su aprobación, para que se dé esta figura se requiere:

a) Tiene que tratarse de dos predios pertenecientes a distintos dueños.

b) Debe existir una servidumbre real entre ellos que disminuya el valor de ambos predios.

c) Que se efectué la venta de cualquiera de los predios a un tercero. (Aníbal, 2016, pág. 107)

Como se puede observar de las citas, nosotros también compartimos la idea de que los predios urbanos estén fraccionados ciertamente en partes. Como no hay retracto por colindancia en cuanto a predios urbanos, el retracto considerado en este inciso reemplaza a aquél, aunque limitativamente, pues mientras en lo que concierne a predios rústicos el retracto es posible únicamente por la condición de adyacentes de los inmuebles, se producía en aquellos casos en que existían quintas, siendo su objetivo hacer desaparecer por afirmación, la servidumbre o servicios comunes que sujeten a diversos predios urbanos.

f) Retracto del propietario de tierra colindante

Este es uno de los ítems más relevantes de la investigación, por ello abordaremos el tema con mayor profundidad. El inciso 7 del artículo 1599 del Código Civil peruano tiene su antecedente en el artículo 1523 del Código Civil español. Según la Exposición de Motivos de este artículo, la finalidad del retracto de colindantes es facilitar con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial, allí donde este exceso ofrece obstáculo insuperable al desarrollo de la riqueza. Los requisitos para que proceda este retracto son los siguientes según el autor (De la Puente y Lavalle, pág. 137)

- Que ambas fincas sean de naturaleza rústica, o sea que el carácter de finca rústica debe darse tanto en la parcela objeto de la venta como en la finca de propiedad del retrayente, pero es supuesto diferente el de la venta a un colindante cuya finca no sea rústica, pues en este caso, en doctrina del autor peruano que profundiza esta definición es Albaladejo, como el representante no trata de que la finca

vendida sea cultivada, sino que sólo se trata de que no siga siendo un minifundio, no hay obstáculo en admitir que tampoco procede el retracto, ya que se incorpora también a la finca vecina del comprador. (De la Puente y Lavalle)

- Que las fincas sean colindantes. De igual forma, BORREL y SOLER, también manifiesta que es requisito indispensable para que proceda el retracto entre colindantes que la finca del retrayente linde con la que se quiere retraer. No basta que estén próximas, sino que han de tener algún límite común; no sería indicado que la primera finca colindase con otra que a su vez colindase con la segunda; porque en este caso estas dos no serían adyacentes, sino que estarían separadas por la discontinuada entre ellas El ser adyacentes las dos fincas es lo que caracteriza y da nombre a este retracto. (De la Puente y Lavalle)

El artículo1523.- Del Código Civil español dispone que el derecho de retracto no es aplicable a las tierras colindantes que habitaren separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas.

- Ahora bien el maestro Borrel y Sale, expone que para resolver si procede el retracto de colindantes, debe atenderse a la condición de la finca al tiempo de perfeccionarse la venta; puesto que en el que intervenga entre la perfección y la consumación pueden haberse hecho obras que conviertan en urbana una finca rústica, para privar que prospere el retracto; pues los trabajos hechos por el mismo dueño vendedor o por el adquirente a raíz de concertarse la venta para variar la naturaleza de la finca en perjuicio del retrayente, no sólo son ineficaces, sino civilmente dolosos; por lo cual para calificar la finca de rústica o de urbana, hay que remontarse a averiguar lo que era al tiempo de perfeccionarse la venta; porque en otro caso podría quedar a merced de los contratantes hacer ilusorio el derecho de retracto del propietario colindante (De la Puente y Lavalle).

- Que la venta se haga a un extraño, no a otro propietario colindante que tenga el mismo interés. Escribe Carda Cantero, analizando lo citado que el vendedor tiene en su mano la posibilidad de impedir el movimiento del retracto de colindantes, verificando la venta a un colindante, ya que la legislación ha declarado que este retracto sólo procede contra extraños, pero no contra otro colindante que tiene el mismo interés. (De la Puente y Lavalle, pág. 138).

- Por otro lado siguiendo al maestro (Torres Vasquez A. , 2016) cundo sostiene que tiene derecho de retracto el propietario de la tierra colindante, cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de la unidad agrícola o ganadera mínima concerniente, o cuando aquella y esta reunidas no excedan de dicha unidad.

  Indudablemente, al establecer el derecho de retracto de los propietarios de fincas rusticas colindantes, los legisladores han perseguido que estos predios estén dedicados a la agricultura y ganadería razón por la que, como señala Badanes los tribunales deberían declarar inadecuado el retracto si los fines perseguidos por el retrayente son opuestos al cultivo de la finca de que se trate. Agregan este autor que el Tribunal Superior español ha proclamado el retracto de colindantes se otorga con una finalidad de interés público, como es la de evitar el minifundio o excesiva división de la propiedad, y no con la de reparar pretensiones de mejoramiento económico más o menos legitimas de los particulares, y aquí aquella finalidad no existe, puesto que si se diese lugar al retracto, no se conseguiría otra cosa de destruir un predio actualmente formado y destinado a un cultivo bajo un mismo propietario, para conseguir otro de iguales condiciones en provecho del retrayente y con menoscabo del adquirente, que quedaría con otra superficie igual a la que sirve de base al retracto.

  Pues bien, hasta aquí hemos abordado temas generales o introductorias si se pudiera llamar, para adentrarnos exclusivamente a temas relacionados con el

propósito del presente propósito de la investigación, que consiste la finalidad del retracto de colindantes es proveer con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad terrestre, allí donde este exceso ofrece obstáculo insuperable al desarrollo de la riqueza. (Torres Vasquez A. , 2016)

2.3.4. Acumulación sucesiva de procesos de retracto

Para entrar al ámbito del derecho de acumulación sucesiva del proceso de retracto es necesario tener una noción general de lo que es retracto.

Como afirma los postulados (Castillo Quispe & Sánchez Bravo , 2014, pág. 485) señala que de acuerdo a lo normado en el artículo 503 del Código Procesal Civil, en el caso del artículo 1600 del Código Civil, procede la acumulación sucesiva de procesos de retracto. El citado artículo 1600 del Código Civil que trata acerca del orden de prelación de los retrayentes señala que si hay diversidad en los títulos de dos o más que tengan derecho de retracto, el orden de preferencia será el indicado en el artículo 1599 del Código Civil, numeral este último que determina las personas que son titulares del derecho de retracto, cuales son como se indicara con anterioridad, las siguientes:

1. El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.
2. El litigante, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente.
3. El propietario en la venta del usufructo y a la inversa.
4. El propietario del suelo y el superficiario, en la venta de sus respectivos derechos.
5. Los propietarios de predios urbanos divididos materialmente en partes, que no puedan ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbre o a servicios que disminuyan su valor.

6. El propietario de la tierra colindante, cuando se trate de la venta de una finca rustica cuya cabida no exceda de la unidad agrícola o ganadera mínima respectiva, o cuando aquella y esta reunidas no excedan de dicha unidad

En lo concerniente a la acumulación sucesiva de procesos, debe tenerse en consideración las normas que integran el Capítulo V Acumulación del título II comparecencia al proceso de la sección segunda sujetos de procesos del Código Procesal Civil. (Catillo Quispe & Sánchez Bravo, 2014, pág. 485)

- En un proceso puede haber más de una pretensión, o más de dos personas, la primera es una acumulación objetiva y la segunda una acumulación subjetiva. La acumulación objetiva y la subjetiva pueden ser originarias o sucesivas, según se propongan en la demanda o después de iniciado el proceso.
- Se pueden acumular (objetivamente) pretensiones en un proceso siempre que estas:

1. Sean de competencia del mismo juez.
2. No sean contrarias entre sí, salvo que sean propuestas en forma subordinada o alternativa.
3. Sean tramitables en una misma vía procedimental

Se exceptúan de estos requisitos los casos expresamente establecidos en el Código Procesal Civil y por la Ley (Art 85 del C.P.C)

- Estas acumulaciones (subjetiva de pretensiones) es procedente siempre que las pretensiones provengan de un mismo título, se refieran a un mismo objeto, exista conexidad entre ellas y, además, se refieran a un mismo objeto, exista conexidad entre ellas y, además, se cumplan los requisitos del Articulo 85 del Código Procesal Civil (citado precedentemente). Se presenta cuando en un proceso se acumulan varias pretensiones de varios demandantes o contra varios demandados (Art. 86 del C.P.C). (Catillo Quispe & Sánchez Bravo, 2014)

Se presenta (La acumulación objetiva sucesiva) en los siguientes casos:

1. Cuando el demandante amplía su demanda agregando una o más pretensiones
2. Cuando el demandado reconviene.
3. Cuando de oficio o a petición de parte, se reúnen dos o más procesos en uno, a fin de que una sola sentencia evite pronunciamientos jurisdiccionales opuestos (Art.88 del C.P.C)

- La acumulación subjetiva de pretensiones originaria se presenta cuando la demanda es interpuesta por varias personas o es dirigida contra varias personas. La acumulación subjetiva de pretensiones sucesivas se presenta en los siguientes caso: (Castillo Quispe & Sánchez Bravo, 2014)

Cuando un tercero legitimado incorpora al proceso otra u otras pretensiones.

1. Cuando dos o más pretensiones intentadas en dos o más procesos autónomos, se reúnen en un proceso único.

En este último caso, atendiendo a la conexidad y a la ocasional diferencia de trámite de los procesos acumulados, el juez puede disponer su desacumulación en el trámite, reservándose el derecho de expedir una sola sentencia (Art 89 del C.P.C).

- La acumulación sucesiva de procesos debe pedirse antes que uno de ellos sea sentenciado. El encargo embarga la jornada de la sentencia hasta que se resuelva en definitiva la acumulación. La acumulación sucesiva de procesos se solicita ante cualquiera de los jueces, anexándose copia certificada de la demanda y de su discusión si la hubiera. Si el pedido es fundado, se acumularán ante el que realizo el primer emplazamiento. De la solicitud de acumulación se confiere traslado por tres días. Con la contestación o sin ella, el juez resolverá atendiendo al mérito de los medios probatorios acompañados al pedido. La decisión es apelable sin efecto suspensivo. Esta acumulación será declarada de oficio cuando

los procesos se tramitan ente un mismo juzgado (Art. 90 del C.P.C) (Castillo Quispe & Sánchez Bravo, 2014, pág. 486).

2.4. Tramite del proceso de retracto

Ahora bien siguiendo a (Catillo Quispe & Sánchez Bravo , 2014, pág. 486) no dice que el proceso de retracto se sustancia en vía de proceso abreviado (Art 486 inciso 1, del C.P.C) cuyo trámite es el siguiente:

2.4.1 Una vez interpuesta la demanda tienen los demandados:

a) Tres días para interponer tachas u oposiciones a los medios probatorios, contados desde la notificación de las resoluciones que los tienen por ofrecido.

b) Cinco días para interponer excepciones y defensas previas, contados desde la notificación de la demanda.

c) Cinco días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas planteadas contra la reconvención.

d) Diez días para contestar la demanda y reconvenir.

2.4.2 El demandante tendrá:

a) Tres días para absolver las tachas u oposiciones.

b) Cinco días para interponer excepciones o defensas previas contra la reconvención.

c) Cinco días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas.

d) Cinco días para ofrecer medios probatorios si en la contestación se invocan hechos no expuestos en la demanda.

e) Diez días para absolver el traslado de la reconvención. (Catillo Quispe & Sánchez Bravo, 2014)

- El auto de saneamiento procesal se expedirá dentro de los diez días contados desde el vencimiento del plazo para contestar la demanda o reconvenir.
- Expedido el auto de saneamiento procesal, las partes dentro del tercer día de notificado propondrán al Juez por escrito los puntos controvertidos. Vencido este plazo con o sin la propuesta de las partes el Juez procederá a fijar los puntos controvertidos y la declaración de admisión o rechazo, según sea el caso, de los medios probatorios ofrecidos.
- Sólo cuando la actuación de los medios probatorios admitidos lo requiera el Juez señalará día y hora para la realización de la Audiencia de Pruebas. La decisión por la que se ordena la realización de esta audiencia o se prescinde de ella es impugnable sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida.
- La audiencia de pruebas se desarrollará dentro de los veinte días siguientes a la realización de la audiencia de saneamiento procesal.
- Al prescindir de la audiencia de pruebas el Juez procederá al juzgamiento anticipado, sin perjuicio del derecho de las partes a solicitar la realización de informe oral.
- La audiencia especial y complementaria, si fuera el caso, se realizarán dentro de los cinco días de efectuada la audiencia de pruebas.
- Se emite sentencia dentro de los veinticinco días de culminada la audiencia de pruebas o las audiencias especial y complementaria, si éstas se hubieren realizado.

Por ello que Catillo Quispe & Sánchez Bravo. (2014) nos dice que las partes podrán apelar la sentencia dentro de los cinco días de notificadas, apelación que tiene efecto suspensivo. Así lo establecen los arts. 491, inciso 12, y 494 del Código Procesal Civil, dispositivo este último que señala con exactitud que: (Catillo Quispe & Sánchez Bravo , 2014)

a) En el proceso abreviado tendrá efecto suspensivo la apelación de la resolución que declara improcedente la demanda, la que declara la invalidez de la relación

procesal con carácter insubsanable, la que declara fundada una excepción o defensa previa y de la sentencia.

b) Las demás apelaciones se concederán sin efecto suspensivo y tendrán la calidad de diferidas salvo que el Juez decida su trámite inmediato, mediante resolución debidamente motivada. (Catillo Quispe & Sánchez Bravo, 2014, pág. 486).

2.4.3 Efectos del retracto

Ahora bien, nos sostiene el autor Santos Briz que los efectos del retracto legal consisten fundamentalmente en obtener la subrogación del retrayente en el lugar del comprador de la cosa.

Con relación a uno de los ítems más relevante de la investigación, por ello abordaremos el tema con mayor profundidad el autor Borrell Y Soler dice al respecto que: (Hinostroza Minguez, 2017)

El efecto fundamental del retracto consiste en que el retrayente se subroga en el lugar del comprador de la cosa en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de venta entre el vendedor y el comprador.

Este retracto legal nace de una venta que no se resuelve por voluntad del vendedor, sino por la introducción de una tercera persona que elimina al comprador, ocupando su lugar en el contrato, o sea subrogándose en el lugar del comprador. El retrayente, por tanto, adquiere la cosa tal como la había adquirido el comprador: con el derecho que sobre la misma le había transmitido el vendedor, con las cargas a que estaba afecta la cosa vendida y más tarde retraída. (Hinostroza Minguez, 2017)

Como consecuencia de esta subrogación, el retrayente está obligado a los pagos del precio de la venta, los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta; y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Acerca del tema en estudio el maestro, el que profundiza esta definición es Perez Fernández considerando en formular estas observaciones:

En todo lo supuesto de venta consumada, el vendedor queda totalmente aislado de la relación con la cosa y de aquellas otras que puedan nacer al amparo del contrato efectuado; de tal forma, que, si un tercero con derecho preferente ejercita el retracto para adquirir el dominio de la cosa en cuestión, el efecto jurídico será el de subrogarse en el lugar y condiciones del comprador con independencia absoluta de la figura del vendedor.

