

"AÑO DE LA DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA Y DEL FORTALECIMIENTO DE LA EDUCACIÓN"

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCVELICA

(Creada por Ley N°. 25265)



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TESIS

**"CAUSAS DE LA INEXISTENCIA DE PROCESOS DE RETRACTO
EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LA CORTE SUPERIOR DE
JUSTICIA DE HUANCVELICA A PARTIR DEL 2012 - 2013"**

**LINEA DE INVESTIGACIÓN:
DERECHO PRIVADO**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

PRESENTADO POR:

Bach. QUISPE AYUQUE, Jhimy Kevelyn

HUANCVELICA - PERU

2015



ACTA DE SUSTENTACION DE TESIS

En los ambientes del Auditorio de Simulación de Audiencias de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UNH - Paturpampa a los 14-01-2015.....siendo las once horas de la mañana, se reunieron el Jurado Calificador designado conformado por:

Presidente: Mg. Esteban Eustorgio Plas Pizarro

Secretario: Mg. Reynaldo López Pizarro

Vocal: Mh. Víctor Robert Maza Hualca

Designados mediante Resolución Decanal N° 279-2014-RD-FDYCCPP-UNH del 13/13.....2014.

Investigación:

"Causa de la Inexistencia de proceso de reconvención en el juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica a partir-2012 - 2013"

Cuyo autor es:

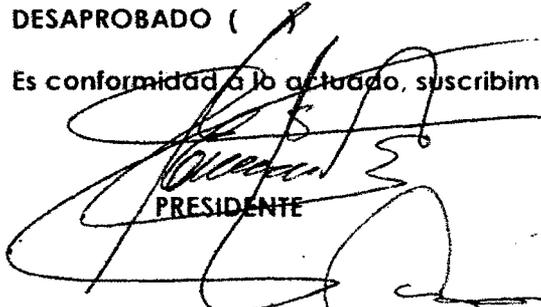
Sr. Bachiller Shirley Revalyn Quispe Ayague

A fin de proceder a la evaluación, se invitó 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 POR Unanimidad

DESAPROBADO

Es conformidad a lo actuado, suscribimos al pie con nuestras firmas.


PRESIDENTE


SECRETARIO


VOCAL

ASESOR

MAG: DENJIRO FELIX DEL CARMEN IPARRAGUIRRE
(DOCENTE UNIVESITARIO)

- A mi Dios quién supo guiarme por el buen camino, darme fuerzas para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se presentaban, enseñándome a encarar las adversidades si perder nunca la dignidad ni desfallecer en el intento

- Con todo mi cariño y mi amor para mis padres. GAUDENCIO e ISABELA, las personas que me dieron su apoyo, consejo, comprensión, amor, ayuda en los momentos difíciles, y por ayudarme con los recursos necesarios para estudiar. Me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi carácter, mi empeño, mi perseverancia, mi coraje para conseguir mis objetivos.

- A mis maestros de la Universidad Nacional de Huancavelica, de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, que en este andar por la vida, influyeron con sus lecciones y experiencias en formarme como una persona de bien y preparada para los retos que pone la vida, a todos y cada uno de ellos les dedico cada una de estas páginas de mi tesis.

- Gracias a esas personas importantes en mi vida, que siempre estuvieron listas para brindarme toda su ayuda, ahora me toca regresar un poquito de todo lo inmenso que me han otorgado. Con todo mi cariño está tesis se las dedico a ustedes. Hermano Marco, Tío celestino, tía Sofía, tía Yolanda.

168

INDICE

RESUMEN.....6
 ABSTRACT.....7
 INTRODUCCIÓN.....8

CAPITULO I: PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....11
 1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....12
 1.3. OBJETIVO.....13
 1.3.1. OBJETIVO GENERAL13
 1.3.2. OBJETIVO ESPECIFICO.....13
 1.4. JUSTIFICACIÓN.....13

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES.....15
 A. A NIVELA NACIONAL15
 B. A NIVEL INTERNACIONAL.....15
 2.2. BASES TEÓRICAS.....17
 2.2.1. GENERALIDADES DEL DERECHO DE RETRACTO17
 A. BREVE RESEÑA HISTÓRICA DEL DERECHO DE RETRACTO.....17
 B. ETIMOLOGÍA.....17
 C. DEFINICIÓN DE RETRACTO.....18
 2.2.2. DERECHO DE RETRACTO EN EL PERÚ.....20
 A. GENERALIDADES.....20
 B. RETRACTO EN DACION EN PAGO.....32
 C. IRRENUNCIABILIDAD E INTRASMISIBILIDAD DE RETRACTO.....34
 D. PLAZO PARA EJERCITAR EL DERECHO DE RETRACTO.....36
 E. PLAZO ESPECIAL PARA EJERCITAR EL RETRACTO.....39
 F. OBLIGATORIEDAD DE OTORGAMIENTO DE GARANTÍA.....40
 G. INTERÉS PARA ACCIONAR.....42
 H. ORDEN DE OPCIÓN DE LOS RETRAYENTES.....49
 I. ENAJENACIONES SUCESIVAS.....51
 2.2.3. PROCESO DE RETRACTO EN EL PERÚ.....52
 A. DEFINICIÓN DE PROCESO DE RETRACTO.....52
 B. FINALIDAD DEL RETRACTO.....54
 C. RAZONES A FAVOR Y EN CONTRA DEL DERECHO DE RETRACTO.....54
 D. ÓRGANOS JURISDICCIONALES COMPETENTE PARA CONOCER DEL PROCESO DE RETRACTO.....55
 E. TITULARES DEL DERECHO DE RETRACTO.....56
 F. LEGITIMACIÓN PASIVA DEL DERECHO DEL RETRACTO.....57
 G. IMPROCEDENCIA.....58
 H. PRESTACIÓN DESCONOCIDA.....60
 I. BIENES OBJETO DE RETRACTO.....61
 J. REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO.....62
 K. OBSERVANCIA DEL PLAZO DEL RETRACTO.....63
 L. REEMBOLSO O CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DEL BIEN MATERIA DE RETRACTO.....65

- M. TITULO EN QUE SE FUNDA EL RETRACTO..... 69
- N. CASOS DE IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA DE RETRACTO.....70
- O. REQUISITOS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA DE RETRACTO..... 73
- P. IMPROCEDENCIA DE LA RECONVENCION EN EL PROCESO DE RETRACTO.76
- Q. ACUMULACION DE PROCESOS DE RETRACTO.....76
- R. LA PRUEBA EN EL PROCESO DE RETRACTO..... 83
- S. COCLUSION ESPECIAL DEL PROCESO DE RETRACTO.....85
- T. EFECTO DEL RETRACTO.....87
- U. RETRACTO EN CASO DE ENAJENACIONES SUCESIVAS.....89
- V. TRAMITE DEL PROCESO DE RETRACTO.....89
- 2.2.4. RETRACTO EN LA LEGISLACION COMPARADA.....91
 - A. DERECHO DE RETRACTO EN ALEMANIA..... 92
 - B. DERECHO DE RETRACTO EN ESPAÑA..... 92
 - C. DERECHO DE RETRACTO.....97
 - D. DERECHO DE RETRACTO EN ITALIA..... 97
- 2.2.5. JURISPRUDENCIA CASATORIA RELACIONADA CO N EL PROCESO DE RETRACTO
- 2.3. HIPÓTESIS..... 101
 - 2.3.1. HIPOTESIS GENERAL..... 101
 - 2.3.2. HIPOTESIS ESPECIFICO..... 102
- 2.4. VARIABLES DE ESTUDIO..... 102
- 2.5. OPERACIONALIZACION DE VARIABLE..... 102

CAPITULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

- 3.1. ÁMBITO DE ESTUDIO..... 104
- 3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN..... 104
- 3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN..... 104
- 3.4. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN..... 104
- 3.5. DISEÑO DE LA INVESTIGACION..... 105
- 3.6. POBLACIÓN, MUESTRA, MUESTREO..... 105
- 3.7. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS..... 106
- 3.8. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCION DE DATOS 106
- 3.9. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS 107

CAPITULO IV: RESULTADOS

- 4.1. PRESENTACION DE RESULTADOS..... 108
 - 4.1.1. ANALISIS DE LA VARIABLE CAUSAS DE INEXISTENCIA DE PROCESOS DE RETRACTO EN LOS JUZGADOS CIVILES..... 108
 - 4.1.1.1. RESULTADOS DE LA ENCUESTA APLICADO A LOS JUECES..... 108
 - 4.1.1.2. RESULTADOS DE LA ENCUESTA APLICADA A LOS ABOGADOS..... 115
 - 4.1.1.3. RESULTADOS DE LA ENCUESTA APLICADA A LOS TITULARES DEL DERECHO DE RETRACTO 119
- 4.2. DISCUSION..... 122
 - CONCLUSIONES..... 124
 - RECOMENDACIONES..... 125
 - APORTE JURIDICO..... 126
 - REFERENCIA BIBLIOGRAFICA..... 127
 - ARTÍCULO CIENTIFICO..... 129
 - ANEXOS (GRAFICOS, CUADROS, IMÁGENES)..... 133

RESUMEN

El problema que se formuló en la investigación es, ¿Cuáles fueron las 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? El objetivo general es; determinar cuales fueron las 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. La hipótesis planteada; Las 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 serían: el bajo nivel de conocimiento de los titulares del derecho y/o la oferta y la demanda.

La metodología de la investigación tiene como método, el descriptivo, con sus procedimientos: que determina al problema, planteamiento de la hipótesis, y verificación de la validez de los mismos, se utilizó la técnica del muestreo no probabilístico y será de tipo intencional, pues se trabajara con grupos constituidos, Las técnicas e instrumentos para la recolección de datos, se emplea las técnicas de fichaje, y las respectivas encuestas.

Mediante la estadística descriptiva a través de las tablas de frecuencia ,se puede apreciar que en el ámbito de los Juzgados Civiles de La Corte Superior de Justicia de Huancavelica entre los años 2012 y 2013 se desconoce procesos que involucran dicha ley, en la que prima la ley de la oferta y la demanda como consideran los jueces en un 100%, del mismo modo los abogados corroboran en un 66,7% y en cuanto a los titulares del derecho de retracto precisan la que determina también es la ley de la oferta y la demanda en un 100%. Por otro lado Las causas de la inexistencia de procesos de retracto en los Juzgado Civiles de La Corte Superior de Justicia de Huancavelica entre los años 2012 y 2013 es el desconocimiento de los titulares de dicho derecho, conforme así los consideran los jueces en un 100%, así mismo los abogados litigantes consideran que los titulares del derecho de retracto desconocen en un 100% dicha institución jurídica.