Ello es consecuencia de que el derecho de retracto no resuelve aquel contrato de compraventa, sino que tendrá toda su estabilidad, ni tampoco se destruye, sino lo que ocurre es que, ante la presencia de un derecho preferente, el comprador habrá de ceder los suyos por imperativo de la ley, produciéndose en su consecuencia dos transmisiones totalmente distintas: una, de vendedor a comprador; otra de comprador a retrayente. En la hipótesis, pues, de venta consumada se definen perfectamente la figura de cada uno de ellos y los derechos que en esas sucesivas transmisiones corresponden. (Hinostroza Minguez, 2017, pág. 53).

2.4.4 Plazo para ejercitar la acción de retracto

Para entrar al ámbito de plazos de acción de retracto es necesario tener una noción general de lo que es el retracto pues el derecho de retracto debe ejercitarse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho o del aviso inserto en el diario encargado de la

publicación de los avisos judiciales del lugar de situación de los bienes, salvo disposición distinta de las leyes especiales.
Este artículo ha sido modificado por el Decreto Legislativo 768, quedando con el siguiente texto (Catillo Freyre, 2007)

Artículo 1596.- El derecho de retracto debe ejercerse dentro de un plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho.

Cuando su domicilio no sea conocido ni conocible, puede hacerse la comunicación mediante publicaciones en el diario encargado de los avisos judiciales y en otro de mayor circulación de la localidad, por tres veces con intervalo de cinco días entre cada aviso. En este caso, el plazo se cuenta desde el día siguiente al de la última notificación.

La modificación introducida por el Decreto Legislativo 768 tiene la ventaja de que no se deja a la elección del comprador la comunicación de fecha cierta o el aviso por periódico, sino que se establece en primer lugar la comunicación de fecha cierta y sólo si el domicilio de la persona que goza del derecho de retracto no es conocido ni conocible (se entiende por el comprador) procederá la publicación por periódicos. (Catillo Freyre, 2007)

2.4.5 Fundamentos tradicionales que justifican el retracto

En ese mismo sentido Fernando Cantuarias Salaverrya firma que son dos los fundamentos centrales que harían recomendable regular la figura del retracto en nuestro Código Civil: su importancia social y económica, y el hecho que no limita la libertad de contratar. (Catillo Freyre, 2007).

a) Importancia social y económica del retracto

El retracto implica una mejor forma de beneficio de la riqueza, la consolidación del dominio en una sola mano, lo cual se traduce en favor de la familia. Busca, además, en el caso de un litigio, evitar el detrimento del deudor, igualmente proporcionar la propiedad de los predios a quienes los trabajan, así como culminar con estados de indivisión o servidumbres de esta manera agrega la importancia social del retracto se daría en el supuesto del inquilino, al existir un interés social del "*legislador de otorgar un derecho especial en favor de quien habita el inmueble, esto es, de permitirle el acceso a la propiedad*"

Continúa señalando que, por otro lado, la importancia económica del retracto se encontraría presente, por ejemplo, en los supuestos contenidos en los incisos 2, 3, 4 y 5 del artículo 1599 del Código Civil, referidos al derecho de retracto de los copropietarios, litigantes, usufructuarios y superficiarios. (Castillo Freyre, 2007, pág. 2)

b) El retracto no limita la libertad de contratar

Por su parte Cantuarias y Jack Bigio, definen sobre Retracto en nuestro Código Civil, considera que con la aplicación de dicha figura no se crean grandes daños a la libre compraventa de los bienes, ya que "el retracto no limita el derecho de disposición del enajenante, sino el derecho de propiedad de quien adquiere por compra, venta ".

el retracto no afectaría a nadie, por cuanto salvo a lo que se refiere a la diferencia de persona, el retracto no trata de introducir arrebato ninguna en las condiciones estipuladas; la voluntad del que retrae carece de eficacia jurídica para influir en las circunstancias de la adquisición; estas condiciones están ya fijadas por el comprador y el vendedor; al retrayente toca respetarlas y cumplirlas en lo que le afecta; con vista de ellas determinará si hace o no uso del retracto; y si a ello se decide, ya sabe que el pacto está hecho y que es una ley a la cual tiene que someterse. (Catillo Freyre, 2007)

Por otro lado, siguiendo al maestro Cantuarias manifiesta que, de esa manera, y siempre de acuerdo con la premisa del legislador, las partes interesadas en una transacción no se perjudican, por cuanto:

- **El vendedor**.- En primer lugar, él puede enajenar su derecho en cualquier momento, y, en segundo lugar, el retrayente terminará manifestando según las estipulaciones establecidas pactadas de antemano, por lo que, a la larga, el vendedor recibirá el íntegro del precio convenido (Castillo Freyre, 2007)

- **El original comprador**. - No sufrirá pérdida alguna, ya que, como bien establece el artículo 1592 del Código Civil, el retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y en su caso, los intereses pactados. De esta manera, el original comprador queda igual a como estaba antes de la transferencia. (Castillo Freyre, 2007)

- **El retrayente**. - Este adquiere la propiedad o el derecho que buscaba, pagando de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato originalmente celebrado entre a y b.

  a) Los terceros. - Estos no se perjudican con la aplicación del retracto, sino que, muy por el contrario, se benefician, toda vez que su utilización habrá implicado un beneficio "social" o "económico".

  Así, siguiendo al mismo maestro jurista Cantuarias nos da a conocer que de esta manera, considerando la importancia "social" y/o "económica" del retracto y teniendo presente que su utilización en nada perjudica a las partes y los terceros, resulta pues relacionado para el legislador que nuestro Derecho regule una figura jurídica creada con el fin de limitar o fiscalizar la libre transferencia de los bienes. (Castillo Freyre, 2007).

b) Fundamento de su regulación legal

Del mismo modo Castillo Freyre, (2007) da a conocer que de la Comisión Revisora del Código Civil Peruano, el legislador ha considerado conveniente mantener la institución del retracto tomando en consideración que en todas sus formas responde a intereses que se desean proteger; y agrega que tal razón explica por qué el legislador sacrifica el principio de la autonomía de la voluntad, al permitir que un tercero ajeno a las partes pueda adquirir un bien contra la voluntad de ellas. (Castillo Freyre, 2007)

c) Ubicación legal y carácter del retracto

Esta ubicación se contrapone a la tesis según la Comisión Revisora a pesar de que un sector de la doctrina moderna considera al retracto como un derecho real de adquisición, el Código Civil ha preferido mantener la tradición jurídica de los Códigos Civiles de 1852 y 1936, en el sentido de regular el retracto como un Capítulo de la compraventa, dado que es este contrato el que generalmente da origen al retracto.

Por último, señala que antes el retrayente sólo tiene una posibilidad que se proteja a través de lo que se conoce como energía persecutoria, la que propiamente no constituye un derecho real, ya que no tiene un poder directo e inmediato sobre el bien. (Catillo Freyre, 2007)

d) Nomenclatura

Agrega el citado profesor español que la palabra retraer se deriva del verbo latino *retraho*, compuesto de "*traho*", que significa traer, acercar, y de la partícula "*re*" que refuerza su sentido, indicando con ello la fuerza, la energía, el vigor, y, en definitiva, la necesidad jurídica con que se efectúa la acción de traer. Considera que esto ya es bastante para conservar la palabra retracto dentro

de nuestra técnica con el significado que a la especie del retracto legal es atribuido por nuestro ordenamiento jurídico positivo. (Castillo Freyre, Derecho de retracto, 2007, pág. 1).

2.4.6 Tipología de los retractos regulados en el código civil

De acuerdo a lo expuesto anteriormente sobre la tipología son examinadas las reglas comunes aplicables a todos los retractos, llegado es el momento de abordar en este último análisis la tipología de esta pluriforme institución, dado los peculiares matices que los distintos retractos legales presentan, los cuales surgen a propósito de la causa en que se fundan las respectivas referencias adquisitivas, de las que ineludiblemente van a derivar los perfiles diferenciales existentes entre todas ella (Fernández Arroyo, 1888/1984).

a) El retracto de comuneros

Por otro lado, debemos señalar que no siempre esta figura concebida de forma inmutable, dado que ha sufrido una transformación histórica a lo largo del tiempo. El retracto de comuneros, regulado en el artículo 1522 del Código Civil, es un resorte arbitrado por la ley especialmente para que el dominio compartido al que acechan los virus de las miserias humanas se convierta en el claro y pacifico dominio individual propio, pues su objeto es extinguir la comunidad, o cuando menos, reducir el número de condueños por considerarse antieconómicos los estados de indivisión y propicios para fomentar discordias entre los copropietarios.

La comunidad debe recaer sobre el derecho de dominio, como lo corrobora la atribución de su titularidad, exclusivamente a los copropietarios de una cosa común. Por ello, aunque de *lege ferenda* pudiera defenderse la aplicación del instituto a cualquier situación de indivisión al ser al ser reputada como

indeseable, máxime si tenemos en cuenta de las disposiciones relativas a la comunidad de bienes son aplicables a otros derechos reales distintos del dominio, de *lege data* no es admisibles dicho planteamiento, habida cuenta de la fuerte configuración técnica de que está impregnado el articulo 1522 hasta el punto de haber sido calificado en este sentido de modélico.

Pero para que prospere el retracto es necesario que el comunero ostente dicha condición, tanto en el momento de la enajenación de la cuota que se pretende retraer, como en el momento de su ejercicio, por tratarse de un derecho que se atribuye al copropietario mientras lo sea, aunque la jurisprudencia lo considera transmisible por herencia siempre que la sucesión se produzca después de la enajenación realizada al extraño, entiendo por tal la persona ajena a la comunidad, pues de lo contrario se cumpliría la finalidad que la institución persigue, deviniendo innecesario su ejercicio.

Sin embargo, será improcedente el ejercicio del retracto cuando el aprovechamiento de que se trate recaiga sobre finca de ajena pertenencia, ya que en tal hipótesis constituye una carga del dominio que en algunos casos viene a responder al contenido de una servidumbre personal, estando, por ende, ante un transparente ejemplo de coexistencia del derecho de propiedad con un derecho real limitado. Y el retracto resulta excluido, incluso, aunque exista una comunidad de disfrute entre los titulares del mismo, porque en este último caso la comunidad no recae sobre la finca, sino sobre los pastos, las leñas a los aprovechamientos de que se trate.

Como se puede observar de la cita nosotros también compartimos la idea del retracto de comuneros a la sociedad de gananciales en liquidación cuando alguno de los cónyuges, el cónyuge sobreviviente a los herederos del premuerto, enajenen el derecho que tienen en la misma, ya que su naturaleza jurídica no varía tras la disolución, en este caso, de un fin estable y no sobre

bienes determinados, aproximándose en este sentido a la comunidad hereditaria. (Fernandez Arroyo, 1888/1984)

b) El retracto de coherederos

Dicho retracto se basa en el estado de indivisión generado por la comunidad hereditaria, cuya especialidad habita en la indeterminación de partes, pues, en tanto no tenga lugar la partición de la herencia los coherederos no pueden alegar un derecho concreto y determinado sobre los singulares bienes hereditarios Por ello su ejercicio solo procede durante el estado de indivisión motivado por la existencia de una diversidad de herederos. Ahora bien, el título hereditario puede generar después de la partición y adjudicación de la herencia un condominio ordinario cuando alguno de los bienes hereditarios se adjudique a varios coherederos, en cuyo caso habrá de mandar por las reglas del retracto de comuneros.

El principal problema que plantea este retracto es el relativo a la legitimación activa, porque si bien es cierto que su titularidad se otorga al heredero, tanto cuando acepta pura y simplemente o a beneficio de relación, como cuando ha sido instituido bajo condición, sea suspensiva o resolutoria, por aplicarse el régimen propio de éstas, no lo es menos que determinadas figuras han suscitado enfurecidas disputas doctrínales, como sucede con la del heredero de parte proporcional, la del cónyuge desamparado y la del adquirente o beneficiario de la herencia.

Con respecto a la primera creemos que la solución depende de la naturaleza jurídica atribuida a su derecho, de suerte que sólo podrá ejercitarlo si se le considera titular de una cuota del activo líquido, en el sentido bien entendido de resultar afectado por las deudas de la herencia, aunque no le obliguen

personalmente, pues en este caso tendrá la consideración de cotitular, pero no si se le concibe como mero acreedor de los herederos. (Fernández Arroyo)

Pues bien, cómo se puede observar de la cita anterior, nos damos cuenta que uno de los fines primordiales estáticamente serán todas las personas ajenas a la comunidad hereditaria, reuniendo en concreto dicha condición, entre otros, el repudiante y cedente de la herencia, los inquilinos de los bienes testamentarios, los acreedores de la herencia y cuantos tengan estipulados sus derechos en ella, como acontece con los legatarios, con los donatarios y con los instituidos.

c) El retracto de colindantes

Ahora bien, el retracto de colindantes se refiere el art 1523. Como ya anunciamos momentos atrás, la figura surgió *ex novo* en el Código civil con una laudable finalidad de política agraria tendente a eliminar el minifundio, pues según la Exposición de Motivos de su edición reformada se trataba de evitar el excesivo fraccionamiento de la propiedad rústica con el objeto de hacerla más rentable y productiva**.** Razón por la cual se ha dicho que, aun cumpliéndose todos los requisitos legales, la demanda puede ser desestimada si con su ejercicio se obtiene un resultado contrario o distinto al amado por la norma, como acontece cuando se ejercita con fines crematísticos o se pretende dar al predio un destino distinto del agrario, ya sea industrial o urbano.

Por otro lado, debemos señalar que no siempre esta figura en primer lugar se requiere que sendas fincas. La retraída y la retrayente, sean rústicas, pero el Art. 1523 del Código Civil. No determina qué ha de entenderse por tales. Para solucionarlo la jurisprudencia ha resuelto con arreglo a los siguientes parámetros: el de la situación o emplazamiento, el del aprovechamiento o destino y el de la accesoriedad, bien aplicando la regla de dependencia o la de

preponderancia, en caso de concurrir rasgos propios de los rústicos y urbanas. Pero estos criterios han sido completados con otros módulos como son el del valor de la finca en venta, el de la proximidad a la carretera, así como los resultantes de la aplicación de la ley de arrendamientos rústicos. Ahora bien, si el recurso a dichos criterios se asignó como consecuencia de la ausencia de definiciones legales en torno a lo que debía de entenderse por finca rústica en el orden agrario, en la actualidad dichos criterios por sí mismos no bastan, ya que tanto en el Derecho comunitario como en el Derecho interno se han adoptado definiciones en este ámbito. Por ello en lo sucesivo deberán cohonestarse con la exigencia de que la finca se incardine en una explotación agraria.

En segundo lugar, es necesario que la finca retraída no exceda de una hectárea. Dicho límite fue impuesto en la segunda edición del Código civil como consecuencia de la adopción de una fórmula transaccional entre las evaluadas propuestas, que oscilaban entre las dos hectáreas a que se refería la redacción originaria y la media hectárea de la que eran seguidores algunos mensajeros.

En tercer lugar debe existir colindancia entre las fincas implicadas, razón por la cual es inoportuno su ejercicio cuando haya una destacada individualización de las fincas por la existencia de lesiones tales que obstaculicen la superficie inmediata, a cuya idea responde la disposición dominada, en aplicación de la cual el Tribunal Supremo ha declarado, no obstante, que los accidentes físicos sólo tienen transcendencia cuando verdaderamente sean elementos de una servidumbre aparente, habiendo negado, finalmente tanto que merezca la condición de dedicación el camino por el que sólo puede pasarse con permiso o tolerancia del retrayente.

Como se puede colegir de la cita, se desprende la improcedencia del retracto cuando sobre la finca retrayente se hayan constituido otros derechos. Ésta no es la de la proporcionalidad, característica del de comuneros y coherederos, sino la de la preferencia en consonancia tanto con el principio de indivisibilidad de este derecho como con la unidad del objeto retraído, otorgándose al titular de la finca retrayente de menor extensión. (Fernández Arroyo)

d) La prefación enfitéutica

En régimen de reciprocidad la prelación enfitéutica con el objeto de lograr la consolidación del dominio, cuya peculiaridad reside frente a los restantes tipos, no sólo en que se concede la posibilidad de hacerla efectiva en una fase previa, denominada tanteo, sino también en que dicho derecho se otorga cumulativamente con el retracto.

Para el ejercicio del primero se impone la obligación legal del preaviso, a partir del cual se computan los veinte días señalados al efecto, aunque su incumplimiento lejos de sancionarse con la nulidad, produce como único efecto hacer más dilatorio el término previsto para el ejercicio del retracto, al permitirlo en el plazo de un año contado desde la inscripción en el Registro.
Su plazo de ejercicio es el adherido en ellos para el remate y el precio a satisfacer por el tanteante el que sirva de tipo para la subasta. Criterios que no rigen, en cambio, en las subastas extrajudiciales por no estar incluidas en la letra del artículo 1640, aunque en ellas concurra la misma razón de publicidad Ahora bien, dada la coexistencia de ambos derechos, el no ejercicio del tanteo, cumplido el preaviso, no entraña renuncia al retracto, cuya peculiaridad reside en el cómputo del plazo de los nueve días previstos al efecto, el cual es variable en función de que haya habido o no ocultación de la escritura pública de venta, ya que mientras en este último caso se cuenta desde el otorgamiento

de la misma, en el primero se inicia a partir de la inscripción en el Registro. A este respecto se establece la presunción *inris tantum* de ocultación cuando la escritura no se presenta en el Registro dentro de los nueve días siguientes al de su otorgamiento. (Fernandez Arroyo, 1888/1984, pág. 264).

2.5 Vicisitudes del derecho de retracto

2.5.1 Nacimiento del derecho y factores determinantes de su actuación

Es defendida por (Fernández Arroyo) quien explica, pues bien cuanto decíamos anteriormente a propósito de la renuncia se justifica desde otra perspectiva, en las distintas vicisitudes por las que atraviesa este derecho desde su nacimiento hasta su efectividad, fruto de la especial configuración jurídica de que es objeto, porque si bien es cierto que el mismo nace cuando se adquiere la titularidad a la que la Ley anuda la del derecho real de retracto, ya sea la de comunero, coheredero, propietario de una finca colindante o dueño del dominio útil o directo, por citar, si no las más relevantes, sí, al menos, las contempladas por el Código civil, pudiéndose configurar desde esta perspectiva como una facultad de carácter real integrante del contenido ordinario o natural de cierto derecho subjetivo. Razón por la cual corre la misma suerte que la relación jurídica básica en la que se integra no lo es menos que sus posibilidades de ejercicio sólo ingresan en el patrimonio de dicho titular con la enajenación.

En cuanto a esta visitud de retracto que son de la venta de varias fincas por precio global el retracto procede respecto de todos los bienes que reúnan la condición de retraibles con exclusión de los que no la ostenten, por cuanto éstos no pueden reportar ninguna utilidad en orden a la consecución de la finalidad que en cada caso tiende a satisfacer este derecho. La solución no podía ser otra ya que este tipo

de venta generalmente encubre una maniobra fraudulenta tendente a burlar la efectividad de la institución (Fernadez Arroyo, 1888/1984, pág. 255)

2.5.2 Cinco tipos de retracto de fincas rusticas

Defendida por (Miravalles) quien indica que al observar rotundamente que el derecho que tiene una persona en ponerse en el lugar del que compra o adquiere una finca, en las mismas condiciones fijadas en el contrato de compraventa Nos podemos encontrar con los siguientes retractos (Miravalles)

a) Retracto de coherederos:

Por su parte (Miravalles) agrega que conforme el artículo. 1067 del Código Civil. Si algún coheredero vende su parte a un tercero, los demás coherederos podrán subrogarse en el lugar del comprador en el plazo de un mes. (Miravalles).

b) Retracto de copropietarios

Manteniendo el orden de la idea de (Miravalles) agrega que conforme el artículo. 1522 del Código Civil. Si un copropietario vende su parte a un tercero, los demás pueden adquirir esa parte con preferencia al tercero. (Miravalles)

c) Retracto de colindantes de finca inferior a una hectárea:

Es por ello que (Miravalles) no dice que conforme el artículo. 1523 del Código Civil. Tienen derecho de retracto los colindantes cuando se trate de la venta de una finca cuya cabida no exceda de una hectárea y siempre que no estén separadas por arroyo, caminos, etc. El plazo para salir al retracto son 9 días. (Miravalles)

d) Retracto de colindantes que sean explotación prioritaria:

En esa misma linea doctrinal (Miravalles) nos refiere que conforme el artículo. 27 de la ley de modernización de explotaciones agrarias de 1995. Los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones agrarias prioritarias pueden salir al retracto de la venta de una finca cuya cabida sea inferior al doble de la unidad mínima de cultivo. El plazo será 1 año desde la inscripción en el Registro de la propiedad o 60 días si hubo notificación. (Miravalles)

e) Retracto de arrendatarios:

Al respecto (Miravalles) sostiene que la ley de arrendamientos rústicos de 1980 y la de 2005 (no la de 2003) recogen que en toda transmisión (venta, donación, permuta…) el arrendatario que sea agricultor profesional tendrá derecho de tanteo y retracto en el plazo de 60 días desde que le notificaron la venta o 60 días desde que haya tenido conocimiento de la venta. (Miravalles).

2.5.3 Razones a favor y en contra del derecho de retracto

Con relación a ello el autor Hinostroza Minguez, (2017) expresa que esta causal está referida a las razones a favor y en contra de la regulación del derecho de retracto en el Código Civil son resumidas por la doctora Elvira Martínez Coco de la siguiente manera: según define el autor (Hinostroza Minguez, 2017, pág. 37)

a). Razones a favor:

1. Cumple una finalidad social.
2. La utilidad pública lo sustenta.
3. Facilita la consolidación de la propiedad.
4. Posibilita el acceso de los arrendatarios a la propiedad.

5. El vendedor no sufre daño alguno porque el precio que él quería por el bien lo recibe del comprador o del retrayente.
6. Se privilegia la justicia por el sobre la seguridad jurídica. (Hinostroza Minguez, 2017, pág. 37)

b). - Razones en contra:

1. Hace más onerosas las transacciones cargando de costos al vendedor, al comprador y a los terceros.
2. El arrendatario puede adquirir el bien libremente en el mercado.
3. El arrendatario es el que está en mejor condición de hacer un análisis costos-beneficios de las ventajas de adquirir el inmueble al propietario ofreciéndole un precio razonable.
4. Se sacrifica la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.
5. El precio por el que se vende un bien que puede ser retraído es siempre menor que uno que no puede serlo.
6. Impide el funcionamiento eficiente del sistema circulatorio de los bienes.
7. Falta de protección a los terceros (Hinostroza Minguez, 2017, pág. 37).

2.6 Conclusión especial del proceso de retracto

El autor Hinostroza Mingues, (2017) define el proceso de retracto como aquel causal sustentada en la que el juez puede declaras su conclusión si, habiendo indicado el retrayente desconocer la asistencia pagada o comprometida, se acredita que la conocía o que estaba en razonable actitud de conocerla. En el mismo valor el juez le impondrá una multa no menor de veinte ni mayor de cuarenta Unidades de Referencia Procesal, sin perjuicio de las costas y costos del proceso. La valentía es apelable con efecto suspensivo (Art. 502 del C.P.C), por lo que la eficacia de la resolución recurrida queda suspendida hasta la notificación de la que ordena se cumpla lo dispuesto por el superior, sin embargo, sin perjuicio de la suspensión, el

juez que expidió la resolución impugnada puede seguir conociendo las cuestiones que se tramitan en cuaderno aparte. Asimismo, puede a pedido de parte y en decisión debidamente motivada, disponer medidas cautelares que eviten que la suspensión produzca agravio irreparable (Art 368, inciso 1, del C.P.C). (Hinostroza Mingues, 2017, pág. 53).

2.3. HIPÓTESIS

2.3.1 Hipótesis general

Los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto están asociados a la consolidación de la propiedad en un solo titular y a la consolidación de la propiedad en el menor número de titulares en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019.

2.3.2. Hipótesis específicas

a) El beneficio que coexisten en el copropietario, en el litigante, en el nudo propietario y del usufructuario, en el propietario del suelo y del superficiario y el propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbre al ejercer el derecho de retracto es la consolidación de la propiedad en un solo titular en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019.

b) Los beneficios de los propietarios de las tierras colindantes al ejercer el derecho de retracto es la consolidación de la propiedad en un número menor de titulares y evitar el minifundio en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019.

2.4. DEFINICION DE TÉRMINOS

a) Condonación

Acción y efecto de condonar, de perdonar o de remitir una pena, multa u obligación. De ahí su importancia jurídica, especialmente en lo que se refiere a las deudas (Ossorio, 2003, pág. 210)

b) Retracto

La academia de la lengua lo define como el derecho que compete a ciertas personas para quedarse, por el tanto de su precio, con la cosa vendida a otro, es el derecho de preferencia que uno tiene para adquisición de una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante abono a este del precio que entrego y gastos de contrato que se le pudieran ocasionar.

El retracto puede ser convencional, que es el que se convierte en el contrato de compraventa a favor del vendedor para que recupere la cosa vendida (Ossorio, 2003, pág. 880).

c) Retraer

Disuadir de un propósito. Ejercer de un derecho de retracto (Ossorio, 2003, pág. 881).

d) Retracto de colindante

El que se concede a los dueños de fincas linderas, con objeto de favorecer la reconstrucción de explotaciones cuando menos medianas y de rendimiento económico conveniente. Se lo llama también de aledaños o asurcanos (Ossorio, 2003, pág. 881)

e) Coheredero

El que es heredero juntamente con otro u otros. Pueden ser coherederas todas las personas jurídicas y físicas; inclusive, en cuanto a estas, las concebidas y no nacidas,

siempre que con arreglo a la ley tengan capacidad para suceder y no hayan sido declaradas indignas por el testador. Cualquiera de los coherederos está facultado para pedir la partición de la herencia. Puede efectuarse amistosamente cuando están conformes todos los herederos o judicialmente cuando no lo estén y no se avengan a otra composición amigable. (Ossorio, 2003, pág. 190)

f) Finca

Propiedad inmueble, sea rústica o urbana (Ossorio, 2003, pág. 437)

g) Retrayente

El que retrae, el que ejercita un derecho de retracto**,** (Ossorio, 2003, pág. 881)**.**

h) Retracto legal

Según el Diccionario de Derecho Usual, el dispuesto por la ley, para adquirir la propiedad de una cosa enajenada a un extraño o de peor derecho, como facultad de libre ejercicio por los indicados en cada caso y dentro de los plazos y demás condiciones generales. A esta especie corresponden el gentilicio, el de colindantes, el de comuneros, el de coherederos, el enfitéutico y los de carácter administrativos; es decir todo menos el retracto convencional, cuyo origen está en la voluntad de los estipulantes. (Ossorio, 2003, pág. 881)

i) Legitimación

Por expresa previsión y facultad de la ley conversión de un hijo ilegitimo en legítimo. Bien se advierte que esta institución parte del supuesto de una diferencia respecto a la condición de los hijos; es decir, la existencia de los que son legitimos o matrimoniales y los que son ilegitimos o extramatrimoniales. Como norma general se puede decir que la loegislacion se produce por el siguiente matrimonio de los padres. (Ossorio, 2003, pág. 564)

j) Retracto gentilicio

Llamado también de abolengo o de sangre, por basarse en vínculos familiares, es o era, por su actual decadencia legal, el fundado en la pertenencia de los bienes enajenados a extraños, que autorizaba para recobrarlos a un pariente cercano del enajenante (Ossorio, 2003, pág. 881)

k) Retracto de comuneros

Por el efecto que suele experimentarse por lo que pertenece en común y para evitar la entrada perturbadora de extraños, el que se concede a cada condueño en caso de enajenación de su parte por otro coparticipe. (Ossorio, 2003, pág. 881)

2.4. VARIABLES DE ESTUDIO

2.4.1. Variable Independiente (X)

Derecho de retracto

2.4.2. Variable Dependiente (Y)

Beneficio de los titulares del derecho de retracto

2.4.3. Variable interviniente (Z)

Desconocimiento de las personas para el ejercicio del retracto

2.4.4. Definición operativa de Variables e indicadores

VARIABLES	DIMENSIÓN	SUB/DIMENSIÓN	INDICADOR	ÍTEMS	E/V
DERECHO RETRACTO	El ejercicio del derecho de retracto	Condición legal	Estímulos de orden público	1. Las personas que pueden retraer están taxativamente señaladas en la ley y estas no pueden ser interpretadas extensivamente.	CERRADAS
			Autonomía de la voluntad y estabilidad contractual	2. El derecho de retracto constituye un recorte a los principios generales de la autonomía de la voluntad y la estabilidad contractual.	
		Función subrogativa	Sujeto activo.	3. El sujeto activo es una persona natural o jurídica que subroga al comprador y tendrá todos los derechos acordados por la ley.	
			Otorgamiento de escritura de sustitución	4. El retrayente que sustituye al comprador ocupa su lugar sin necesidad de ir a un nuevo contrato, bastando con una escritura se sustitución.	
		Limitaciones impuestas por el legislador	Reducida área de acción contractual y carácter personalísimo	5. Solo pueden retraer las personas consideradas como titulares del retrato establecida en el artículo 1599 del C.C.	
			Breve plazo de ejercicio	6. El derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la apersona que goza de este derecho.	
BENEFICIO DE LOS TITULARES DEL DERECHO DE RETRACTO	Los beneficios del copropietario, del litigante y del nudo propietario y del usufructuario	Retracto del copropietario	Enajenación de porciones indivisas	7. Los copropietarios son beneficiados con la porción indivisa del otro copropietario al enajenarse las porciones indivisas de uno de los copropietarios a un tercero	CERRADAS
			Consolidación de la propiedad	8. El retracto en el copropietario, tiene por finalidad la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares.	
		Retracto en favor del litigante	Demandado/Demandante	9. Tiene derecho de retracto el demandado en caso de venta del bien que se esté discutiendo judicialmente.	
		Retracto del nudo propietario y del usufructuario	Nudo propietario	10. Tiene derecho de retracto el nudo propietario en la trasferencia del usufructo.	
			Usufructuario	11. Tiene derecho de retracto el usufructuario en la venta de la nuda propiedad.	
	Los beneficios del dueño del suelo y del superficiario, de los propietarios de predios urbanos y colindantes.	Retracto del dueño del suelo y del superficiario	Dueño del suelo	12. Tiene derecho de retracto el propietario del suelo cuando el superficiario vende las construcciones objeto de su derecho	
			superficiario	13. Tiene derecho de retracto el superficiario cuando el propietario del suelo vende a un tercero sus respectivos derechos.	
		Retracto de propietarios de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbres	Servidumbre real que disminuya el valor de ambos	14. Tienen derecho de retracto los propietarios de predios urbanos en donde existe una servidumbre real entre ellos.	