ABSTRACT

The problem was formulated in research is, What are the causes of lack Retracto Process in the Civil Courts of the High Court of Justice of Huancavelica from 2012-2013? The overall objective is; determine the causes of the lack of processes Retracto in the Civil Courts of Justice Superior Court of Huancavelica from 2012-2013. The hypothesis; The causes of the absence of withdrawal process in the civil courts of the Superior Court from 2012-2013 Huancavelica are: the low level of knowledge of rights holders and / or supply and demand.

The methodology of the research is method, descriptive, procedures: determining the problem, approach the hypothesis, and verification of validity, the non-probability sampling technique was used and will be aspirational, as you work with specific groups, techniques and tools for data collection, signing techniques used, and the respective surveys.

By descriptive statistics through frequency tables, we can see that the scope of the Civil Courts of the Superior Court of Justice of Huancavelica between 2012 and 2013 processes involving this law is unknown, in which raw law of supply and demand as judges considered 100%, just as lawyers corroborated by 66.7% and as holders of the right of withdrawal is required that determines also the law of supply and demand by 100%. Furthermore Causes of absence process of withdrawal in Civil Court of the Superior Court of Justice of Huancavelica between 2012 and 2013 is the ignorance of the holders of this right as well as the judges considered 100% , also trial lawyers believe that the persons entitled to repurchase 100% unaware that legal institution.

INTRODUCCION

Señores miembros del jurado calificador.

Se pone a su consideración el presente trabajo de investigación titulado; "CAUSAS DE LA INEXISTENCIA DE PROCESOS DE RETRACTO EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUANCVELICA A PARTIR DEL 2012-2013" cuya finalidad es Establecer, analizar, explicar y determinar cuales fueron las 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 por parte de los titulares de dicho derecho.

Siendo una condición innata del ser humano el vivir en sociedad, solo en ella es posible que se desarrolle material y espiritualmente; es también condición esencial que, para posibilitar y garantizar la convivencia social pacífica, existan normas o reglas que puedan ser impuestas para garantizar la paz social.

Tanto la predisposición innata del ser humano a vivir en sociedad, como la necesidad de que la convivencia social esté regulada por un conjunto de normas, están traducidas en el aforismo latino que dice: **Ubi ius, ibi societas** (donde hay derecho, hay sociedad) y en el que expresa: **Ubi Societas, ibi ius** (donde hay sociedad, hay Derecho).

El derecho y la realidad social subyacente que lo crea son dos estructuras sociales autónomas, pero existe entre ellas una conexión íntima. Entre realidad social y derecho existe una tensión permanente: mientras el derecho tiende a establecer un equilibrio social estable, la realidad social tiende a la madurez, a la inestabilidad. El derecho tiende a la estabilidad tratando de dar forma definitiva y expresión perfecta al valor justicia, dando fijeza y seguridad a las relaciones sociales, procurando así el estancamiento de la realidad histórica. Pero siempre llega un momento en que se rompen las represas del derecho y se produce el inevitable cambio histórico-social. Para que el derecho conserve su validez, debe adecuarse de continuo al devenir histórico, reajustando las normas a las nuevas realidades. Es que el Derecho es vida humana social la vida nunca se estaciona, porque si se detiene un instante, cede su lugar a la muerte. Luego, si la vida es evolución, progreso, el Derecho también lo es.

El derecho, a la vez que cambia, evoluciona, al ritmo de las transformaciones sociales; es también un factor de cambio y transformación social. Para que él regule efectivamente la vida de relación social, es decir, para que sea eficaz, debe adecuarse a los cambios sociales.

Frente a esas circunstancias me encamino a desarrollar una institución jurídica regulado en el código adjetivo civil y sustantivo civil lo cual es el RETRACTO o DERECHO DE RETRACTO, cuyo tema viene a hacer "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", pues para ello me es imperioso determinar en qué escala o magnitud nuestro ordenamiento legal, cumple con su finalidad u objetivo. Considero que uno de los fines concretos es resolver un conflicto de intereses y eliminar una incertidumbre ambos con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales; consecuentemente lo que se busca es lograr la paz social en justicia, considerada está como la finalidad abstracta del ordenamiento adjetivo.

En ese sentido, el presente trabajo de investigación va encaminado a buscar las causas de inexistencia de Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles del Distrito judicial de Huancavelica. Pues yo considero que si los titulares de dicho derecho gozan de esa facultad o derecho subjetivo por que no accionan su pretensión de retracto en la vía judicial.

El trabajo está estructurado en cuatro capítulos: **en el capítulo I**, se presentan los aspectos generales relativos al problema objeto de la investigación, objetivos (general y específico), justificación. **En el capítulo II**, expongo el Marco Teórico, la misma que comprende los Antecedentes de mi investigación, las bases teóricas en la cual contiene (generalidades del Derecho de Retracto, Derecho de Retracto en el Perú, Proceso de Retracto en el Perú y Derecho de Retracto en la Legislación comparada), la Hipótesis (general y específica), y las variables de estudio. **En el capítulo III** preciso la Metodología de la Investigación, la misma que comprende, el ámbito de estudio, tipo de investigación, nivel de investigación, método de investigación, diseño de investigación, Población muestra y muestreo, Técnica e instrumento de Recolección de datos, Técnicas de Procesamiento y Análisis de datos. **En el capítulo IV** comprende los Resultados, la misma que se detalla la presentación de resultados, la discusión. Se concluye además las conclusiones, Recomendaciones, Referencia Bibliográfica, Artículo Científico y anexos correspondientes.

CAPITULO I: PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Teniendo en cuenta 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 retracto también es un acto por el cual un tercero (Retrayente) es autorizado por la Ley, en ciertos casos para que se restituya al adquirente de un bien o conjunto de bienes (el retractado), con el fin de apropiarse así del beneficio y cargas consiguientes a esa adquisición en lugar del adquirente primitivo, a quien sólo está obligado a indemnizar sus gastos y desembolsos”.

En la Practica Jurisdiccional peruana y sobre todo en la de Huancavelica con bastante frecuencia, suele presentarse una serie de incertidumbres jurídica y conflicto de intereses como son: acción de Reivindicación, acción de mejor derecho de propiedad acción de nulidad de acto jurídico, acción de obligación de dar suma de dinero, acción de cambio de nombre, acción de rectificación de partida, acción de tercería de propiedad, acción de interdictos, acción de alimentos, etc.; en tal sentido, cabe hacerse la interrogante ¿Por qué no la acción de retracto?. O ¿Qué se necesita o se requiere para que los titulares ejerzan la acción de retracto?

Esta situación hace que en determinados casos el comprador y el vendedor se salgan con la suya respecto a la venta del bien, pues a pesar que el derecho de retracto es la facultad que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en lugar del comprador en todas las estipulaciones compraventa no surte efecto en este distrito judicial teniendo en cuenta que en el ámbito de Huancavelica la venta de bienes inmuebles crece día a día.

162

En este sentido Conforme se aprecia los diversos cambios de nuestra realidad social y jurídica, es imperioso determinar en qué escala o magnitud nuestro ordenamiento legal, cumple con su finalidad u objetivo. Considero que uno de los fines concretos es resolver un conflicto de intereses y eliminar una incertidumbre ambos con relevancia jurídica, haciendo efectivo los Derechos sustanciales; consecuentemente lo que se busca es lograr la paz social en justicia, considerada está como la finalidad abstracta del ordenamiento adjetivo. Conforme a estas finalidades es que se plantea la tesis de desentrañar específicamente la finalidad del Proceso de Retracto, y la oportunidad que tienen las personas que gozan del Derecho de Retracto de accionarla vía jurisdiccional; en este sentido es menester mencionar que la oferta y la demanda y el desconocimiento de sus titulares serían las Causas de la inexistencia de Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica.

En la Practica Jurisdiccional Huancavelicana, suele no presentarse procesos en materia de retracto; pues este conflicto de interés no es invocado por aquellas personas que la ley les otorga para subrogarse en el lugar del comprador.

Por esas razones la presente Tesis estará encaminado buscar cuáles fueron esas Causas de la inexistencia de Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica, pues para ello solo me ceñiré a los años 2012-2013.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. FORMULACION DEL PROBLEMA GENERAL

¿Cuáles fueron las 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?

1.2.1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA ESPECIFICOS

- ¿Cuáles son las bondades que ofrece la Institución Jurídica del Retracto los cuales son el artículo 1592 y siguientes del Código Civil, como también el artículo 495 y siguientes del Código Procesal Civil?
- ¿Cuáles son las causas que impidieron los Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica?

- ¿cuáles Fueron las Razones en los Titulares del Derecho de Retracto para que no accionaran sus controversias teniendo a la mano el Retracto?
- ¿Cuáles son los niveles de conocimiento sobre la Institución Jurídica de Retracto en: los Jueces, abogados y los titulares del Derecho de Retracto?.

1.3. OBJETIVO

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar cuáles fueron las 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.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- **ESTABLECER** las bondades que ofrece la Institución Jurídica del Retracto los cuales son el artículo 1592 y siguientes del Código Civil, como también el artículo 495 y siguientes del Código Procesal Civil.
- **ANALIZAR** las causas que impidieron los Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica.
- **EXPLICAR** en los titulares del derecho de retracto, cuáles Fueron las Razones para que accionaran sus controversias teniendo a la mano el Retracto.
- **DETERMINAR** los niveles de conocimiento sobre la Institución Jurídica de Retracto en: los Jueces, abogados y los titulares del Derecho de Retracto.

1.4. JUSTIFICACIÓN

Mediante la presente investigación me encamino a Determinar el porqué de la inexistencia de Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica, precisando de tal modo cuales fueron las causas que impidieron los Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica teniendo en cuenta sobre las bondades que ofrece la Institución Jurídica del Retracto y por supuesto Indagando en los Titulares del Derecho de Retracto, cuáles son las razones que no accionan sus controversias mediante el Derecho de Retracto.