		Retracto de colindantes	Fincas rústicas	15. El derecho de retracto se ejerce únicamente en tierras colindantes que tengan la característica de ser fincas rústicas	
			Contigüidad	16. Tiene derecho de retracto el colindante de cualquier área o inmueble sea en zona rural o urbana	
			La cabida no exceda de la unidad agrícola		

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. ÁMBITO DE ESTUDIO

Lugar **:** Huancavelica

Departamento **:** Huancavelica

Provincia **:** Huancavelica

Distrito **:** Huancavelica

Tiempo **:** 18 meses

Inicio **:** julio 2019.

Culmina **:** diciembre 2020.

Población **:** Operadores jurídicos

Ámbito Doctrinal **:** Es una investigación en el ámbito del Derecho Privado, en la especialidad de Derecho Civil, en la sub especialidad de Derecho de Contratos

3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Por la naturaleza de la investigación, el estudio reunió las condiciones de una investigación de tipo básica, porque contribuye a la ampliación del conocimiento científico, es así que al conocer los beneficios de los titulares del derecho de retracto se podrá ejercer vía proceso abreviado con la finalidad de lograr la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares.

3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN

El nivel de investigación es descriptivo, ya que según BAVARESCO (2006 pág. 24) "es aquella que describe y analiza sistemáticamente características homogéneas de los fenómenos estudiados sobre la realidad" ya que con la presente investigación se dio a conocer los beneficios que cuentan cada uno de los titulares del derecho de retracto

3.4. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

En la presente investigación se utilizará los siguientes métodos

3.4.1. Método General

En la presente investigación se utilizará el Método Científico como método general, que según VAN DALEN (1986) citado por OSEDA y otros (2008, pp. 49-50), "es la forma ordenada de proceder para el conocimiento de la verdad, en el ámbito de determinada disciplina científica".

3.4.2. Métodos Específicos

En la presente investigación se utilizó el método del testimonio personal y el método deductivo, descriptivo – explicativo.

3.5. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El diseño de la presente investigación es diseño no experimental, descriptivo y de corte transversal (Fuente lsa, Icart y Pulson, 2006). Considerado que no es experimental, pues no hubo manipulación de la variable de investigación, es descriptivo, ya que la presenta investigación tuvo por objetivo identificar una serie de características de la variable, y es trasversal ya que la aplicación del instrumento de recolección de datos se hizo en un solo corte de tiempo.

M ---------- O

DONDE:

M = muestra

O = Derecho de retracto y beneficio de sus titulares

3.6. POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO

3.6.1. Población

Cuarenta operadores jurídicos conformados por dos jueces civiles, 4 secretarios judiciales, cuatro notarios de Huancavelica y treinta abogados litigantes.

3.6.2. Muestra

Muestra censal, ya que se ha considerado al 100% de la población al considerarla un número manejable de sujetos. Siguiendo a RAMÍREZ (1997) considera que la muestra censal "…es aquella donde todas las unidades de investigación son consideradas como muestra", es más apoyándonos en HERNANDEZ (2010) indica que cuando la población es menos a cincuenta individuos, esta es igual a la muestra.

3.6.3. Muestreo

El muestreo es intencional, no probabilístico y de tipo encuesta por lo que se precisa que la población a estudiar es simultáneamente universo, población y muestra.

3.7. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.7.1. Técnicas

La técnica a utilizar es la encuesta. Munch (1998, p. 54) indica que la encuesta "es una técnica que consiste en obtener información acerca de una parte de la población y muestra (…) cuyo objeto pude variar desde recopilar información para definir el problema (estudios exploratorios), hasta obtener información para probar una hipótesis (estudios confirmados)".

3.7.2. Instrumentos

EL instrumento utilizado es el cuestionario diseñado por el investigador con preguntas de tres opciones **(politómicas)** referidas a los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto.

3.8. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

a) La encuesta fue aplicada en primera instancia a los notarios público de la localidad de Huancavelica en horas de la mañana, seguidamente se aplicó la encuesta a los abogados litigantes y finalmente se aplicó la encuesta en el Primer Juzgado Civil en horas de la tarde, luego de las labores judiciales y previa coordinación con el presidente de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica.

b) La técnica utilizada en el desarrollo de la encuesta fue leer la pregunta y cada operador jurídico venía marcando la respuesta que él o ella consideraba pertinente.

c) En algunos casos se dejó la encuesta de un día para otro, toda vez que el profesional en derecho no contaba con tiempo en determinado momento.

3.9. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

Se ha recogido los puntos (preguntas) más importantes de los ítems de la operacionalización de variables y se ha asignado respuestas múltiples de tipo politómicas ("si" – "se abstiene" – "no"). Se organizó los datos recolectados para la representación de los mismos haciendo uso del paquete estadístico IBM SPSS *Stadistics* para Windows Vers. 25.0 y Microsoft Office-Excel 2010, en el cual se utilizó la estadística descriptiva y para la prueba de hipótesis se usó la prueba Chi Cuadrada para determinar la relación que guardan las dos variables y al determinar que la nuestra presentó una distribución asimétrica.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. PRESENTACIÓN DE DATOS

En la presente investigación, se dio soporte estadístico a la investigación titulada "Beneficio de los titulares del derecho de retracto en el primer juzgado civil de Huancavelica en el 2019" codificando cada ítem conforme a la escala de valores de "si" "se abstiene" y "no", permitiendo la obtención de los datos obtenidos mediante tablas de frecuencia simple y gráficos de barras para posteriormente realizar la interpretación de los mismos y las conclusiones respectivas.

Por otro lado para determinar el nivel de conocimiento sobre el derecho de retracto y los beneficios que tienen los titulares del mismo, materia de la presente investigación, se ha tenido en cuenta las encuestas aplicadas a los jueces civiles del Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica, a cuatro Secretarios Judiciales, a cuatro Notario Públicos Colegiados de la ciudad de Huancavelica y a 30 Abogados Litigantes especialistas en materia Civil, quienes por su profesionalismo y especialización en la materia del tema de investigación, han sabido responder de

manera adecuada al instrumento de recolección de datos que se empleó para la obtención de los resultados, cuyos gráficos estadísticos que a continuación se presentan han sido realizados mediante el uso del programa SPSS V.25.

4.1.1. Validez y confiabilidad del instrumento

Para determinar el nivel de confiabilidad del instrumento se ha utilizado el coeficiente de alfa de Crombach, ya que las respuestas del instrumento de recolección de datos son politómicas

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,801	16

Rango:

- Muy baja o
- Baja 0,01 – 0,49
- Regular 0,5 – 0,59
- Aceptable 0,6 – 0,89
- Elevada 0, 9 – 1

Donde el confidencien cero significa nula confiabilidad y 1 representa un máximo de confiabilidad, es decir debe oscilar entre 0 y 1.

Decisión:

Tras el procedimiento de coeficiente de alfa de Crombach, se tiene que $\alpha = 0,801$, es decir, que según la escala el instrumento utilizado tiene una confiabilidad de 80.1% que significa que es ACEPTABLE, con ese resultado de fiabilidad continuamos con los resultados estadísticos.

4.1.2. Resultados por Ítems

Ítem 01

Tabla 1

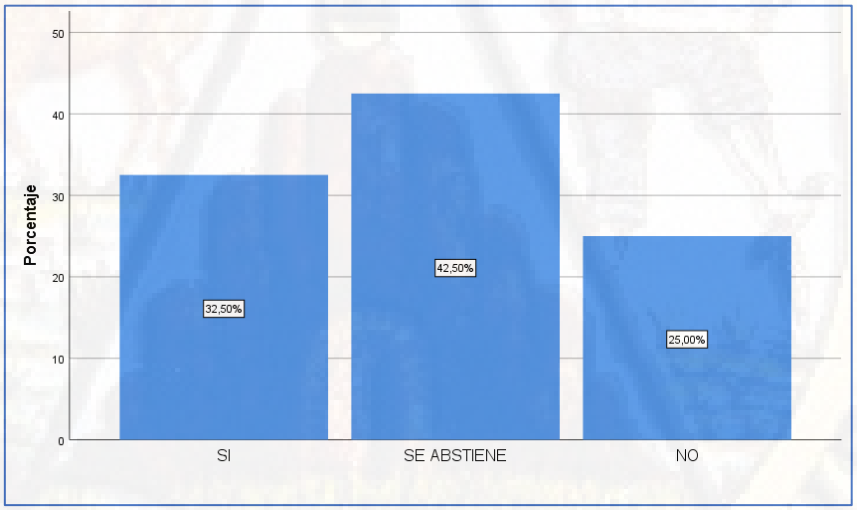
¿Las personas que pueden retraer están taxativamente señaladas en la ley y estas no pueden ser interpretadas extensivamente?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	13	32,50%
	DE ABSTIENE	17	42,50%
	NO	10	25,00%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. Encuesta aplicada

Gráfico 1

¿Las personas que pueden retraer están taxativamente señaladas en la ley y estas no pueden ser interpretadas extensivamente?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 1 y del gráfico 1, se observa que el 32.50% de nuestra población encuestada señala que las personas que pueden retraer ***sí*** están taxativamente señaladas en la ley y

estas no pueden ser interpretadas extensivamente, el 42.50% de encuestados ***se abstienen*** a responder a la pregunta, mientras que el 25.00% de encuestados afirman que las personas que pueden retraer ***no*** están taxativamente señaladas en la ley y estas pueden ser interpretadas extensivamente. Por lo tanto, podemos aseverar que del 100% de encuestados solo el 32.50% tienen conocimiento pleno sobre las personas quienes pueden ejercer el derecho de retracto, mientras que los demás desconocen.

Ítem 02

Tabla 2

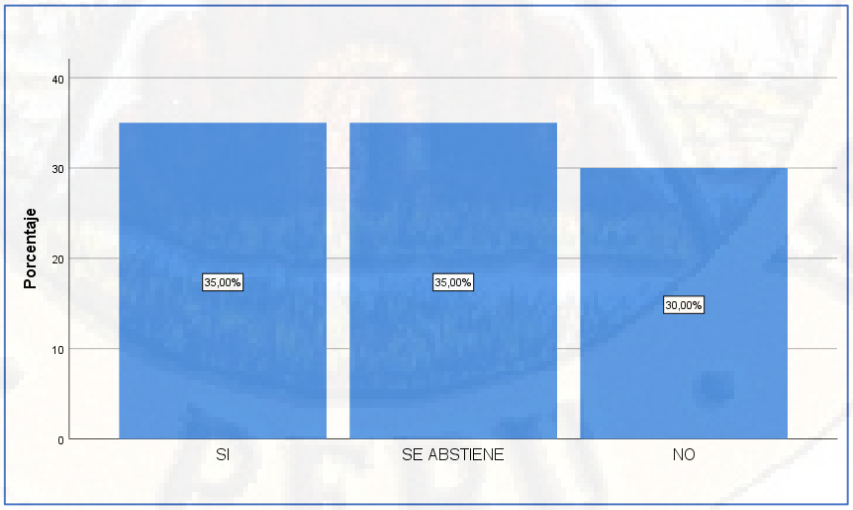
¿El derecho de retracto constituye un recorte a los principios generales de la autonomía de la voluntad y la estabilidad contractual?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	14	35,00%
	SE ABSTIENE	14	35,00%
	NO	12	30,00%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 2

¿El derecho de retracto constituye un recorte a los principios generales de la autonomía de la voluntad y la estabilidad contractual?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 2 y del gráfico 2, se observa que el 35.00% de nuestra población encuestada señala que el derecho de retracto ***sí*** constituye un recorte a los principios generales de la autonomía de la voluntad y la estabilidad contractual, el 35.00% de encuestados ***se abstienen*** de responder a la pregunta, mientras que el 30.00% de encuestados consideran que el derecho de retracto ***no*** constituye un recorte a los principios generales de la autonomía de la voluntad y la estabilidad contractual. Por lo tanto, podemos afirmar que del 100% de encuestados solo el 30.00% tienen conocimiento pleno que el derecho de retracto no constituye un recorte a los principios generales de la autonomía de la voluntad y la estabilidad contractual.

Ítem 03

Tabla 3

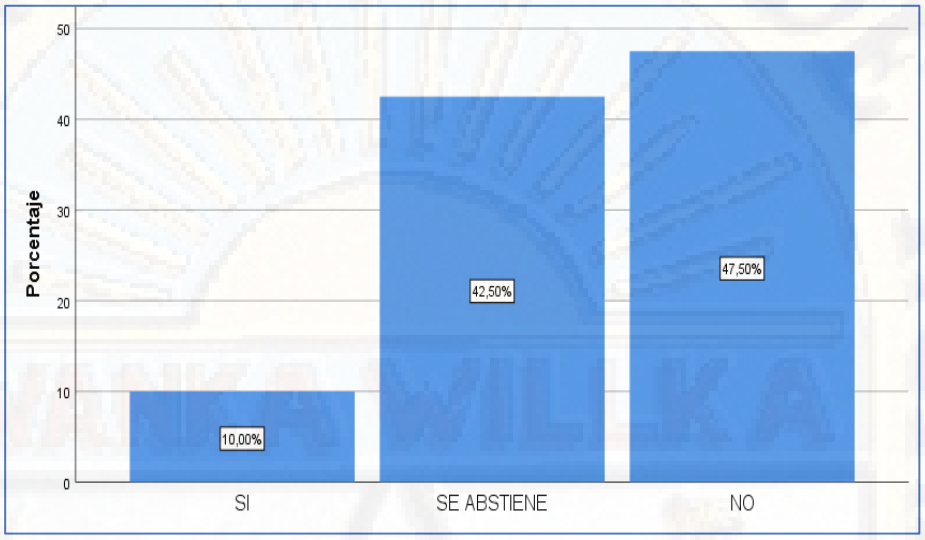
¿El sujeto activo es una persona natural o jurídica que subroga al comprador y tendrá todos los derechos acordados por la ley?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	4	10,00%
	SE ABSTIENE	17	42,50%
	NO	19	47,50%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 3

¿El sujeto activo es una persona natural o jurídica que subroga al comprador y tendrá todos los derechos acordados por la ley?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 3 y del gráfico 3, se observa que el 10.00% de nuestra población encuestada, señala que el sujeto activo ***sí*** es una persona natural o jurídica que subroga al comprador y tendrá todos los derechos acordados por la ley, el 42.50% de encuestados ***se abstienen*** de responder a la pregunta, mientras que el 47.50% de encuestados consideran que el sujeto activo ***no*** es una persona natural o jurídica que subroga al comprador y tendrá todos los derechos acordados por la ley. Por lo tanto, podemos afirmar que del 100% de encuestados solo el 10.00% tienen conocimiento pleno que el sujeto activo puede ser una persona natural o una persona jurídica la que puede subrogar al comprador y esta tendrá todos los derechos acordados por la ley.

Ítem 4

Tabla 4

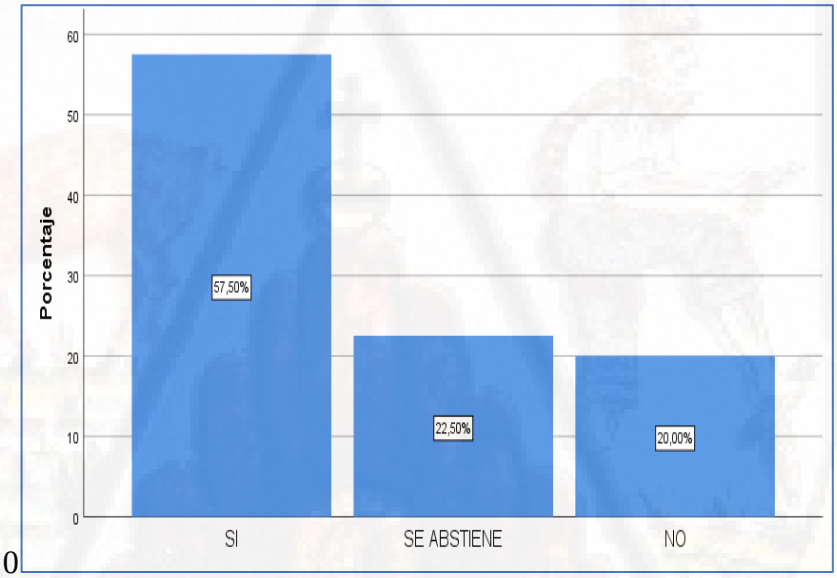
¿El retrayente que sustituye al comprador ocupa su lugar sin necesidad de ir a un nuevo contrato, bastando con una escritura de sustitución?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	23	57,50%
	SE ABSTIENE	9	22,50%
	NO	8	20,00%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 4

¿El retrayente que sustituye al comprador ocupa su lugar sin necesidad de ir a un nuevo contrato, bastando con una escritura de sustitución?



0

Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 4 y del gráfico 4, se observa que el 57.50% de nuestra población encuestada, señala que el retrayente que sustituye al comprador ***sí*** ocupa su lugar sin necesidad de ir a un nuevo contrato, bastando con una escritura de sustitución, el 22.50% de encuestados ***se abstienen*** de responder a la pregunta, mientras que el 20.00% de encuestados consideran que el retrayente que sustituye al comprador ***no*** ocupa su lugar y necesita ir a

un nuevo contrato con nuevas cláusulas. Por lo tanto, podemos afirmar que del 100% de encuestados solo el 57.50% tienen conocimiento pleno que el retrayente que sustituye al comprador ocupa su lugar sin necesidad de ir a un nuevo contrato, bastando con una sola escritura de sustitución.

Ítem 5

Tabla 5

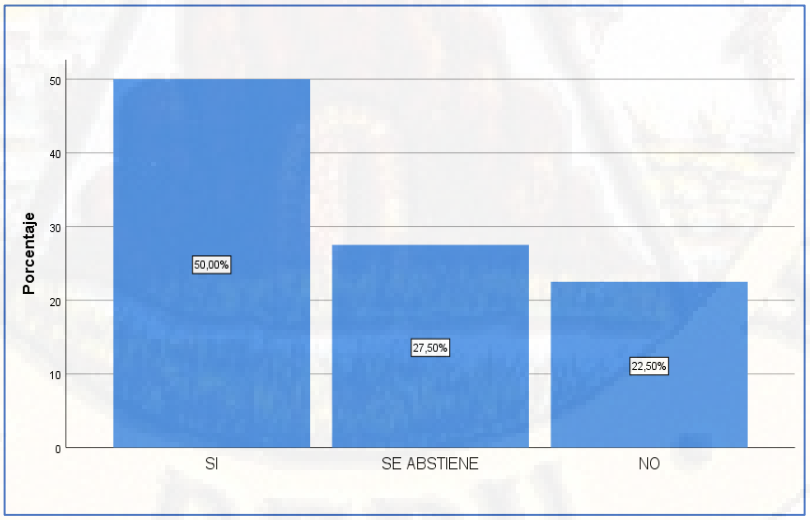
¿Solo pueden retraer las personas consideradas como titulares del retracto establecidas en el artículo 1599 del C. C.?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	20	50,00%
	SE ABSTIENE	11	27,50%
	NO	9	22,50%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 5

¿Solo pueden retraer las personas consideradas como titulares del retracto establecidas en el artículo 1599 del C. C.?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 5 y del gráfico 5, se observa que el 50.00% de nuestra población encuestada señalan que, ***si*** pueden retraer únicamente las personas consideradas como titulares del retracto establecidas en el artículo 1599 del Código Civil, el 27.50% de encuestados ***se abstienen*** de responder a la pregunta, mientras que el 22.50% de encuestados consideran que ***no*** solo pueden retraer las personas consideradas como titulares del retracto establecidas en el artículo 1599 del Código Civil. Por lo tanto, podemos afirmar que del 100% de encuestados solo el 50.00% tienen conocimiento pleno que solo pueden retraer las personas consideradas como titulares del retracto establecidas en el artículo 1599 del Código Civil.

Ítem 6

Tabla 6

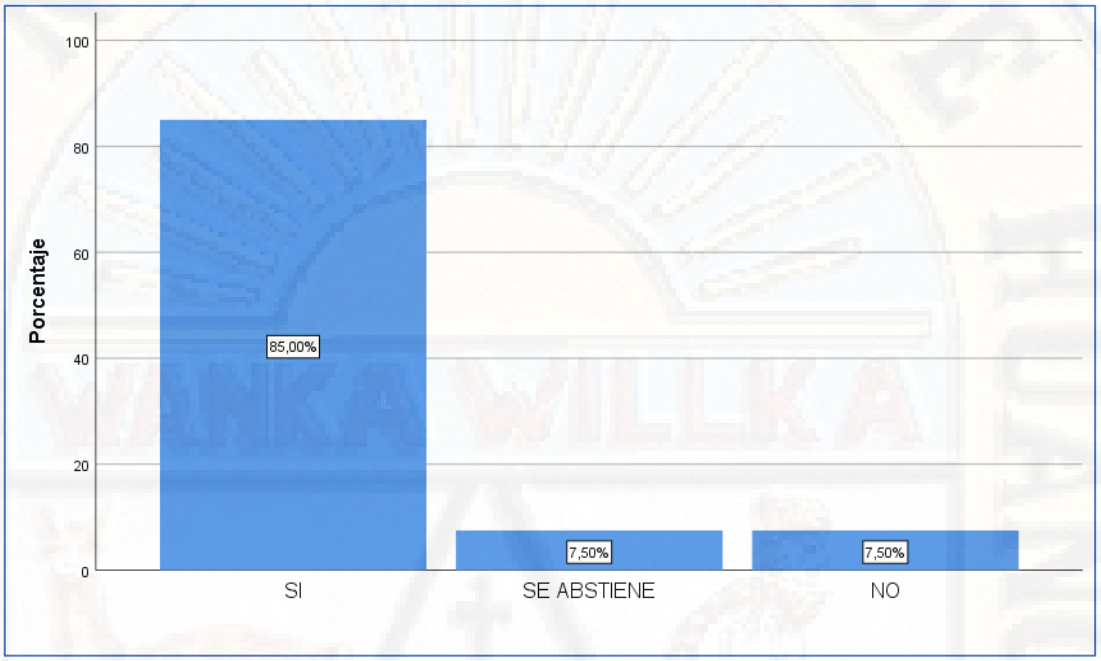
¿El derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la apersona que goza de este derecho?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	34	85,00%
	SE ABSTIENE	3	7,50%
	NO	3	7,50%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 6

¿El derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la apersona que goza de este derecho?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 6 y del gráfico 6, se observa que el 85.00% de nuestra población encuestada señalan que el derecho de retracto ***si*** debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho, el 7.50% de encuestados ***se abstienen*** de responder a la pregunta, mientras que el 7.50% de encuestados consideran el derecho de retracto ***no*** puede ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho. Por lo tanto, podemos afirmar que del 100% de encuestados el 85.00% tienen conocimiento pleno que el retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho.

Ítem 7

Tabla 7

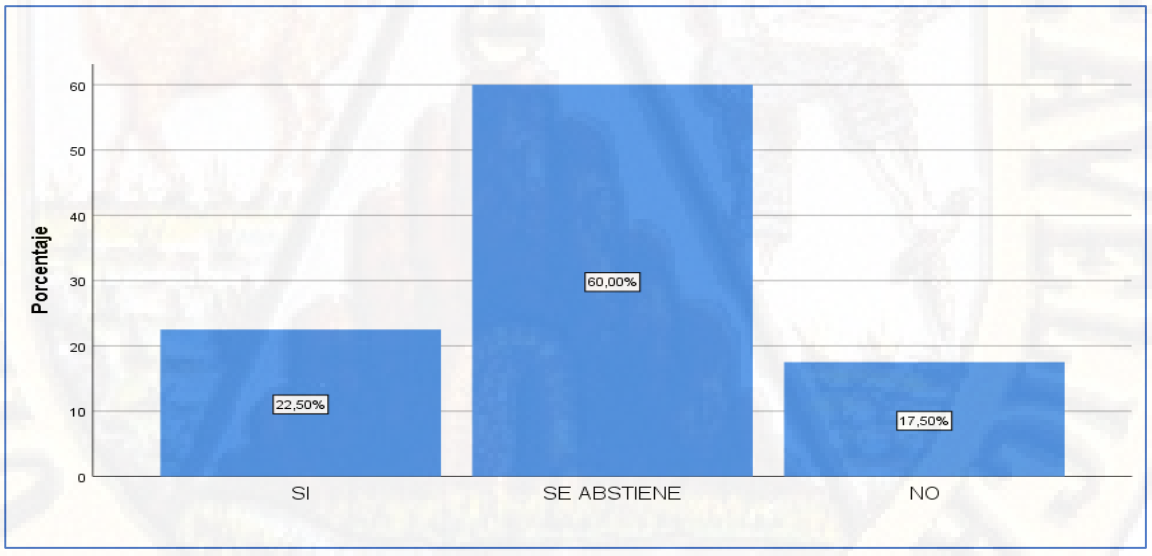
¿Los copropietarios son beneficiados con la porción indivisa del otro copropietario al enajenarse las porciones indivisas de uno de los copropietarios a un tercero?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	9	22,50%
	SE ABSTIENE	24	60,00%
	NO	7	17,50%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 7

¿Los copropietarios son beneficiados con la porción indivisa del otro copropietario al enajenarse las porciones indivisas de uno de los copropietarios a un tercero?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 7 y del gráfico 7, se observa que el 22.50% de nuestra población encuestada señalan que los copropietarios ***sí*** son beneficiados con la porción indivisa del otro

copropietario al enajenarse las porciones indivisas de uno de los copropietarios a un tercero, el 60.00% de encuestados ***se abstienen*** de responder a la pregunta, mientras que el 17.50% de encuestados consideran que los copropietarios ***no*** son beneficiados con la porción indivisa del otro copropietario al enajenarse las porciones indivisas de uno de los copropietarios a un tercero. Por lo tanto, podemos afirmar que del 100% de encuestados solo el 22.50% tienen conocimiento que los copropietarios son beneficiados con la porción indivisa del otro copropietario al enajenarse las porciones indivisas de uno de los copropietarios a un tercero

Ítem 8

Tabla 8

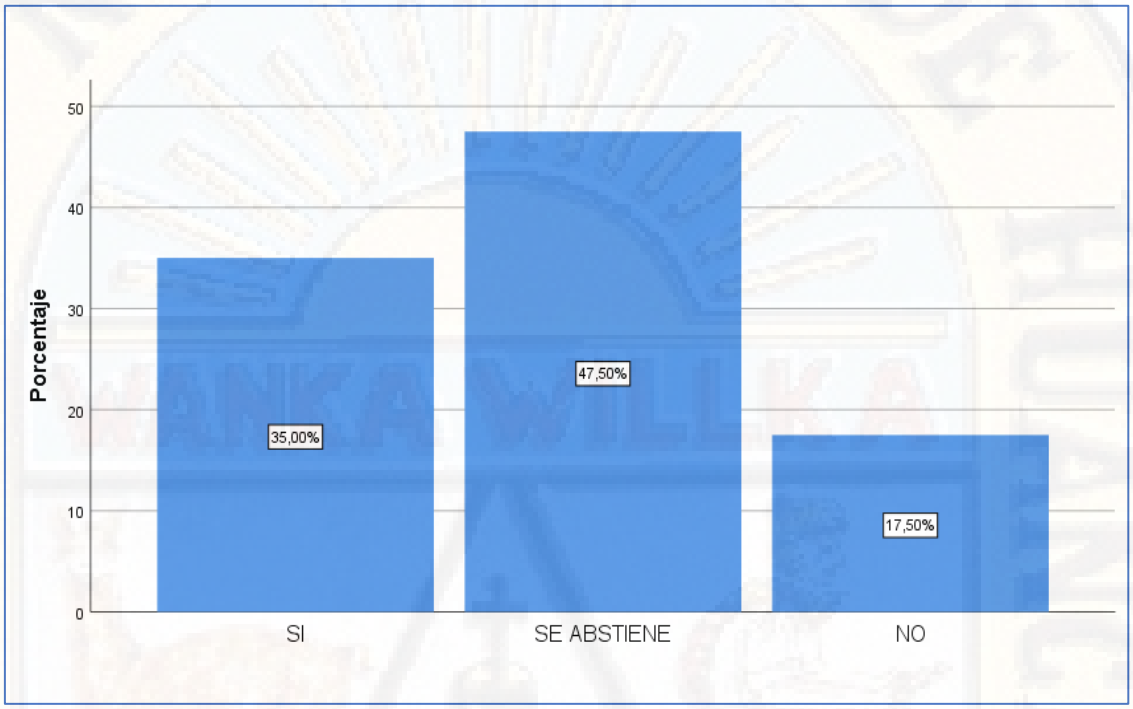
¿El retracto en el copropietario, tiene por finalidad la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	14	35,00%
	SE ABSTIENE	19	47,50%
	NO	7	17,50%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 8

¿El retracto en el copropietario, tiene por finalidad la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 8 y del gráfico 8, se observa que el 35.00% de nuestra población encuestada señalan que el retracto en el copropietario ***sí*** tiene por finalidad la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares, el 47.50% de encuestados ***se abstienen*** de responder a la pregunta, mientras que el 17.50% de encuestados consideran que el retracto en el copropietario ***no*** tiene por finalidad la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares. Por lo tanto, podemos afirmar que del 100% de encuestados solo el 35.00% tienen conocimiento pleno que retracto en el copropietario ***sí*** tiene por finalidad la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares.