El derecho de retracto regulado en la norma sustantiva Civil y Adjetiva Civil está encaminado a proteger a los titulares de dicho derecho a fin de que estos ejerzan el derecho subjetivo de retraer cualquier tipo de venta que haya realizado el propietario; en la actualidad no se ve casi nada la acción de retracto en muchas cortes de justicia del Perú, y en especial la de Huancavelica que día a día vemos contratos de compra venta de terrenos y entre otros que al realizarlos no son comunicados fehacientemente al colindante o copropietario.

por esas razones es lo que me conllevó a realizar la presente investigación de esa manera poder demostrar fehacientemente y objetivamente mediante datos estadísticos y las respectivas encuestas acerca de las 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 y a la vez debemos decir cuál es la solución al problema, para abundar mucho más la justificación de la presente tesis me he enfocado en lo siguiente haciéndome la siguiente interrogante ¿a quienes pueden beneficiar esta tesis?, para responder esa pregunta e delimitado en tres aspectos, los cuales son:

Aspecto Científico.- sirva para que el lector de la presente tesis se sirva de base para otras investigaciones en adelante, puesto que haciendo una exhaustiva búsqueda a nivel nacional, Regional y local no se obtuvo resultado alguno de similares investigaciones como esta.

Aspecto Jurídico.- Poner en conocimiento a los magistrados de los juzgados Civiles el Problema de las causas de la inexistencia de procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica

Aspecto Profesional.-Poner en conocimiento a las personas que gozan del derecho de retracto para que mediante el derecho de acción puedan ejercitar el derecho de retracto que la ley les franquea.

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES

A. A NIVEL LOCAL Y NACIONAL

Dado a la exhaustiva búsqueda que se dio; a nivel local, Regional y nacional no se ha encontrado tema alguno o similar con respecto al presente trabajo de tesis.

B.A NIVEL INTERNACIONAL

La Tesista MARLENE BRICEÑO DE TORREALBA de la Universidad RAFAEL URDANETA de la Faculta de Ciencias Políticas, Administrativas y Sociales Escuela de Derecho, de la República de Venezuela de año 2008 en su tesis titulado "NATURALEZA JURIDICA Y ALCANCE DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO EN VENEZUELA", llegando a las siguientes conclusiones:

- Para solicitar el Retracto Legal Arrendaticio solo es necesaria la manifestación de la voluntad del interesado, aunque se recomienda intentar la acción ante los Tribunales de la Republica, para asegurar la tutela efectiva de Dicho Derecho.
- 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.
- Al ser un Derecho Real su alcance es limitado, en cuanto la persecución del bien, pero se encuentra supeditado a un lapso de caducidad breve de cuarenta (40) días para ejercitar la acción de 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 (40) 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*.

- 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 ENRIQUEZ LA ROCHE y JORJE KIRIAKIDIS (2000) 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 al arrendatario, además de considerar que la donación tiene un carácter netamente subjetivo y discrecional.

La Tesista CYNTHIA MULLER MONTERROSO de la Facultad de Derecho de la Universidad Francisco Marroquín, de la República de Guatemala del año 2005, en su tesis "EL DERECHO DE RETRACTO REGULADO EN LA LEY DE PROTECCION DEL CONSUMIDOR Y USUARIO, DECRETO NUMERO 6-2003 Y SUS EFECTOS JURIDICOS" Llegando a las siguientes conclusiones:

- EL Derecho de retracto como tal, es un derecho como se hizo mención, relativamente nuevo, ya que se considera que tiene características que se asemejan a otras figuras de terminación de contratos que regula el Código Civil guatemalteco, pero al analizar cada una de las figuras, se puede llegar a que es una figura diversa, ya que la rescisión, la revocación, la resolución y la resciliacion son figuras jurídicas que tienen como objeto la terminación del contrato, como lo tiene también el derecho de retracto, pero cada una de ellas se formaliza por elementos distintos.
- El derecho de retracto regulado regulado en el artículo cincuenta y uno de la ley de Protección al Consumidor y Usuario, Decreto Número 6-2003 del Congreso de la República de Guatemala, es una figura jurídica que contiene elementos distintos distintos a los ya existentes respecto de las formas de terminación existentes en el ordenamiento jurídico guatemalteco, que deja sin efecto la aceptación del contrato en un plazo establecido sin responsabilidad alguna por parte del consumidor.

2.2. BASES TEÓRICAS.

2.2.1. GENERALIDADES DEL DERECHO DE RETRACTO

A. BREBE RESEÑA HISTORICA DEL DERECHO DE RETRACTO.-

El **CASTÁN Y BADENES (2005:36)** autor Para tener una cabal concepción de la institución del retracto conviene conocer sus antecedentes. Según Castan y Badanes "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" **CASTÁN Y BADENES (2005:36)**. El retracto legal, 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 conferente a sus titulares el derecho de tomar el negocio de otros y convertirse en adquirente en su lugar, definición que, según Ghestiny Desche continúa siendo válida en nuestros días. Cuentan los mismos autores que se 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.

B. ETIMOLGIA

La palabra retracto deriva de dos voces latinas, apunta Elvira Martínez Coco: "re" que significa repetición o retorno y "tractus" que significa tracción o movimiento.

Carranza Álvarez agrega que retraer implica un "volver a traer", un "hacer" volver, es decir, hacer regresar un bien que ha estado antes dentro de nuestro patrimonio y que por circunstancias diversas salió de él. **(CARRANZA ÁLVAREZ; 2004:65)**

Según Izquierdo Alcolea, citado por Alfonso Cornejo, la palabra retraer se deriva sin duda de algún género del verbo latino "retrao", compuesto de "traho", que a su vez significa traer, acercar; y de la partícula "re" que refuerza su sentido, indicando con ello la fuerza o la energía, en definitiva: la necesidad con que se efectúa la acción de traer. Por su parte Velasco Gallo, enfatiza que retracto, del latín "retrahere", traer atrás,

significa jurídicamente dejar sin efecto una transmisión anterior de una cosa que se adquiere mediante el cumplimiento de ciertas condiciones. Y como refiere Pariasca Quineche, cabe comentar que denominarlo retracto es inapropiado, porque significa volver a traer y no cabe el vender hacia sí la cosa que no fue suya. Así, en el retracto legal el tercero que lo insta nada vuelve hacia sí, puesto que la cosa retraída, nunca estuvo en su poder. **IZQUIERDO ALCOLEA (CITADO POR ALFONSO CORNEJO, 2001:65)**

Durante los debates para la aprobación del Código Civil en el seno de la Comisión Revisora, se discutió arduamente acerca de la denominación de esta figura. En efecto, el presidente de la Comisión Revisora, doctor Javier Alva Orlandini y los juristas. Invitados doctores Max Arias Schreiber y Manuel De la Puente y Lavalle, estaban de acuerdo con la denominación de derecho de sustitución que se utilizó en el proyecto de Código Civil de 1981, a fin de que el nombre de la institución estuviese más de acuerdo con su verdadera naturaleza jurídica.

C. DEFINICION DE RETRACTO

Richard Quispe Salazar precisa 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 mismo autor sigue mencionando que el retracto es un acto por el cual un tercero (Retrayente) es autorizado por la Ley, en ciertos casos para que se restituya al adquirente de un bien o conjunto de bienes (el retractado), con el fin de apropiarse así del beneficio y cargas consiguientes a esa adquisición en lugar del adquirente primitivo, a quien sólo está obligado a indemnizar sus gastos y desembolsos”(RICHARD QUISPE SALAZAR, 2006 :28).

Por su parte. Jorge Eugenio Castañeda menciona que “según la normativa de 1936, que el retracto es el derecho que compete a ciertas personas, por ley o por pacto, para adquirir por el mismo precio la cosa que ha sido vendida a otro, rescindiendo el contrato con respecto al comprador, en cuyo lugar se subrogan. Puede existir retracto convencional y retracto legal. El Derecho legal importa el derecho de subrogarse en las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago”.(JORGE EUGENIO CASTAÑEDA, 2001: 143)

El Doctrinario Constitucionalista Raúl Chámame Orbe nos pone en mención que el Retracto es el “Derecho existente en la compra- venta, en que por ley se favorece a un tercero interesado quien toma el lugar del comprador y rembolsa los gastos que por la compra original se efectuó”.(RAÚL CHANAMÉ ORBE, 2004:609)

Por su parte, el Español Díez-Picazo; Y Gullon citado por Alberto Hinostraza Mínguez, apuntan que “por virtud de los derechos de tanteo y de retracto se confiere a la persona que se encuentra en una determinada situación jurídica (v. gr., arrendatario, enfiteuta, colindante, comunero. Etc.)” la facultad de adquirir una cosa determinada, cuando se ha decidido venderla (tanteo: comprar por el tanteo) o cuando la ha enajenado efectivamente (retracto). En sí mismos considerados los derechos de tanteo y de retracto son, como el derecho de opción, simples facultades de adquisición, que determinan la posibilidad de decidir la configuración de una situación jurídica y por ello pueden ser englobados dentro de los llamados derechos potestativos (...). Los derechos de tanteo y de retracto son derechos de adquisición con un ámbito de eficacia que permite a su titular dirigirse contra terceros, pero ello no hace posible la calificación de estos derechos reales, por cuanto que en ningún caso confieren a su titular un poder directo o inmediato sobre la cosa”DIEZ-PICAZO Y GULLON (CITADO POR ALBERTO HINOZTROSA MINGUEZ; 2012:30).

Por su parte Santos Briz, citado también por Alberto Hinostraza Mínguez, menciona que “el tanteo y el retracto, en principio presentan distintas fases del mismo derecho: mientras el tanteo ha de ejercitarse antes de la perfección del contrato traslativo que lo origina, el retracto ha de ejercitarse después, es decir, una vez perfecto dicho contrato. Así puede decirse que tanteo es el derecho de preferencia que tiene su titular para subrogarse en el lugar del futuro comprador de una cosa, y retracto es un derecho de preferencia que atribuye a su titular la facultad de subrogarse en el lugar del que ha adquirido una cosa a título oneroso, por compra o dación en pago (...) el indicado jurista agrega que tal vez fuese preciso buscar una nueva concepción de estos derechos (de adquisición o preferencia), y sin perjuicio de distinguir (...) sus aspectos obligacional y real, ver en el retracto una forma de liquidar o extinguir una situación anterior (...). Esta relación de liquidación o extinción se aprecia con más nitidez (...) en ciertos contratos, como el de sociedad, pero en otros contratos o relaciones aparece de una forma más fugaz y sin regulación especial, lo que no obsta a que se vea el efecto liquidatorio, en

este caso de los derechos de preferencias, mediante el ejercicio de la facultad que, dimanada de un pacto previo o de la Ley, recae en la persona titular del derecho. De esta forma, la resolución o la subrogación o situación pasan a segundo plano, como meros medios para llegar al fin de la liquidación de una relación jurídica preexistente” **SANTOS BRIS (CITADO PORALBERTO HINOSTROZA MINGUEZ, 2012:30-31).**

La Doctora Marianella Ledesma Narváez, nos hace en mención que el retracto “es un derecho establecido normativamente a favor de determinados sujetos, que otorga la posibilidad de subrogarse en la posición activa de un contrato de compraventa” **(MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ, 2011:141).**

De lo citado líneas arriba yo considero que el Derecho de retracto es un derecho subjetivo de naturaleza real que es ejercida por el retrayente, ya sea en calidad de colindante, copropietario, usufructuario, litigante etc. con la finalidad de subrogarse o ponerse en el lugar del comparador en todas las estipulaciones del contrato de compra venta que se haya fijado inicialmente, también es de advertir que lo que busca el retrayente no es la nulidad del contrato, sino el cambio de relación jurídica respecto a los a las partes originarias que intervinieron inicialmente en dicho contrato.