Ítem 9

Tabla 9

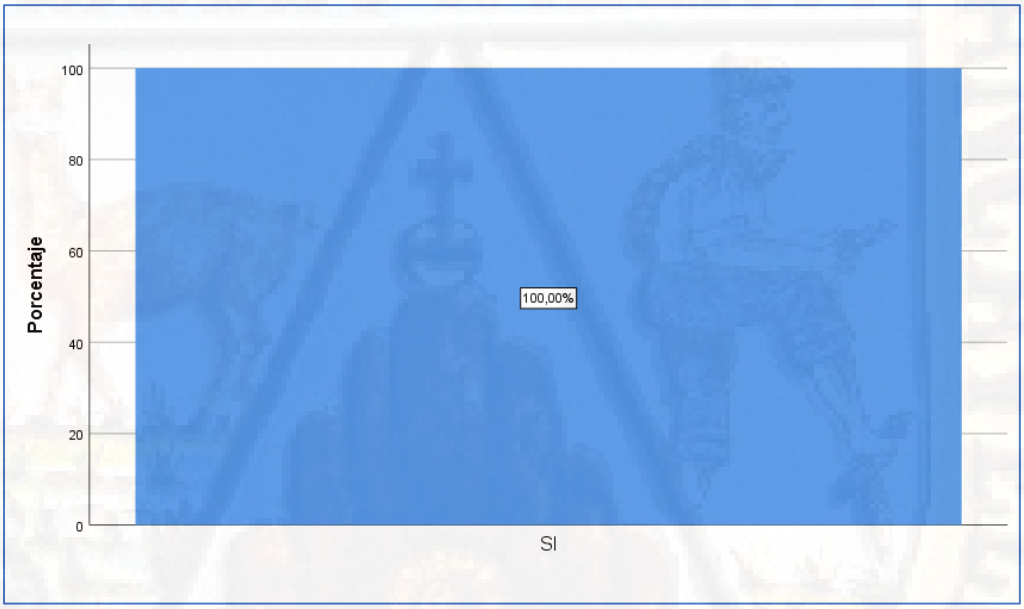
¿Tiene derecho de retracto el demandante en caso de venta del bien que se esté discutiendo judicialmente?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 9

¿Tiene derecho de retracto el demandante en caso de venta del bien que se esté discutiendo judicialmente?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 9 y del gráfico 9, se observa que el 100.00% de nuestra población encuestada señalan que ***sí*** tiene derecho de retracto el demandante en caso de venta del bien que se esté discutiendo judicialmente. Por lo que podemos afirmar que todos los encuestados consideran que el demandante tiene derecho a retracto

Ítem 10

Tabla 10

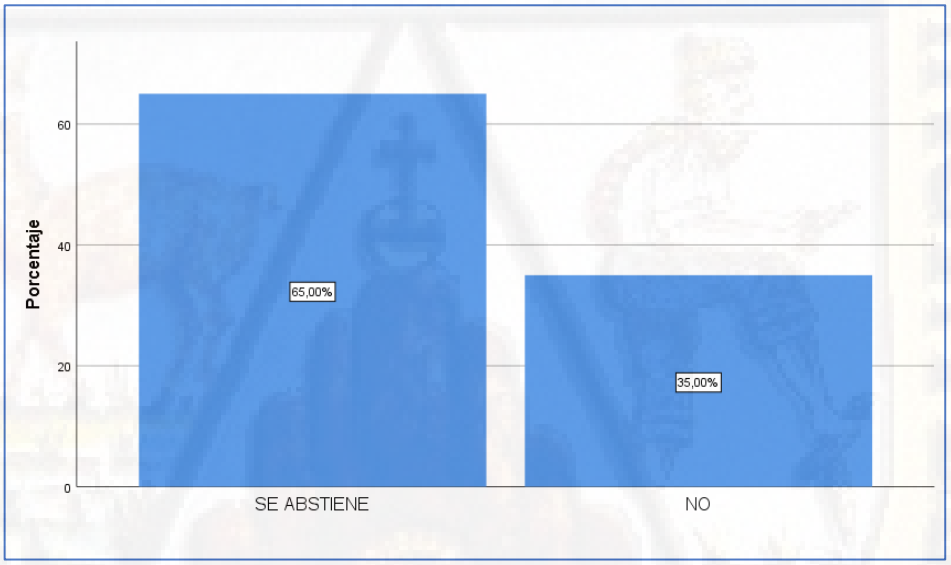
¿Tiene derecho de retracto el nudo propietario en la trasferencia del usufructo?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SE ABSTIENE	26	65,00%
	NO	14	35,00%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 10

¿Tiene derecho de retracto el nudo propietario en la trasferencia del usufructo?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 10 y del gráfico 10, se observa que el 65.00% de nuestra población encuestada se abstiene a responder a la pregunta, mientras que el 35.00% de encuestados considera que ***no*** tiene derecho de retracto el nudo propietario en la transferencia del usufructo. Por lo tanto, se puede afirmar que del 100% de encuestados ninguno de ellos considera que tiene derecho de retracto el nudo propietario en la trasferencia del usufructo.

Ítem 11

Tabla11

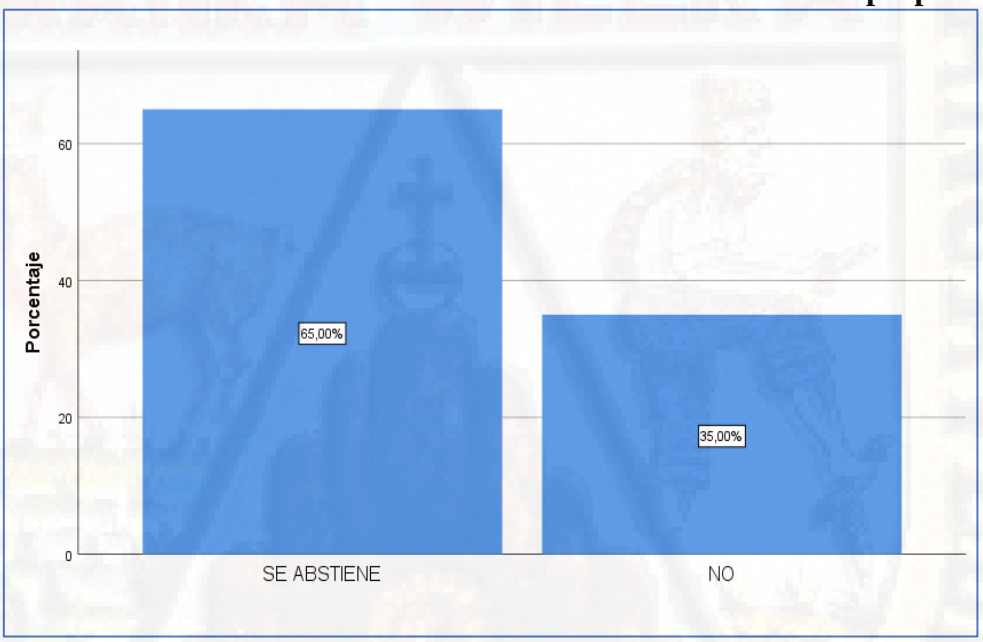
¿Tiene derecho de retracto el usufructuario en la venta de la nuda propiedad?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SE ABSTIENE	26	65,00%
	NO	14	35,00%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 11

¿Tiene derecho de retracto el usufructuario en la venta de la nuda propiedad?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 11 y del gráfico 11, se observa que el 65.00% de nuestra población encuestada se abstiene a responder a la pregunta, mientras que el 35.00% de encuestados considera que ***no*** tiene derecho de retracto el usufructuario en la venta de la nuda propiedad. Por lo tanto, se puede afirmar que del 100% de encuestados ninguno de ellos considera que tiene derecho de retracto el usufructuario en la venta de la nuda propiedad.

Ítem 12

Tabla 12

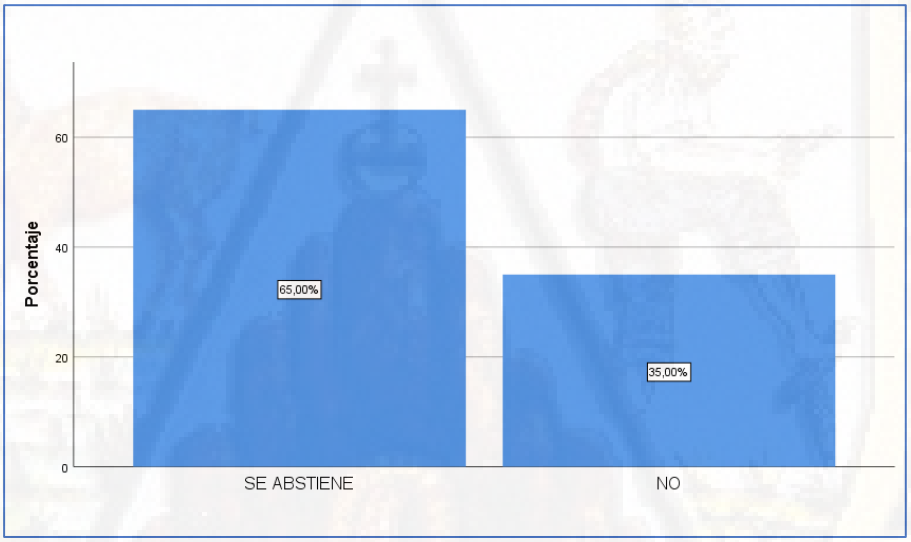
¿Tiene derecho de retracto el propietario del suelo cuando el superficiario vende las construcciones objeto de su derecho?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SE ABSTIENE	26	65,00%
	NO	14	35,00%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 12

¿Tiene derecho de retracto el propietario del suelo cuando el superficiario vende las construcciones objeto de su derecho?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 12 y del gráfico 12, se observa que el 65.00% de nuestra población encuestada se abstiene a responder a la pregunta, mientras que el 35.00% de encuestados considera que ***no*** tiene derecho de retracto el propietario del suelo cuando el superficiario vende las construcciones objeto de su derecho. Por lo tanto, se puede afirmar que del 100% de

encuestados ninguno de ellos considera que tiene derecho de retracto el propietario del suelo cuando el superficiario vende las construcciones objeto de su derecho.

Ítem 13

Tabla 13

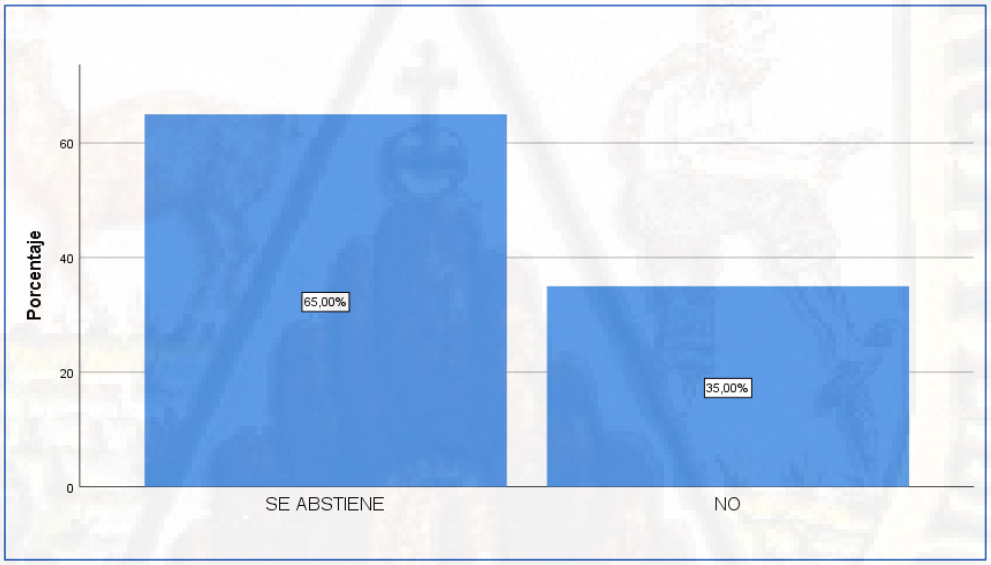
¿Tiene derecho de retracto el superficiario cuando el propietario del suelo vende a un tercero sus respectivos derechos?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SE ABSTIENE	26	65,00%
	NO	14	35,00%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 13

¿Tiene derecho de retracto el superficiario cuando el propietario del suelo vende a un tercero sus respectivos derechos?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 13 y del gráfico 13, se observa que el 65.00% de nuestra población encuestada se abstiene a responder a la pregunta, mientras que el 35.00% de encuestados considera que ***no*** tiene derecho de retracto el superficiario cuando el propietario del suelo vende a un tercero sus respectivos derechos. Por lo tanto, se puede afirmar que del 100% de

encuestados ninguno de ellos considera que tiene derecho de retracto el superficiario cuando el propietario del suelo vende a un tercero sus respectivos derechos.

Ítem 14

Tabla 14

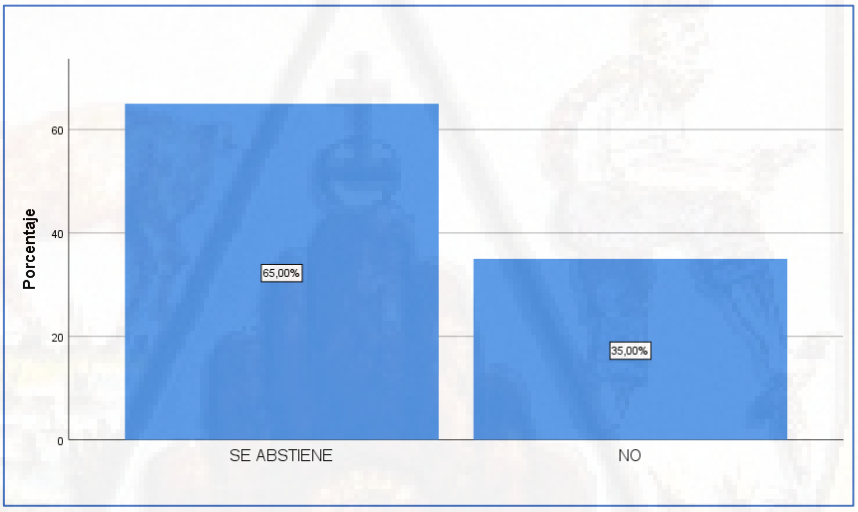
¿Tienen derecho de retracto los propietarios de predios urbanos en donde existe una servidumbre real entre ellos?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SE ABSTIENE	26	65,00%
	NO	14	35,00%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 14

¿Tienen derecho de retracto los propietarios de predios urbanos en donde existe una servidumbre real entre ellos?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 14 y del gráfico 14, se observa que el 65.00% de nuestra población encuestada se abstiene a responder a la pregunta, mientras que el 35.00% de encuestados considera que ***no*** tiene derecho de retracto los propietarios de predios urbanos en donde existe una servidumbre real entre ellos. Por lo tanto, se puede afirmar que del 100% de encuestados ninguno de ellos considera que tienen derecho de retracto los propietarios de predios urbanos en donde existe una servidumbre real entre ellos.

Ítem 15

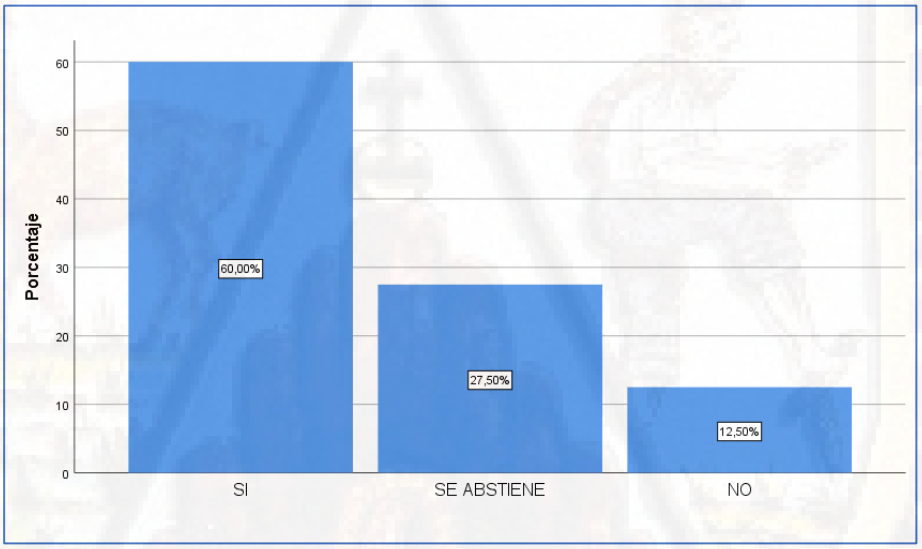
Tabla 15

¿Tiene derecho de retracto el colindante de cualquier área o inmueble sea en zona rural o urbana?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	24	60,00%
	SE ABSTIENE	11	27,50%
	NO	5	12,50%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 15
¿Tiene derecho de retracto el colindante de cualquier área o inmueble sea en zona rural o urbana?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 15 y del gráfico 15, se observa que el 60.00% de nuestra población encuestada señalan si tienen derecho de retracto el colindante de cualquier área o inmueble sea en zona rural o urbana, el 27.50% de encuestados se abstienen a responder la pregunta, mientras que el 12.50% de encuestados consideran que no tienen derecho de retracto el colindante de cualquier área o inmueble sea en zona rural o urbana. Por lo tanto, se puede

afirmar que del 100% de encuestados solo el 22.50% de encuestados consideran que el derecho de retracto se ejerce únicamente en áreas o inmuebles de zona rural.

Ítem 16

Tabla 16

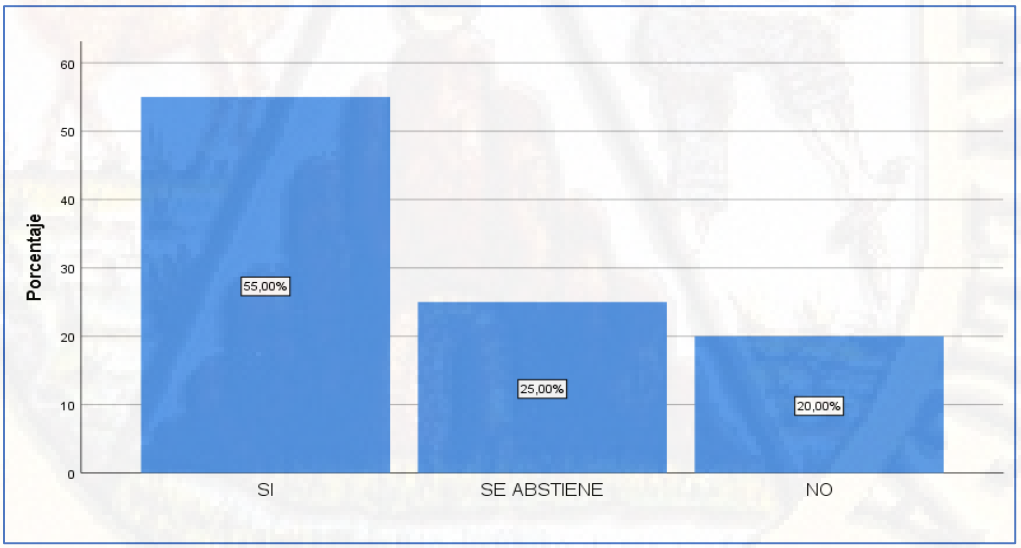
¿Los beneficios que adquieren los colindantes son mejoramientos económicos a su patrimonio personal?

	Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Válido	SI	22	55,00%
	SE ABSTIENE	10	25,00%
	NO	8	20,00%
	Total	40	100,00%

Fuente: base de datos SPSS. En cuesta aplicada

Gráfico 16

¿Los beneficios que adquieren los colindantes son mejoramientos económicos a su patrimonio personal?



Fuente: base de datos SPSS. Elaboración propia

Interpretación:

De la tabla 16 y del gráfico 16, se observa que el 55.00% de nuestra población encuestada señalan que los beneficios que adquieren los colindantes ***si*** son las mejoras económicas a su patrimonio personal, el 25.00% de encuestados se abstienen a responder la pregunta, mientras que el 20.00% de encuestados consideran que los beneficios que adquieren los colindantes ***no*** son las mejoras económicas a su patrimonio personal. Por lo tanto, se puede afirmar que del 100% de encuestados el 55.00% de encuestados consideran que los beneficios que adquieren los colindantes son mejoramientos económicos a su patrimonio personal.

4.2. PRUEBA DE HIPÓTESIS

4.2.1. Hipótesis general

a) Formulación de hipótesis general

H1 = Los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto son la consolidación de la propiedad en un solo titular y la consolidación de la propiedad en el menor número de titulares en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019.

Ho = Los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto no son la consolidación de la propiedad en un solo titular ni la consolidación de la propiedad en el menor número de titulares en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019.

b) Elección del nivel de significación (α)

Dado que el trabajo corresponde a una investigación orientada a las ciencias sociales (derecho), el nivel de significación elegido es α= 0,05, que significa que estamos dispuestos aceptar como máximo un error del 5%.

c) Selección de la prueba estadística

Considerando que los miembros de la muestra han sido elegidos de manera censal y solo se ha tenido 40 encuestados que son ≤ a 50, se contrasta la normalidad con la prueba de Shapiro-Wilk. Asimismo, se ha probado la normalidad de los datos ya que el valor de sig (P) en ambas variables agrupadas (dependiente e independiente) son < a 0,05. Por lo tanto, al no tener distribución normal se hará uso de la prueba de Chi Cuadrada (prueba de independencia) que sirve para probar si dos variables cualitativas son estadísticamente independientes o dependientes.

Tabla 17

Pruebas de normalidad

	Kolmogorov-Smirnov[a]			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
VARIABLE_1	,168	40	,006	,912	40	,004
VARIABLE_2	,225	40	,000	,821	40	,000

a. Corrección de significación de Lilliefors

DONDE:

VARIABLE_1: Derecho de retracto

VARIABLE_2: Beneficio de los titulares del derecho de retracto

d) Lectura del p-valor (sig)

El p-valor o significancia estadística (sig.) encontrado en la ventana de resultados del SPSS, después de procesar los datos, se muestra en la tabla 18, el cual servirá para decir si se acepta o rechaza el Ho. (Bisquerra, 2014, p.84).

Tabla 18

Pruebas de Chi-cuadrado

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	107,881[a]	72	,004
Razón de verosimilitud	70,013	72	,544
Asociación lineal por lineal	8,459	1	,004
N de casos válidos	40		

a. 90 casillas (100,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,03.

e) Decisión estadística

Para tomar la decisión estadística de aceptar o rechazar la Ho, se aplica el método del valor de la probabilidad "p" (sig), como manifiesta Córdova (2002), según el cual si el valor de "p" (sig) $\leq \alpha$, entonces se rechaza la Ho, en caso contrario se acepta.

De acuerdo a la tabla **18**, el valor de sig = 0,004, lo cual se compara con el valor convencional de $\alpha = 0,05$ y se tiene que $0,004 \leq 0,05$. Por tanto, se acepta la H1. Es decir, Los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto están asociados con la consolidación de la propiedad en un solo titular y con la consolidación de la propiedad en el menor número de titulares en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019. Y esta afirmación se realiza con un nivel de confianza del 95%.

4.3. Discusión de resultados

Una vez realizada la presentación de datos, procesada la información y haber realizado la prueba de la hipótesis de investigación en el presente trabajo titulado "Beneficios de los titulares del derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019. En primera instancia caracterizaremos a la población de estudio, la cual estuvo conformada por dos jueces civiles, cuatro secretarios judiciales, cuatro notarios de la localidad de Huancavelica y 30 abogados litigantes, los cuales han sido denominados operadores jurídicos entendidos en la materia de estudio de la presente investigación

(derecho de retracto), a quienes se les aplicó el instrumento de recolección de datos (encuesta).

Por otro lado, respecto a los resultados de la hipótesis general y teniendo en cuenta la tabla 17 sobre prueba de normalidad de Shapiro – Wilk al ser menos de 50 nuestra muestra de estudio y haberse seleccionado es estadístico Chi Cuadrado para muestras no relacionadas, tenemos que el valor de P es menor a 0.05 o 5% de probabilidad máxima que estamos dispuestos a aceptar como un error, siendo este el 0,04 o 4%, lo que nos indica que estamos dentro del rango de aceptabilidad de la hipótesis de investigación. Por lo tanto, se afirma que los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto están asociados a la consolidación de la propiedad en un solo titular y a la consolidación de la propiedad en el menor número de titulares.

No obstante, es menester realizar algunas aclaraciones en relación a las tablas de frecuencia y gráficos estadístico presentados en el Capítulo IV. Como se puede observar en la tabla 1 y el gráfico 1, la mayor cantidad de encuestados no tienen un conocimiento pleno sobre quienes son las personas quienes pueden retraer, es así que solo el 32.50% del total de encuestado acertaron que las personas quienes pueden retraer están taxativamente señaladas en la ley y no pueden interpretarse de manera extensiva, mientras que el resto de encuestados bien se abstiene a responder la pregunta o simplemente desconocen quienes son las personas que deben retraer; en la tabla 2 y gráfico 2, se observa que solo el 30.00% se poseen conocimiento pleno que el derecho de retracto no constituye un recorte a la autonomía de la voluntad ni a la estabilidad contractual mientras que el resto de encuestados bien se abstienen o desconocen que el derecho de retrato no vulnera la autonomía de la voluntad ni la estabilidad contractual; en cuanto a la tabla 3 y gráfico 3, se observa que solo el 10% de encuestados tiene conocimiento pleno que el sujeto activo para ejercer el derecho de retracto pueden ser tanto personas jurídicas como personas naturales, sin embargo, el resto de encuestado bien se abstiene a responder la pregunta o desconoce quiénes pueden ser los sujetos activos en el derecho de retracto; en la tabla 4 y gráfico 4 se observa que el 57.50% de encuestados acertaron que el retrayente al sustituir

al comprador ocupa su lugar sin la necesidad de ir a un nuevo contrato, bastando únicamente con una escritura de sustitución, aquí se puede observar que la mayor cantidad de encuestados suele conocer sobre los efectos inmediatos que tiene el derecho de retracto, no obstante, el resto de encuestado o bien se abstiene o simplemente desconoce sobre estos efectos inmediatos que tiene el derecho de retracto; en la tabla 5 y gráfico 5 se observa que el 50% de encuestados, tiene conocimiento que los únicos titulares del derecho de retracto están establecidas en el artículo 1599 del Código Civil, mientras que el resto de encuestados, o bien se abstienen a responder a la pregunta o simplemente desconocen; en la tabla 6 y gráfico 6, se observa que la gran mayoría, es decir, el 85.00% de encuestados tiene conocimiento que el derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días, mientras que el resto de encuestados o bien se abstiene o desconoce sobre el plazo de prescripción del derecho de retracto.

En cuanto a la segunda variable de estudio se tiene los siguientes resultados. De la tabla 7 y del gráfico 7, se observa que solo el 22% de encuestados tiene conocimiento pleno que los copropietarios al ejercer el derecho de retracto serán beneficiados con la porción indivisa del otro copropietario, mientras que el resto de encuestados o bien se abstienen o simplemente desconocen los beneficios del copropietario como uno de los titulares del derecho de retracto, asimismo en la tabla 8 y el gráfico 8 se tiene solo el 35% de encuestados tiene conocimiento pleno que el retracto en el copropietario tiene por finalidad la consolidación de la propiedad en un solo titular o en un número menor de titulares, mientras que los demás encuestados, o bien se abstienen a responder la pregunta o simplemente desconocen el tema; de la tabla 9 y del gráfico 9, se observa que el 100% de encuestado considera que el demandante tiene derecho de retracto en el caso de la venta del bien que se esté discutiendo; de la tabla 10 y del gráfico 10 se tiene que el 00.00% de encuestados conocen que el nudo propietario tiene derecho a retraer cuando el usufructuario trasfiere el usufructo a un tercero, mientras que el resto de encuestados bien se abstienen a responder la pregunta o simplemente no conocen; en la tabla 11 y el gráfico 11, se observa que el 00,00% de encuestado, conocen que también tiene derecho de retraer

el usufructuario cuando el nudo propietario dispone la nuda propiedad a un tercero, mientras que el resto de encuestados se abstiene a responder a la pregunta o simplemente desconoce que el usufructuario también puede retraer; de la tabla 12 y del gráfico 12, se observa que el 00,00% de encuestados, conocen que tiene derecho a retraer el propietario del suelo cuando el superficiario vende las construcciones de la superficie a un tercero, mientras que el resto de encuestado se abstiene a responder a la pregunta o simplemente desconoce que el propietario del suelo tiene derecho a retraer; de la tabla 13 y del gráfico 13, se observa que el 00,00% de encuestados conocen que el superficiario tiene derecho a retraer cuando el propietario del suelo vende a un tercero sus respectivos derechos, mientras que el resto de encuestados se abstienen a responder a la pregunta o simplemente no tienen conocimiento de ello; de la tabla 14 y del gráfico 14 se tiene que, el 00,00% de encuestado conoce que también tiene derecho a retraer los propietarios de predios urbanos cuando existan afectación de los predios urbanos por servidumbre, mientras que el resto de encuestados se abstiene a responder la pregunta o simplemente desconocen sobre el tema; de la tabla 15 y del gráfico 15, se tiene que el 60.00% de encuestados considera que tiene derecho de retracto el colindante de cualquier área o inmueble en zona rural o urbana , sin embargo al Código Civil expresa que únicamente puede ejercerse el derecho de retracto en tierras colindantes de zona rural destinadas a la agricultura y ganadería y que no excedan de una unidad agrícola o ganadera, mientras que el resto de encuestados el 27.50%, se abstiene de responder a la pregunta y el 12.50% de encuestados si tiene conocimiento que el derecho de retracto no se ejerce en zonas urbanas, sino únicamente en zonas rurales; de la tabla 16 y del gráfico 16 se tiene que el 55.00% de encuestados consideran que el derecho de retracto en colindantes tiene por finalidad mejoramientos económicos al patrimonio personal de quienes retraen, sin embargo, el Código Civil, es enfático en esta parte al afirmar que, el retracto de colindantes se otorga con finalidad pública, como es la evitar el minifundio, o excesiva división de la propiedad y no con la de satisfacer aspiración es de mejoramiento económico… (Torres Vasquez A. , 2016), mientras que el 25.00% de encuestados se abstiene a responder la pregunta y simplemente

el 20.00% de encuestados tiene conocimiento que el derecho de retracto en colindantes no tiene por finalidad mejoramientos económicos a su patrimonio personal.