2.2.2. DERECHO DE RETRACTO EN EL PERÚ

A. GENERALIDADES

A.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO DE RETRACTO EN EL PERÚ

Alfonso Cornejo, en un exhaustivo trabajo, reconoce que el retracto en el Código Civil, promulgado el 28 de octubre de 1936, fue ubicado en el título VII bajo la denominación de retracto o tanteo, dividiendo en cuatro capítulos: el primero referido a las disposiciones generales; el segundo al retracto consanguíneo; el tercero concerniente al retracto de sociedad, comunión y vecindad; y el capítulo cuarto referido al retracto que

corresponde al deudor. Asimismo, contenía cinco incisos referidos al orden de concurrencia de los retrayentes y que eran; el del deudor cuyos bienes se rematan; el comunero; el socio; el que alegue necesidad o perjuicio por razón de vecindad, el consanguíneo. Su vigencia fue fugaz, porque el General Orbegozo le dejó sin efecto en 1838; su fracaso no se debió a sus instituciones, sino a factores de orden político.**(ALFONSO CORNEJO ALPACA; 1997:15)**

Para el Código Civil de 1852, el Retracto era un derecho meramente personal y por consiguiente intransmisible, por el cual se rescindía una venta o una adjudicación en pago, sustituyéndose al comprador o adjudicatario otra persona que recibía la cosa por el precio y bajo las condiciones acordadas en la venta o adjudicación. Al debatirse en la Comisión Reformadora del Código Civil de 1852 el título del Retracto gentilicio porque importaba una limitación a la libre contratación y porque importaba una limitación a la libre contratación y porque no satisfacía las necesidades.

En el Código Civil Peruano de 1936 se abolió el retracto gentilicio y se mantuvieron las otras formas, ocupándose de cuatro nuevas variedades: el retracto de colindantes; el litigioso; el retracto de la propiedad horizontal, y el de los propietarios de bienes urbanos sometidos a servidumbres. Se enfatiza en el retracto de comunidad, creado por el Código español, para combatir la pulverización del suelo y propender la unificación del dominio, y el retracto litigioso creado por el Código Francés, que se mantenía en el Anteproyecto de reforma del Código Civil 1936 . **(ALFONSO CORNEJO ALPACA, 1997:97).**

Pero los antecedentes legislativos del retracto en el país van más allá de lo contemplado por el Código Civil, según advierte Carranza Álvarez, siendo aplicado en áreas tan diversas como el patrimonio cultural, terrenos agrícolas, minería, áreas naturales.

Así se encuentran referencias de aquel en el texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716 Ley de reforma agraria, Título XI (contratos agrarios), artículo 128; en el Decreto Ley N° 19414 o Ley de Defensa, Conservación e Incremento del Patrimonio Documental, que contempla el derecho de retracto respecto del patrimonio documental de la Nación, ejercido por el Archivo General de la Nación (artículo 3), en el Decreto Supremo N° 022-75-ED, Capítulo II (Transferencia del Patrimonio Documental) , artículo

12; en la ley N° 24656 o Ley General de Comunidades Campesinas, Título IV (Del territorio Comunal), artículo 10; en la Ley N° 24877 que de fuerza de Ley al decreto supremo que crea el Parque Industrial del Cono Sur de Lima (derogado por la única disposición final de la Ley N° 26652), Artículo 4; en el Decreto Supremo N° 003-89-MIPRE o Reglamento de la Ley N° 24877, referido al proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur de Lima, Capítulo VII (Del arrendamiento), artículo 59; en el Decreto Supremo N° 03-94-EM o Reglamento de diversos títulos del Texto Único Concordado de la Ley General de Minería, Título Décimo (Contratos Mineros), Capítulo II (Contratos de transferencia), artículo 132; y en la Ley N° 26834 o Ley de Áreas Naturales Protegidas, Título I (Disposiciones generales), artículo 5.

A.2. CARACTERISTICAS DEL RETRACTO.-

De la definición del Código Sustantivo Civil, que se puede extraer las características más importantes del retracto:

- **SU CARÁCTER LEGAL.-** Se trata de una facultad que emana de la ley, por ello las situaciones que originan el derecho de retraer y las personas que pueden retraer están taxativamente señaladas en ella. Son esas y no pueden ser otras más. Arias Schreiber también incide respecto a su condicionamiento legal, esto es, el hecho de tener causales preestablecidas que responden a su vez estímulos de orden público y sin que pueda
- **SU NATURALEZA SUBROGATORIA.-** ser interpretado extensivamente, en la medida en que constituye un recorte a los principios generales de la autonomía de la voluntad y de la estabilidad contractual, Nuestro ordenamiento jurídico se ha pronunciado con claridad respecto de la discusión en torno a la naturaleza jurídica de esta figura, entendiendo que el retrayente "subroga" al vendedor, ocupa su lugar sin necesidad de que se celebre un nuevo contrato para asumir las obligaciones y los derechos del vendedor en el contrato de compraventa. Arias Schreiber también indica que en virtud de esta función subrogatoria el retrayente reemplaza al comprador y ocupa su lugar sin necesidad de ir a un nuevo contrato, de modo que bastará el otorgamiento de una escritura de sustitución. Esta subrogación supone, en tal virtud, la existencia de un sujeto activo, como es el que subroga y de un sujeto pasivo, que es el subrogado y que tendrá, en tanto, todos los derechos acordados por la ley al poseedor buena fe.

- **VIGENCIA DE LA RELACION JURÍDICA CREADA POR LA COMPRAVENTA.-** Esta es una consecuencia lógica del derecho de sustitución que se ejercita sobre la compraventa que se ha celebrado, produciéndose solamente una modificación subjetiva.
- **SU CARÁCTER EXCEPCIONAL.-** Como el retracto atenta contra la seguridad que debe reinar en la contratación, el legislador restringe su utilización solamente para algunos casos que socialmente merezcan protección.

Alberto Hinoztrosa Mínguez, nos hace mención, en cuanto a los caracteres del retracto legal, dice lo siguiente:

- Consiste en el Derecho de subrogarse una persona en lugar del adquirente de la cosa por compra o dación en pago, indemnizando del precio satisfecho y respetando las condiciones pactadas.
- El llamado retrayente forzosamente no interviene en el contrato en que se ejercita su derecho.
- El vendedor o donante desde el otorgamiento del contrato pierde toda relación inmediata y mediata sobre la cosa.
- En su desarrollo ordinario intervienen tres personas: vendedor, comprador y retrayente.
- El dominio que el vendedor transmite, y por lo que a éste respecta, es absoluto, incondicional, y resoluble; por virtud del contrato celebrado no puede volver la cosa así.
- Las condiciones a cumplir por el retrayente pueden ser, y los son en la mayoría de los casos, ignoradas por el que se obliga a cumplirlas.
- Procede respecto de todas las enajenaciones en que por su naturaleza pueda conseguirse la total subrogación del retrayente en lugar del comprador.
- Se produce una subrogación sui generis, o mejor, una sustitución de persona (la del adquirente), naciendo el derecho al verificarse la primera venta y dirigiéndose contra el último y actual poseedor de la cosa.
- El contrato respecto del que se ejercita el retracto permanece inalterable **(ALBERTO HINOSTROZA MINGUEZ, 2012:40)**

149

A.3. NATURALEZA JURÍDICA DEL RETRACTO

Se discute en doctrina sobre la naturaleza real o personal del derecho de retracto.

Diez –picazo, citado por Carranza Álvarez, afirma que “el retracto no es un derecho real por cuanto no otorga a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa” **DIEZ-PICAZO Y GULLON (CITADO POR CESAR CARRANZA ALVAREZ; 2001:91)** ;

Mientras Alberto Hinoztroza Mínguez señala que “no tiene carácter real por cuanto no necesita protección registral que constituye una eficacia *erga omnes*, pues representa un derecho establecido *ope legis*, por ministerio de la Ley; puede considerarse más bien como carga de Derecho Público, que escapa de la esfera del Derecho Privado; son modos de ser o estar de la propiedad y más que limitaciones son delimitaciones; pertenece a lo que podría llamarse estatuto jurídico de la propiedad inmueble”. **(ALBERTO HINOSTROZA MINGUEZ, 2012:40)**

Ramos Medrano, se muestra contrario con estas posiciones. Contrariamente, precisa que si bien la postura de Diez-Picazo tiene algo de cierto, debe ser matizada, pues el retracto se manifiesta desde el momento en que se pretende enajenar el bien; se trataría en otras palabras de un derecho real en potencia, manifestando cuando se produce una enajenación onerosa; es un derecho real limitado y no absoluto, su contenido lo constituye la simple posibilidad de adquisición. En contra de Roca Sastre, anota que esta limitación de propiedad vista desde la óptica del sujeto pasivo (vendedor) del retracto, no impide que desde el lado del sujeto activo se le designe como un verdadero derecho real limitado del dominio. **(JUAN RAMOS MEDRANO; 2000:45)**

Según Albaladejo, “los derechos reales de adquisición que autorizan a su titular para obtener de otra persona, a la que pertenece la cosa, la transmisión de la misma, son los de tanteo, retracto y opción. En ellos, siendo derechos reales, el poder directo e inmediato que otorgan sobre la cosa ajena: i) limita el señorío del dueño de esta, en cuanto que le quita la libertad (que tendría sin el derecho de adquisición del otro) de enajenarla a quien quiera; ii) siendo tal derecho un gravamen sobre la cosa, que le sigue y pesa sobre ella, esté en poder de quien esté, faculta al titular para obtener la adquisición de la misma, no solo mientras es del primer dueño (o sea, no solo frente a

este), sino frente a cualquiera; de forma que puede perseguir la cosa en manos de toda otra persona que le haya adquirido, y exigirle que se le transmita." **(MANUEL GARCIA ALBALADEJO; 2000:34).**

La prestigiosa Doctora en Derecho Marianella Ledesma Narváez nos menciona que: hay diversas teorías que pretenden explicar la naturaleza jurídica del retracto, desde los que entienden que este tendría una naturaleza real, hasta los que comprenden que tiene una naturaleza personal. Ante estas posiciones, debe señalarse que el retracto nos es propiamente ni un Derecho Real ni un derecho de crédito, es un Derecho Subjetivo distinto que tiene la naturaleza de un privilegio que la ley otorga a determinados sujetos para subrogarse en una relación contractual ya establecida. De esta manera el retracto no importa la nulidad o la Resolución del contrato celebrado entre el enajenante y el adquirente, sino la subrogación legal en la posición de este último. **(MARIANELLA LEDEZMA NARVAEZ, 2011:142)**

Alberto Hinostroza Mínguez nos menciona que "Actualmente ya no se discute que el derecho de retracto legal es de naturaleza real. Incide sobre una cosa y corresponda a su titular frente a cualquiera. Consecuentemente, la acción fundada en este derecho reviste idéntico carácter real. Es posible su ejercicio frente a cualesquiera adquirentes de la cosa que se pretenda retraer. Pero esta posibilidad constituye al mismo tiempo premisa indispensable para la eficacia de la acción de retracto, que resultaría estéril si se pusiera en movimientos contra quien no estuviera en posesión dominical de la cosa". **(ALBERTO HINOSTROZA MINGUEZ, 2012:41).**

Es un derecho real y personal, o sea "mixto". El Código Civil peruano de 1984 ha optado claramente por la tesis de la subrogación, pues en su artículo 1592 establece, que el derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador. Resulta así que intervienen en la subrogación tres personas: el primitivo propietario del bien, quien ha decidido voluntariamente enajenarlo; el comprador del bien, quién adquiere convencionalmente con el propietario su propiedad absoluta, y el retrayente, quién por mandato de la ley ocupa el lugar del comprador y adquiere todos los derechos de propiedad sobre el bien que emanan del contrato. Obsérvese que el retrayente no ocupa legalmente el lugar del propietario sino el lugar del comprador, de tal manera que subsiste el contrato de compraventa. Se establece

que en virtud del retracto el retrayente se sustituye en la persona del comprador en todas las estipulaciones del contrato, de tal manera que el contrato de compraventa que le da origen permanece intacto. Solo que el retrayente reemplaza, sustituye, subroga o desplaza al comprador, de este forma el retracto no anula, ni rescinde, ni resuelve, ni revoca el contrato que lo origina. Este permanece en los mismos términos.

Parfraseado a Diez -picazo, citado por Carranza Álvarez, en la cual este afirma que “el retracto no es un derecho real por cuanto no otorga a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa”. Yo comparto con la idea de dicho autor por la razón de que al entender como derecho real nos referimos a la relación jurídica existente entre el bien y el sujeto, y además este al estar en contacto directo con el bien, puede tener la facultad de disponer, reivindicar, usar y disfrutar dicho bien; en otro caso, solo usar disfrutar como ocurre en los derechos de usufructo o servidumbre, pues fortalezco me acepción con lo que afirma la prestigiosa marianella Ledesma Narváez al referirnos que el derecho de retracto es de naturaleza subjetiva, pues indudablemente considero al derecho de retracto como un derecho subjetivo, puesto como tal el sujeto titular del retracto hará valer su derecho reclamando por intermedio de la demanda ante el órgano jurisdiccional peticionando que tiene mejor derecho de acceder a la propiedad por la misma razón que el derecho objetivo ya sea sustantivo o adjetivo lo confiere y le faculta, más aun considero también que la institución del derecho de retracto es un mecanismo sustantivo y adjetivo cuyo fin es subrogarse e lugar de quien tendrá la titularidad del bien.

146

A.4. EFECTO SUBROGATORIO.-

Antes de hacer en mención el efecto subrogatorio; es menester precisar que la subrogación viene a hacer en derecho de retrato viene a hacer el cambio de la relación jurídica del comprador por el retrayente.

Castillo Freyre considera evidente que el retracto no coincide en lo absoluto con el pago con subrogación. Lo relevante está relacionado con la mención que hace el artículo 1592 del Código Civil a la palabra "subrogarse". Resultará indispensable, por tanto, determinar a qué se refiere el Código con este término: si lo está utilizando en su sentido lato o vulgar, o si lo hace de acuerdo al sentido estricto que le corresponde dentro del Derecho de Obligaciones.

El referido jurista cree que el término es empleado en su primer sentido. Ello porque 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, la mayoría de las veces el referido contrato de compraventa se habrá terminado de ejecutar rápidamente (en la medida en que el precio se haya pagado al contado y la propiedad del bien se haya transferido inmediatamente después de celebrado el contrato).

Dentro de tal orden de ideas, además de haberse extinguido el contrato (luego de su celebración), también se habrían extinguido por completo las obligaciones emanadas (nacidas) del mismo. Así las cosas ya no estaríamos (en la gran mayoría de supuestos) ante relación jurídica alguna, pues las obligaciones habrían sido ejecutadas (pagadas).

De este modo, mal podría hablarse de que el retracto se estaría produciendo subrogación alguna, pues ya existirían pagos que habrían generado la extinción total de las obligaciones. Y tales pagos no habrían sido efectuados por ninguna de las personas mencionadas en los artículos 1260 y 1261 del Código Civil. **(MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:282-283).**

A.5. CRITICA A LA VIGENCIA DEL RETRACTO.-

Jorge Eugenio Castañeda enseñaba que el Retracto legal nace por poderosas razones de interés Público, que coinciden con el interés de los particulares **(JORGE EUGENIO CASTAÑEDA; 2005:223).**

En ámbito español Antonio Borrell y Soler enfatiza que en los retractos legales el Código Permite ejercitar por motivos que considera de interés social, con el fin de poner término a situaciones que considera antieconómicas. No lo impone como una cosa la enajena en condiciones especiales que puede aprovechar aquel a quien interesa adquirir la cosa y la ley se la concede con preferencia al que la había adquirido.

Sin embargo, reconoce el mismo autor español, solo en teoría podría creerse que el vendedor no ha de tener interés especial en privar el retracto, menoscabando los derechos del retrayente; puesto que, debiendo este subrogarse en los mismos derechos y obligaciones del comprador, la substitución de este por el retrayente en nada perjudica objetivamente los derechos del vendedor. Pero algunas veces el retracto frustra el atender a consideraciones de carácter personal que habían influido en el otorgamiento de la venta; por lo cual no es indiferente al vendedor que la cosa vendida no pueda pasar al dominio de la persona escogida libremente; sino a otra distinta llamada por la ley. **(BORREL Y SOLER ANTONIO M.; 1952:264).**

Quien ha esgrimido, en sede nacional, los argumentos más sólidos contra la vigencia del derecho de retracto ha sido Fernando Canturías. El referido jurista en primer lugar recuerda, citando a Castan Tobeñas, que fue en la Edad Media cuando el retracto alcanzó considerable desarrollo, en su forma familiar o de sangre, como consecuencia del principio de trancaalidad. Esta figura estuvo destinada a mantener la unidad familiar y evitar que los bienes de la misma cayeran en manos de extraños.

Por eso Canturías advierte que 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 trasferidos 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 nexo 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. De esta manera, y como señala DIEZ Picazo. "la fase que hemos llamado prelibertad o todavía feudal, parece haber sido una época de inmovilismo y estabilidad en la situación de la propiedad, la propiedad se encuentra frecuentemente `amortizada`, en virtud de su tenencia por las llamadas `manos muertas`, y especialmente por su carácter vinculado a través de prohibiciones de disponer intervivos, de carácter perpetuo o de plazo muy largo, y mediante el establecimiento de un también perpetuo o a plazo muy largo estatuto sucesorio (mayorazgos, etc.)".

Sin embargo, advierte Canturías las inconveniencias del retracto utilizando el Análisis Económico del Derecho. Así, por ejemplo, en el caso de la venta de los derechos y acciones efectuada por una persona respecto de un bien sometido a copropiedad, tenemos que la sola posibilidad de que alguno de los copropietarios pueda retraer la parte alícuota que se quiere vender, implicará necesariamente que el número de potenciales compradores se reduzca significativamente. Esto por cuanto los terceros interesados preferirán invertir sus escasos recursos en actividades alternativas que les generen beneficios seguros, y no juzgar al "azar" en una compra que luego puede ser materia de alguna reclamación judicial. De esta manera, la capacidad de negociación del vendedor se va a ver seriamente limitada.

Pero además agrega el citado jurista, cuando el vendedor copropietario en el caso que valore su propiedad por ejemplo en S/. 90.00 y desee venderla en S/. 100.00, se enfrenta a la situación por la cual cualquier posible comprador va a querer que la contraprestación refleje el riesgo que implicaría el ejercicio del derecho de retracto por parte de los condóminos, lo que va a determinar que el precio a ser ofrecido a cambio la cuota sea sensiblemente menor al que el vendedor podría aspirar de ofertarlo libremente en el mercado (...).

Con todo ello Canturías concluye que el sistema jurídico, al reconocer el derecho de retracto a favor de ciertas personas, lo que ésta llevando es a que este sujeto

privilegiado no tenga incentivo alguno para hacer un análisis racional de su situación y proceder a realizar una oferta atractiva al titular del derecho. De esta manera, si existen por ejemplo tres copropietarios de un inmueble, será más rentable el esperar que alguno de ellos necesite vender su cuota, lo haga por culpa del retracto en condiciones menos favorables a las del mercado, y luego cualquiera de sus condóminos estire la mano y adquiera la cuota a un precio muchas veces vil. No cree pues que esta sea la manera más eficiente de incentivar la consolidación del dominio en una sola mano. **(FERNANDO CATURIAS S.; 2000:61).**

Al respecto la Doctrinaria Marianella Ledesma nos pone en mención que “en la actualidad se ha puesto en duda las bondades de este instituto, especialmente, desde la perspectiva del análisis económico del Derecho propugnando algunos su limitación frente a las necesidades del tráfico económico y la protección de los terceros de buena fe, y otros su derogación. Ello porque siendo el contrato el principal instrumento de circulación de la riqueza, el ejercicio del derecho de retracto impediría que los contratos cumplan esta función, evitando que las partes que libremente han establecido una operación económica lleguen a satisfacer sus necesidades en forma eficiente.