Por lo tanto, podemos afirmar, que en relación a la segunda variable, sobre titulares del derecho de retracto, la finalidad y beneficio de ellos es la de ejercer este derecho, y la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares, en otras palabras, existe una asociación directa entre el derecho de retracto y los titulares, sin embargo, estas características fundamentales que posee cada uno de los titulares del derecho de retracto son muy desconocidas en el ámbito de estudio de la presente investigación, es decir, existe poco conocimiento sobre esta figura jurídica, tal y como se han mostrado en las tablas de frecuencia y cuadros estadísticos, pese a que hemos demostrado que existen beneficios en todos los titulares del derecho de retracto.

Finalmente, ha llegado el momento de contrastar el sustento teórico a fin de seguir con la discusión de los resultados de la investigación, para ello se tuvo que, el objetivo general de la presente investigación fue determinar los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto, los cuales han sido comprobados en la hipótesis general al encontrar que los beneficios de los titulares del derecho de retracto están asociados a la consolidación de la propiedad en un solo titular o en el menor número de titulares, sustento que al ser comparado con Briseño de Torrealba 2008 en la investigación sobre Naturaleza Jurídica y alcance del retracto legal arrendaticio en Venezuela, quien concluyó que el retracto "al ser un derecho real su alcance es ilimitado, en cuanto la persecución del bien, pero se encuentra supeditado a un lapso de tiempo de 40 días para ejercer la acción de retracto", por lo tanto en comparación con nuestros resultados se entiende que concordamos con el investigador ya que el retracto tiene por finalidad la persecución del bien o la consolidación del mismo. Asimismo, Briseño de Torrealba en otras de sus conclusiones asevera que en el derecho de retracto "parece de este modo una compraventa perfecta por la que se transmite la propiedad de una cosa, y, junto a ella, un negocio

jurídico que concede a una de las partes el derecho a exigir durante un periodo de tiempo…"

En cuanto a los objetivos específicos fue analizar los beneficios del copropietario, del litigante, del nudo propietario y del usufructuario, del propietario del suelo y el superficiario y el propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbres al ejercer el derecho de retracto e identificar el beneficio de los propietarios de las tierras colindantes al ejercer el derecho de retracto, pues como hemos observado tanto en el marco teórico como en la presentación de resultados los titulares del derecho de retracto están taxativamente contempladas en la norma sustantiva civil del artículo 1599, sustento que al ser comparado con (Yessenia 2017) en la investigación "Los efectos jurídicos del derecho de retracto en los contratantes de la cuidad de Huancayo", presentado a la Universidad Alas Peruanas, se tiene que las conclusiones es que "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 compraventa", por lo tanto en comparación con nuestros resultados arriba expuestos, se tiene que efectivamente los titulares del derecho de retracto son únicamente las personas establecidas por el código civil, las cuales no deben ser interpretadas de manera extensiva tal como refiere el maestro Castillo Freyre 2007.

CONCLUSIONES

- Respecto al objetivo general que fue determinar los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019, se concluye que los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto son la adquisición de la propiedad por un solo titular o el menor número de titulares posibles al momento de subrogarse en el lugar del comprador.
- En cuanto al objetivo específico 1, que fue analizar los beneficios del copropietario, del litigante, del nudo propietario y del usufructuario, del propietario del suelo y el superficiario y el propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbres al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019, se tiene que en todos ellos el beneficio es la consolidación de la propiedad en cualquiera de las partes procesales especificadas en el código civil, por tanto tiene la facultad de adquirir el bien vía retracto y consolidar el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien en una sola persona, sin embargo estos titulares del derecho de retracto son altamente desconocidos por los operadores jurídicos que constituyeron la población y muestra de estudio.
- Y para el objetivo específico 2 se tuvo que identificar el beneficio de los propietarios de las tierras colindantes al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019. En este objetivo se tiene que el beneficio del propietario de tierras colindantes es la consolidación de la propiedad en el menor número de titulares y de esta manera evitar el minifundio o a la excesiva división de la propiedad y con la finalidad de satisfacer aspiraciones de mejoramiento económico, sino la adquisición de predios dedicados a la agricultura y ganadería. Aspecto que también es altamente desconocido por nuestra población y muestra censal de la presente investigación.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda a los catedráticos universitarios de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Huancavelica, abordar el tema de retracto en las cátedras universitarias, ya que, este tema, como se ha podido observar, es una figura jurídica interesante y muy poco conocida por nuestros operadores jurídicos de la localidad de Huancavelica, es más me atrevo a decir que he presenciado casos de linderos dedicados a la agricultura o ganadería en Huancavelica, los cuales se han perdido por falta de conocimiento de la aplicación del derecho de retracto.

- Se recomienda a los jueces y secretarios judiciales, repasar y ahondar en el derecho de retracto, tema contemplado dentro del libro VII "Fuente de las Obligaciones", Sección Segunda: Contratos nominados, Título I compraventa, Capítulo décimo primero: Derecho de retracto, puesto que a través de ellos se podría brindar mejor servicio y orientación a los usuarios del juzgado civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica.

- Se recomienda a los notarios antes de ejercer cualquier acto jurídico, consultar y orientar a los usuarios sobre el origen de la bien materia de un futuro acto jurídico.

- Se recomienda a los abogados litigantes en materia civil, capacitarse en temas del derecho de retracto a fin de realizar mejores patrocinios a sus clientes en materia de contratos, tierras, linderos y propiedades.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFÍCAS

Alberto Hinostroza Minguez. (2017). *DERECHO PROCESAL CIVIL TOMO VIII.* Lima: Juristas Editores E.I.R.L.

Alberto Hinostroza Minguez. (2017). El retracto convencional o pacto de retroventa. En A. Hinostroza Minguez, *Derecho Procesal Civil* (pág. 32). Lima: Juristas Editores E.I.R.L.

Aníbal, T. V. (2016). *Código Civil Tomo V.* Lima: Moreno S.A.

Barbosa Jaime, V. l. (2014). *Generando confianza en el comercio electrónico: Analisis de la conveniencia de reconocer el derecho de retracto a favor de los consumidores que celebran contratos de consumo por internet.* Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú .

Briseño de Torrealba, M. (2008). *Naturaleza jurídica y alcande del retracto legal arrendaticio en venezuela.* Maracaibo: Universidad Rafael Urdaneta, Facultad de Ciencias Políticas, Administrativas y Sociales, Escuela de Derecho.

Castillo Freyre, M. (2007). *Derecho de retracto.* Lima: Universidad Católica del Perú y en la Universidad Femenina del Sagrado Corazón.

Castillo Quispe , M., & Sánchez Bravo , E. (2014). *Manual de Derecho Procesal Civil .* Lima: Juristas Editores E.I.R.L.

CIVIL, C. (2010). *Derecho de retracto.* Lima: juristas editores E.I.R.L.

De la Puente y Lavalle, M. (s.f.). *Derecho de Retracto.* Lima: Universidad Católica del Perú.

De la Puente y Lavalle, M. (s.f.). concepto de retracto. En M. De la Puente y Lavalle, *Derecho de retracto* (pág. 126). Lima: Univesidad Catolida del Perú.

De La Puente y Lavalle, M. (s.f.). *Derecho de retracto.* Perú: Pontificia Universidad Cátolica del Perú.

Dimas, N. S. (1999). *El derecho de retracto por causa de la cesion litigiosa.* Santafé de Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana Facultad de Ciencias Jurídicas.

Fernadez Arroyo, M. (1888/1984). *Una aproximación al estudio del retracto legal en el codigo codigo civil español.* Badajoz: Universidad de Extremadura.

Fernández Arroyo , M. (s.f.). *La aproximación al estudio del retracto legal en el código civil español.* Lima.

Fernández Arroyo, M. (1888/1984). *La aproximación al estudio del retracto legal en el codigo civil español.* Badajoz: Universidad de extremadura.

Fernando Cantuarias S. (1969). Antecedentes Historicos del retracto. En F. C. S, *Retracto: Réquien de un Derecho "Economico y Social"* (pág. 61). Lima: EICA CONSULTORES S.A.

Freyre, Mario Catillo. (2007). etimologia de retracto. En M. C. Freyre, *Drecho de retracto* (pág. 8). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú y en la Universidad Femenina del Sagrado Corazón.

Hinostroza Minguez, A. (2017). *Derecho Porcesal Civil Tomo VIII.* Lima: Juristas Editores E.I.R.L.

Hionotroza. (2018). *Retracto.* Lima: Mercurio.

Medina Sanchez, R. (2015). *el retracto convencional y el retracto voluntario.* MADRID: Universidad Complutense de Madrid Facultad de Derecho.

Miravalles, C. (s.f.). *Agronews Castilla y Leon*. Recuperado el 30 de octubre de 2020, de https://www.agronewscastillayleon.com/blog/celia-miravalles/los-cinco-tipos-de-retracto-de-fincas-rusticas

Ossorio, M. (2003). *Diccionario de Ciencias juridicas, politicas y sociales.* Buenos Aires: Heliasta S.R.L.

Quispe Ayuque, j. k. (2015). *causas de la inexistencia de procesos de retracto en los Juzgados Civiles de la corte Superior de Justicia de Huancavelica a partir del 2012-2013.* Huancavelica.

Ricardo Geldres Campos. (2015). *procede el retracto cuando uno de los propietarios dispone de la integridad del inmueble.* Lima.

Soto Livia, Y. (2017). *Los efectos juridicos del derecho de retracto en los contratantes de la cuidad de Huancayo.* Huancayo: Universidad Peruana Los Andes .

Torres Vasquez, A. (2016). *Codigo Civil Tomo V.* Lima: Moreno S.A.

Yesenia, L. S. (2017). *Los efectos juridicos del derecho de retracto en los contratantes de lacuidad de Huancayo.* Huancayo: Universidad Peruana los Andes.

APÉNDICE

MATRIZ DE CONSISTENCIA

BENEFICIO DE LOS TITULARES DEL DERECHO AL RETRACTO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUANCAVELICA EN EL 2019

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
Problema general: ¿Cuáles son los beneficios que coexisten en los titulares del derecho al retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019? **Problema Específico:** **a)** ¿Cuáles son los beneficios del copropietario, del litigante, del nudo propietario y del usufructuario, del propietario del suelo y del superficiario y el propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbres al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019?	**Objetivo General** Determinar los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019 **Objetivos específicos:** **a)** Analizar Los beneficios del copropietario, del litigante, del nudo propietario y del usufructuario, del propietario del suelo y el superficiario y el propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbres al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019.	**Hipótesis general:** **Hi-** Los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto están asociados a la consolidación de la propiedad en un solo titular y a la consolidación de la propiedad en el menor número de titulares en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019. **Ho-** Los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto no están asociados a la consolidación de la propiedad en un solo titular ni a la consolidación de la propiedad en el menor número de titulares en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019. **Hipótesis específicas:** **a)** El beneficio que coexisten en el copropietario, en el litigante, en el nudo propietario y del usufructuario, en el	**Variable independiente:** Derecho de retracto **Variable dependiente**: Beneficios de los titulares del derecho de retracto	**Tipo de investigación** Por la naturaleza de la investigación, el estudio reunió las condiciones de una investigación de tipo básica. **Nivel de investigación** El nivel de investigación es descriptivo **Diseño de la investigación** El diseño de la presente investigación es descriptivo. M ⟶ O_1 DONDE: M = muestra O_1= Observación de la V.1. **POBLACIÓN:** **PERSONAS** / **CANTIDAD** / **PORCENTAJE** Jueces civiles / 2 / 5% Secretarios judiciales / 4 / 10% Notarios de Huancavelica / 4 / 10% Abogados litigantes / 30 / 75% **TOTAL** / **40** / **100%** **MUESTREO:** Muestra censal

b) ¿Cuáles son los beneficios de los propietarios de las tierras colindantes al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019?	**b)** Identificar el beneficio de los propietarios de las tierras colindantes al ejercer el derecho de retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019	propietario del suelo y del superficiario y el propietario de predios urbanos divididos en partes sometidas a servidumbre al ejercer el derecho de retracto es la consolidación de la propiedad en un solo titular en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019. **b)** Los beneficios de los propietarios de las tierras colindantes al ejercer el derecho de retracto es la consolidación de la propiedad en un número menor de titulares y evitar el minifundio en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019.		**TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS** **Técnicas:** La técnica a utilizar es la encuesta **Instrumento:** El instrumento a utilizar es el cuestionario de encuesta. **TÉCNICA DE PROCEDIMIENTOS Y ANÁLISIS DE DATOS** Se organizará los datos recolectados para la representación de los mismos haciendo uso del paquete estadístico IBM SPSS Stadistics para Windows Versión 25 en el cual se utilizó la estadística descriptiva y para la prueba de hipótesis se usó la prueba Chi Cuadrada para determinar la relación que guardan las dos variables y al determinar que la nuestra presentó una distribución asimétrica.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAVELICA
(Creada por ley N°25265)
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

REPOSITORIO INSTITUCIONAL

turnitin

CERTIFICADO DE ORIGINALIDAD

Por medio de este documento de Originalidad el área de Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Huancavelica, certifica que el trabajo de investigación titulado: **"BENEFICIO DE LOS TITULARES DEL DERECHO AL RETRACTO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUANCAVELICA EN EL 2019"** presentado por la autora: **QUISPE BOZA, Kellia** , cuyo docente asesor es: **Mg. BASUALDO GARCIA, Percy Eduardo.** Con la finalidad de obtener el Título Profesional de **ABOGADO** el Repositorio Institucional hace saber que **es un trabajo de investigación original** y no ha sido presentado ni publicado en otras revistas científicas nacionales e internacionales ni en sitio o portal electrónico.

Por tanto, basándonos en el cumplimiento del Art.4 del Reglamento del Software Anti plagio de la UNH, el área de Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Huancavelica dictamina que este trabajo de investigación fue analizado por el software anti plagio TURNITIN y al estar dentro de los parámetros establecidos, esta investigación es **aceptado como original**.

ORIGINALIDAD	SIMILITUD
75.0 %	25.0 %

ADJUNTO:

- ✓ Captura de pantalla de la revisión del trabajo de investigación en el software anti plagio - TURNITIN.

El presente Certificado se expide el 04 de abril del año 2021.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAVELICA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA SALUD
Dra. Jenny Mendoza Villahuaman
DOCENTE

Nº 087-2021