A favor del retracto, por el contrario, se señala que ayuda a consolidar la propiedad permitiendo que los bienes que se encuentran vinculados a diversas titularidades puedan pertenecer a una sola, y así evitar que se traspase el derecho a un tercero, situación que podría derivar en diversos conflictos. Asimismo, a favor de este instituto se señala que el adquirente del bien no pierde nada si es que el legitimado ejerce el retracto, pues tiene derecho al reembolso de lo pagado. Sin embargo, desde una perspectiva económica esta orientación no tiene un adecuado fundamento; y es que el comprador valora el bien en un nivel económico mayor del que se ha ofertado, justamente por ello realiza la transacción, pues de esta manera obtendrá una ganancia. Por el contrario, al otorgarse solo el reembolso de lo pagado, el adquirente pierde, pues la ganancia que había planeado no es compensada, y además pierde en costos de transacción y, en muchos casos, en costos de oportunidad. Por otro lado, la preminencia de la propiedad, y por lo tanto, el favor en propugnar ante todo la concentración de esta en una titularidad, es muy discutible si se tiene en cuenta que el derecho de propiedad ya no es más el eje central del Código Civil, sino por el contrario, el contrato, en tanto

24

mecanismo de la circulación de la riqueza tiene en la actualidad una función predominante.

En realidad, en la actualidad la utilidad del retracto es bastante discutible. (...)"

Al respecto considero que el vigencia del derecho de retracto tienes un aspecto negativo y otro positivo; respecto al primero de ellos es de mencionar que contraviene la autonomía privada o come en doctrina se le conoce como autonomía de la voluntad de contratar por parte de los titulares de la creación de la relación jurídica patrimonial, y en especial la facultad que tiene el propietaria de disponer su propiedad, pues este quedara limitado a enajenar su propiedad o celebrar un acto jurídico por la misma razón que al existir el retrato le pondrá un límite de la facultad de enajenar su propiedad, respecto al segundo; el retracto como institución jurídica procesal y sustantiva garantizara el derecho a acceder a la propiedad de quien tiene una propiedad pequeña y su deseo de ampliar su propiedad

A.6. IMPROCEDENCIA DEL RETRACTO

Antes de todo es menester mencionar y precisar que la improcedencia en materia jurídica viene a hacer, "la falta de algún presupuesto procesal o requisito de la acción, o como también llamado la falta de algún requisito de fondo de la demanda"

Ahora cabe la siguiente pregunta ¿En qué momento debe declararse improcedente la demanda?.

La declaración de improcedencia debe darse al momento de la calificación de la demanda. Pasada dicha etapa, será en el saneamiento donde se emitirá el pronunciamiento sobre la validez de la relación procesal y excepcionalmente podrá efectuarse en la sentencia.

Se contraviene el procedimiento si, habiéndose declarado inadmisibile la demanda y subsanadas las omisiones se vuelve a conceder nuevo plazo, para luego declarar la improcedencia de ella (Exp. N° 2767-97, 06/04/1998).

Ahora bien, Según la Exposición de Motivos, el párrafo tercero, introducido a propuesta del doctor Javier Alva Orlandini, tiene por finalidad otorgar firmeza a las adquisiciones hechas en subasta pública, ya favorecer al deudor en cuanto se propicia indirectamente un mayor puje por el bien vendido. Debe recordarse que conforme al Código Civil de 1936, procediendo el retracto respecto de la compraventa judicial, la persona con derecho a retraer esperaba generalmente el remate y luego retraída. Todo ello significaba un menor precio por el bien subastado con perjuicio del deudor agobiado por el remate, y un beneficio excesivo en favor del retrayente. Es propósito del legislador, pues, otorgar seguridad al adquirente en subasta pública y aliviar la situación del deudor.

Catillo Freyre estima, que el citado párrafo constituye una garantía al respecto, en la medida en que cuando se adquiere un bien en tales circunstancias, vale decir, con la intermediación del Estado a través de un proceso de dicha naturaleza, el Derecho debe tender a dar absoluta protección al adquirente, en razón de que este actúa de buena fe y, si es que se procede a una venta como la aludida, es porque no existe impedimento legal a traba alguna que obstaculicen dicha operación y que luego puedan acarrear problemas respecto al eventual comprador (**MARIO CASTILLO FREYRE; 1999, 293**)

B. RETRACTO EN DACIÓN EN PAGO

Antes de tallar respecto al Retracto en Dación en Pago, me imperioso, determinar con lo que respecta a la Dación en Pago, por ello cito a la Doctora Beatriz A. Franciskovic Inguza; la misma que dice que "nuestro ordenamiento permite como una excepción la figura de la dación en pago que consiste en que el deudor o sujeto pasivo cumpla con su

prestación frente y en beneficio del acreedor, pero pagando un objeto diferente al originariamente establecido entre las partes. Se paga algo distinto a lo que se debe.

Las partes de mutuo acuerdo, deciden que el deudor cumpla con la obligación pero pagando algo distinto o diferente a la prestación originariamente establecida; el acreedor recibe una prestación diferente a la que originalmente debía ser cumplida por el deudor.

Con la dación en pago se extingue la obligación sin que con ello se origine o nazca una nueva obligación.

No hay dación en pago cuando las partes cambian el lugar, el plazo o el modo del pago:

- Que exista consentimiento y acuerdo mutuo entre las partes para cambiar la prestación originariamente debida.
- Que se produzca con posterioridad al nacimiento de la obligación originaria”(BEATRIZ A. FRANCISKOVIC INGUZA;2010,190)

Castillo Freyre menciona que “el Artículo 1593 es discutible, en la medida en que a través de ella se intenta evitar que las personas burlen el eventual derecho de retracto de un tercero, recurriendo a la figura de la dación en pago. Y es necesario porque la dación implica el cambio de una obligación por otra Asimismo. Arguye que dicha norma es incompleta, ya que los efectos que se desean evitar podrían lograrlos las partes recurriendo a otros medios extintivos de las obligaciones, como por ejemplo la novación objetiva (uno de cuyos supuestos es la dación en pago) o la transacción, solo por citar dos formas ante las cuales el artículo 1593 del Código Civil resulta palmariamente incompleto.

A su vez Castillo Freyre, discrepando con la opinión De la Puente, considera que la razón de ser del artículo 1593 radica en el hecho de evitar que a través de la dación en pago comprador y vendedor se burlen del potencial retrayente, cercándole la facultad de hacer valer sus derechos. Para ello ejemplifica su posición; se celebra un contrato de compraventa sobre un bien inmueble “A”, sobre el cual no existe ninguna persona que goce potencialmente del derecho de retracto. En adición, imaginemos que el vendedor en ese contrato se ponga de acuerdo con el comprador para, mediante la dación en

pago, hacer figurar que la obligación del vendedor de transferir en propiedad y entregar el bien "A" se cumpla transfiriendo en propiedad y entregando el bien "B", sobre el cual si existe alguna persona que goza potencialmente del derecho de retracto. En tal sentido resulta claro que dentro del esquema planteado por el Código Civil peruano respecto a la dación en pago, ella solo implica extinguir una obligación con prestación distinta a la pactada. De esta forma, únicamente se habría celebrado un contrato de compraventa sobre bien "A" y nunca se habría celebrado una compraventa sobre el bien "B". Dentro de tal orden de ideas, si el retracto solamente procediera en el contrato de compraventa, resultaría evidente que, en el ejemplo, comprador y vendedor podrían burlar de manera fácil los eventuales derechos del tercero que gozaba potencialmente del derecho de retracto sobre el bien "B", cuya propiedad fue – al fin y al cabo – la única que se transfirió" **(MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:307-308)**

C. IRRENUNCIABILIDAD E INTRASMISIBILIDAD DE RETRACTO

C.1. IRRENUNCIABILIDAD DEL RETRACTO

Explica Bigio, respecto al carácter irrenunciable del retracto, que la regla se justifica en el interés del legislador de evitar la burla al ejercicio del retracto que se podría efectuar a través de renunciaciones anteriores o posteriores a la compraventa. En cuanto a la transmisibilidad, cabe hacer hincapié, señala el mismo jurista, en que el retracto solo es intrasmisible por acto por acto entre vivos. De modo que la cesión por derecho a retraer sería nula por aplicación de los artículos V. del título Preliminar, 219 inciso 8) y 1210 del Código Civil. Se permite, sin embargo, la transmisión hereditaria del derecho de retracto ya que siendo este un derecho transmisible a los herederos, estos lo adquieren al fallecimiento del causante, sin solución de continuidad. Cabe indicar que el derecho de retracto es transmisible a los herederos en el caso en que todavía no se hubiese ejercido por el causante, siempre que el plazo para interponerlo no hubiera caducado, y en el proceso de retracto que se estuviera siguiendo al fallecimiento de este, el cual puede ser continuado por sus herederos. **JACK BIGIO CHREM (CITADO POR LEONI RAÛL AMAYA AYALA;2010:277).**

Al respecto Castillo Freyre menciona que "no está de acuerdo con el carácter irrenunciable del derecho de retracto. Para el mencionado tratadista no existe razón alguna por la cual el legislador se ponga por encima de la voluntad de los particulares,

proscribiendo la posibilidad de que, si lo estiman conveniente, renuncien al potencial derecho de retracto que les asiste. Sigue mencionando que tampoco considera que el retracto pueda ser irrenunciable cuando muy bien los sujetos privados puedan llegar a un acuerdo para que el potencial retrayente se desista anticipadamente de ejercer su derecho". (...) (MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:325)

C.2. LA INTRANSMISIBILIDAD DEL RETRACTO

De la puente y Lavalle menciona que "no comparte la posición asumida por el Código sustantivo Civil respecto a la transmisión hereditaria del derecho de retracto. Ello en cuanto dicho derecho, según el autor nacional, solo puede ser ejercido por determinadas personas que ostentan ciertas calidades expresamente establecidas por el artículo 1599 del Código Civil. Ello obedece a que el derecho de retracto es una excepción al principio de la libertad de contratar, que se justifica en que se encuentran tales personas con relación a los bienes que son materia de la compraventa. Los herederos de las personas taxativamente relacionadas en el artículo 1599 no tienen necesariamente que poseer las mismas calidades de sus causantes, por lo que es procedente que gocen del mismo derecho que estos. Si por razón de la herencia los herederos adquieren la propiedad de los bienes materia de la compraventa, gozarán del derecho de retracto por esta razón y no por ser herederos de quienes ostentan tal derecho.

Catillo Freyre aclara que, a pesar de que la ley no lo establece de manera expresa, es imposible transmitir el derecho de retracto por actos *mortis causa*, comprendiendo como que a través de un acto *mortis causa* el causante trasfiere a un heredero o legatario exclusivamente el derecho de retracto, en si mismo considerando, pues ello nunca podría producirse de esta forma. El referido autor enseña que a lo que alude la ley cuando permite la transmisión del derecho de retracto por un acto *mortis causa*, es el hecho de que, ya sea en calidad de heredero o legatario, una persona pase a convertirse, en lugar del causante, en titular del derecho de retracto, como por ejemplo sería el caso en el cual un sujeto – copropietario de un bien – muriera (testado o intestado) y dejara como único co heredero de todo su patrimonio a su único hijo. Si dentro de su patrimonio se encontrara esa alícuota mencionada, resulta obvio que el único hijo gozaría ahora – en vez de su causante – del derecho de retracto; pero no gozaría de es derecho porque su padre le haya transmitido *mortis causa* dicho derecho – en estricto -, sino porque le

transmitió el derecho de copropiedad sobre el bien" (**MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:277-278**)

"Finalmente, y habiendo revisado nuestra jurisprudencia, encontramos aquella ejecutoria suprema (Casación N° 1123-94- Tacna de fecha 4 de julio de 1995) donde se ha considerado que "se (había) aplicado erróneamente esa norma de derecho material (artículo 1595 del Código Civil) por haberse interpretado erróneamente sus alcances, pues prescribe que el derecho de retracto es intransferible entre vivos, lo que evidentemente excluye por su propio contenido textual la transmisión mortis causa".

D. PLAZO PARA EJERCITAR EL DERECHO DE RETRACTO

El artículo 1596 del Código Sustantivo Civil, fue modificado con la promulgación del Código Procesal Civil, como consecuencia del cuestionamiento de la doctrina sobre carácter de las formas de las comunicaciones.

Max Arias Schreiber tempranamente ya discutía que el artículo 1596, bajo su original redacción, no precisaba si las de comunicaciones al retrayente eran o no alternativas. Para el recordado jurista peruano, si se conocía el lugar donde domiciliaba el retrayente, la comunicación debía ser directa y solo en caso de ignorarse el domicilio se efectuaría entonces mediante el aviso inserto en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales del lugar de la situación de los bienes. Habría sido deseable, recomendaba Arias Schreiber, que se hubiera seguido este orden, pues la fórmula alternativa se prestaba a muchos abusos, ya que generalmente la publicación oficial pasaba inadvertida. (**MAX ARIAS SCHREIBER PEZET; 1999,137**).

Por su parte Leoní Raúl Amaya Ayala, considera que, a fin de evitar supuestos de simulación, respecto al precio o a las condiciones de la compraventa, no resulta adecuado el ofrecimiento previo. Ello teniendo en cuenta de que permanezca el carácter irrenunciable del derecho de retracto, previsto actualmente en el artículo 1595 del Código Civil. Así en caso exista una previsión que obligue al vendedor a ofrecer al potencial retrayente el bien a ser transferido, vislumbra que el vendedor y futuro comprador se puedan poner de acuerdo a fin de mostrar condiciones y/o precio que no convendrían al retrayente, empujándolo a desistirse de su deseo de adquirir el bien determinado y así celebrar luego el contrato de compraventa de manera simulada

respecto a dichas condiciones o precio, manteniendo oculto los verdaderos alcances de las obligaciones contraídas, situación que no armonizaría con los fines buscados por el Derecho (Comentarios Al Código Civil;2010 ,281).

Ahora bien, como nos los recuerda Javier Díaz Esponda, el Código de Procedimientos Civiles derogado establecía un juicio especial de retracto regulado entre sus artículos 977 a 987, donde se señalaban los requisitos básicos para la interposición de la demanda y su admisibilidad que efectuaba el pretendido retrayente del monto del precio pagado por el comprador, más los gastos propios originados por la transferencia. Así lo ordenaba el inciso 1) y el inciso 6) del artículo 977 del aludido Código adjetivo.

Díaz Esponda insiste en que el cumplimiento de este requisito era esencial, pues completaba el circuito del acto jurídico iniciado por vendedor y comprador, al salvaguardar el derecho del segundo frente a una posible demanda fundada. Así, el retrayente era legítimo "comprado", pues no solo vencía en juicio a quien no debió serlo, sino que lo desplazaba sin perjuicio patrimonial alguno. La ley en sentido abstracto de justicia se colocaba en estos supuestos. Sin embargo, solo por desconocimiento del precio, el retrayente ofrecía consignarlo, efectuando una especie de promesa casi juratoria de hacerlo en cuanto tuviera la primera oportunidad de conocerlo. A menudo solían suceder este tipo de circunstancias, cuando se efectuaba la venta, pero esta no era inscrita y, por lo tanto, no se hacía pública y evidente.

El mismo autor, comentando unas sentencias referidas al tema de retracto, subraya el error inicial de los jueces que fallaban declarando nula y sin valor alguno la venta efectuada entre un vendedor y un comprador. Es obvio el error, pues, como lo indica el referido jurista, en el retracto opera una situación del retrayente respecto al comprador demandado, mas no así una nulidad, pues el acto jurídico solo sería nulo si se viera afectado en sus elementos estructurales. Así, claramente, la consecuencia jurídica del amparo de una demanda de retracto es la sustitución del demandante respecto a la posición contractual del demandado comprador, pero no una nulidad que no corresponde a la naturaleza jurídica del derecho (**JAVIER DIAZ ESPONDA; 2000:139**).

Alfonso Cornejo apunta, además, que de acuerdo con el artículo 935 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles derogado, si la demanda reunía los requisitos legales,

el juez citaba a las partes a un comparendo para el sexto día a partir de la notificación al demandado, más el término de la distancia. En la diligencia de comparendo, el demandado debía entablar verbalmente la reconvencción a que había lugar, así como las excepciones (inclusive la de incompetencia y demás dilatorias), debiendo el demandante, en el mismo acto, contestar la reconvencción y las excepciones; ofreciendo ambas partes las pruebas, y actuándose de inmediato las testimoniales, el reconocimiento de documentos, la confesión y otras si fuese posible; pudiéndose actuar las pruebas pendientes (y las ofrecidas en los tres días posteriores) dentro de los diez días siguientes; pronunciándose sentencia dentro de diez días siguientes (resolviendo a la vez las excepciones). **(ALFONSO CORNEJO ALPACA; 2000,97).**

Bajo la Regulación del vigente Código Procesal Civil el retrayente, una vez conocida la celebración del contrato de compraventa, pero dentro del plazo de 30 días, debe iniciar un proceso judicial. Pero tales efectos se debe tomar en cuenta la competencia del juez y en este sentido lo dispuesto por el artículo 24 (inciso) 1 de dicho Código, el cual dispone además del juez del domicilio del demandado, también en competente, a elección del demandante el juez del lugar en que se encuentre el bien o bienes. El proceso se tramita como uno abreviado, según lo dispuesto por el artículo 486 inciso 1) del Código adjetivo. La demanda, a tenor de lo establecido por el artículo 496, se dirigirá contra el enajenante y el adquirente del bien que se intenta retraer.

Según el artículo 495, además de cumplir con lo establecido en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, la demanda debe estar anexada con el certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante, los tributos por este y que se hubieran devengado.

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

Si el retrayente desconoce la contraprestación pagada o debida por el adquirente, ofrecerá hacer el depósito u otorgar la garantía que corresponda, Según el caso, dentro de segundo día de su conocimiento (artículo 498 del C.P.C). Así pues, sin en la demanda se expresa que se desconoce el precio de la contraprestación pagada o

debida por el bien que se intenta retraer, en la contestación se deberá indicar expresamente esta circunstancia (artículo 499 del C.P.C.).

De conformidad con el artículo 502 del mismo cuerpo de normas adjetivas, en cualquier estado del proceso el Juez puede declarar su conclusión si, habiendo indicado el retrayente desconocer la prestación pagada o debida, se acredita que la conocía o que estaba en razonable actitud de conocerla. En la misma resolución 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. Esta resolución puede ser apelada, y su concesorio será con efecto suspensivo. (LEONI RAUL AMAYA AYALA;2010,283)

E. PLAZO ESPECIAL PARA EJERCITAR EL RETRACTO

José León Barandirán citado por Leoni Amaya, nos pone de conocimiento que comento un fallo de la Corte Suprema del 28 de abril de 1950, indicada que en dicha causa la acción era improcedente, por haber vencido el plazo fijado en el artículo 1446 del Código Civil derogado. Así, pues, en cuanto al plazo – expresaba el dictamen fiscal – para ejercitar la acción, el demandante, contestando la excepción propuesta por el demandado en el acto del comparendo, no negó haber estado enterado de la venta, sino que exigió que se debió hacerse por notificación o por avisos en los periódicos. En la ejecutoria se precisó que la Corte Suprema ya tenía establecido que si el retrayente, por razón de comunidad, estaba enterado de la realización de la venta, no era necesario el aviso en la forma señalada por El Código Civil.

Para el ilustre maestro sanmarquino era acertado el criterio que inspiraba la decisión; manifestaba al respecto que lo que la ley quiere es que se defina una situación relativa a una venta realizada, en el sentido de que quien puede hacer uso del retracto, lo utilice o no dentro de un plazo determinado, sobre la base de que considerando las condiciones de la venta, quiera subrogarse al comprador. Esa consideración puede hacerla desde que ha tomado conocimiento de la venta.

Agrega que, de este modo, así no haya existido la notificación judicial ni el aviso por periódico, se ha cumplido con la *ratio legis* toda vez que el posible retrayente ha quedado enterado de la venta, siempre que se compruebe esta última circunstancia de

manera inconcusa. El haber tomado conocimiento de la venta resulta un hecho más enérgico que el aviso en el periódico, en cuanto al propósito del texto, de que el retrayente disfrute de un lapso de treinta días para decidirse a entablar o no el retracto, pues en el último de los supuestos solo existe la presunción, aunque irrefrasable, de haber tomado noticia de la venta. **JOSE LEON BARANDIRAN (CITADO POR LEONI RAUL AMAYA AYALA; 1999,17).**

Así, pues, ahora el artículo 1597 del Código Civil vigente establece que si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596 (comunicación de fecha cierta o publicaciones en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales y en otro de mayor circulación de la localidad), el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para estos efectos la presunción contenida en el artículo 2012 del Código solo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia.

De la puente y Lavalle, restando vigencia a las presunciones legales *iuris et de jure* (las que no admiten prueba en contrario), señala que el artículo 2012 del Código Civil debió ser según el citado autor: "Para este caso, el Artículo 2012 solo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia". Además manifiesta su desacuerdo con la supresión del segundo párrafo del primitivo artículo 1597, que establece que la carga de la prueba del conocimiento del acto corresponde al demandado. Si toca al comprador al comprador poner en conocimiento de los posibles retrayentes la adquisición que ha efectuado, lo lógico es que sea de su cargo la probanza del conocimiento por medio distinto del indicado en el artículo 1596 (**MANUEL DE LA PUENTE Y LAVALLE; 1999,279-280**)

F. OBLIGATORIEDAD DE OTORGAMIENTO DE GARANTIA

Max Arias Schreiber sostiene que en la celebración de un contrato de compraventa a plazos sin garantías es obvio que el vendedor tiene confianza en la solvencia económica y moral del comprador. Sin embargo, dicho vendedor no tiene por qué guardar la misma fe respecto de un eventual retrayente y, por ello, el artículo 1598 del Código Civil establece como obligatorio el otorgamiento de una garantía para el pago del precio pendiente.

No obstante, el mismo autor, inmediatamente evidencia su malestar cuando manifiesta que existe exceso en la regla compulsiva del artículo 1598. En efecto, puede suceder que el vendedor tenga respecto del retrayente la misma confianza que le merecía el comprador, de donde sostiene que la garantía en cuestión solo debería operar en forma facultativa, esto es, a solicitar del vendedor. **(MAX ARIAS SCHREIBER; 1984:139).**

Resulta obstatante, señala por su lado Castillo Freyre, reparar en la naturaleza de la obligación impuesta por el artículo 1598 del Código Civil, pues podría discutirse si se trata simple y llanamente de una obligación legal o del mandato para celebrar un contrato forzoso. **(MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:369-370).**

Max Arias Schreiber sostiene, que el otorgamiento de la garantía a que se refiere el artículo 1598 nos conduce a la figura de los contratos forzosos. Sin embargo, inmediatamente manifiesta su discrepancia con dicha posición. En primer lugar, señala, el contrato forzoso, en la modalidad ortodoxa, es aquel cuya celebración necesariamente tiene que producirse por las partes, vale decir que la ley les celebra ese contrato, en determinados términos y condiciones. Ello, obviamente, dice, no ocurre en el caso del artículo 1598, pues resulta evidente que la obligación de otorgar garantía es impuesta por la Ley para el retrayente y no para el vendedor demandado. Resulta obvio que la norma es imperativa, pero para el retrayente, y por ello constituye una mera obligación legal, mas no es imperativa para el vendedor, a quien nadie puede obligar a aceptar el otorgamiento de dicha garantía, si no lo desea. De este modo, dentro de tal perspectiva no habría "contrato legal" alguno.

Ahora bien – continúa – el tema podría ser apreciado desde otro punto de vista: el de considerar como contrato forzoso a aquel por el cual el retrayente va a tener – salvo que el vendedor lo exima de esa obligación – el deber de contratar – respecto de un tercero - una garantía, ya sea real (prenda, hipoteca o anticresis) o personal (como es el caso de la fianza), a fin de asegurar el cumplimiento de su obligación. Tal vez en este sentido dicho acto podría ser visto como un contrato forzoso; sin embargo, no será así en todas las circunstancias, en la medida en que si el propio retrayente cuenta con los medios suficientes como para otorgar una garantía adecuada y satisfactoria al vendedor, ello bastará y no habrá necesidad alguna de celebrar un contrato con terceras personas,

razón por la cual la celebración de dicho acto no se efectuará de manera forzosa, sino que, por el contrario será facultativo. En tal sentido, no se podría hablar de un contrato forzoso ni ortodoxo. (MAX ARIAS SCHREIBER; 1984:140-141)

G. INTERES PARA ACCIONAR.

G.1. RETRACTO CONCEDIDO AL COPROPIETARIO

Los motivos para que el legislador incluya este derecho a favor del copropietario, residen en el interés de favorecer la consolidación del dominio, dadas las dificultades creadas por la copropiedad.

El código Civil de 1984 ha corregido el defecto del artículo 1450 inciso 1) del Código de 1939, en cuanto se concedía el retracto en la venta de la cosa. Esto es, cuando la propiedad había sido transferida como una unidad a un tercero. O sea, cuando no había ningún dominio por consolidar. El retracto se otorga ahora solo en la venta de las porciones indivisas, lo que equivale a decir que solo en cuanto el vendedor transmita partes ideales sobre el bien.

Es obvio, por el mismo texto de la ley que, cuando se vende a otro copropietario porciones indivisas, no procede el retracto. Caracteriza pues a la norma, su interés de que la compra se haga a favor de tercero.

Para De la Puente y Lavalle, quien ha descrito gráficamente el fundamento del retracto de copropietario ha sido serrano: "El estado de copropietario es abonadísimo para producir consecuencias funestas en lo económico, en lo jurídico y aún en lo moral, Es propio de él la coadministración, y cuando varias personas administran una cosa, el rendimiento de esta 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 dañoso a la moral, pues por causa de la copropiedad menudean las ocasiones de choque, las rencillas, los conflictos, las luchas, hay vencedores y vencidos, satisfechos aquellos, humillados estos, arrogantes y despectivos

los unos, envidiosos los otros. De ahí que el interés público recomiende instituciones como la del retracto de comuneros, normas como las de no obligar a ningún copropietario a permanecer en la indivisión, providencias cual la declarar imprescriptible la acción *communi dividendo*, porque todo ello tiende a facilitar el cese del nada deseable estado de copropiedad”(MANUEL DE LA PUENTE Y LAVALLE; 1999:281).

Para Catillo Freyre, de las normas que el Código Civil Peruano de 1984 contiene acerca de la copropiedad, se llega a la conclusión de que este régimen es – tal vez – el más atentatorio contra un fluido tráfico comercial de los bienes en una sociedad, por lo que el Derecho debe buscar, por todos los medios a su alcance, eliminarlo a la brevedad posible. Castillo Freyre subraya que no es adversario del derecho de retracto que la ley concede a los copropietarios en la venta a terceros de las porciones indivisas. Esto, porque está convencido de que en materia de propiedad, cuanto menor sea el número de personas que tengan que decidir sobre la administración y destino de un bien, ello será mejor, ya que de esta forma se evitarán los problemas de orden personal, social y económico que representa el régimen de copropiedad tanto para las partes (condóminos) como para el Estado y la Sociedad en general. (MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:394).

Finalmente, De la Puente y Lavalle agrega, con mucha razón, 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. Los cónyuges solo son copropietarios de los gananciales como consecuencia de la sociedad de gananciales. (MANUEL DE LA PUENTE Y LAVALLE; 2000:283)

G.2. RETRACTO OTORGADO A FAVOR DEL LITIGANTE

La Fuente de es este tipo de Retracto es el inciso 6) del artículo 1450 del Código Civil de 1936, y de él Jorge Eugenio Castañeda subraya su base social. A su vez consideraba que se trataba de una especie de expropiación en beneficio del deudor cedido, suprimiéndose así al aspecto especulativo que se produce con la compraventa de derechos litigiosos. (JORGE EUGENIO CASTAÑEDA; 1970:302).

El propósito del legislador del 84 ha sido propender a la terminación de los procesos por la incertidumbre que estos siempre producen. Así, pues, el retracto se ha conferido no solo a favor del demandado sino del demandante, ya que bien puede ocurrir que la venta sea efectuada por quien ha sido demandado en las acciones de petición de herencia, de nulidad o rescisión de contrato, etc. Por ello se ha utilizado el término "litigante", el cual comprende a todo aquel que sea parte de un proceso.

Catillo Freyre Considera que los alcances del inciso 3) del artículo 1599 no son tan amplios como parece, ya que – por citar un ejemplo – si aquello que se discutiese fuera la nulidad cuyo objeto es el bien, en realidad en el plano teórico no podría decirse que se está discutiendo sobre el bien, sino acerca del contrato del cual – por coincidencia – constituye objeto.

Y más adelante agrega que el inciso 3) del artículo 1599 tiene por finalidad – a pesar de no manifestarlo expresamente – que su ámbito de aplicación esté circunscrito al supuesto en el cual aquello que se esté discutiendo judicialmente sea la propiedad del bien. Dentro de tal orden de ideas tendría pleno sentido que si dos partes se consideran cada una de ellas propietaria exclusiva de un bien – y justamente el proceso versa sobre este tema controvertido -, su una de ellas desea vender ese bien a un tercero, y logra que un tercero compre el bien, no se habrá solucionado problema alguno, en la medida en que el proceso judicial continuará, ya no entre las partes originales, sino entre una de ellas y ese tercero que habrá pasado a ocupar el lugar de aquella parte que el vendió el bien. **(MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:396-397).**

G.3. RETRACTO QUE SE CONFIERE AL NUDO PROPIETARIO Y AL USUFRUCTUARIO

Manuel Albaladejo, citado por De la Puente y Lavalle, explica que el usufructuario no comparte con el nudo propietario del bien. Solo corresponden a aquel – transitoriamente – parte de las facultades que tocarían sobre el bien a quien fuere su propietario pleno **MANUEL ALBALADEJO (CITADO POR MANUEL DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2001:65).**

Por estas razones, el legislador ha estimado necesario mantener el retracto que confería el inciso 4) del artículo 1450 del Código Civil de 1936, con la finalidad de consolidar todas las facultades que corresponden a la propiedad en una sola mano, sea del nudo propietario o del usufructuario.

Al respecto, como señala Castillo Freyre, el usufructuario al ser una desmembración del derecho de propiedad hace que el ejercicio de los atributos inherentes a este derecho se separe en dos personas distintas (el usufructuario y el nudo propietario), planteándose una relación que, de seguro, hará que dentro del terreno económico – el bien no prospere en la medida en que lo habría de encontrarse concentrados en una persona los atributos de la propiedad, establecidos en el artículo 923 del Código Civil.

Por otro lado el autor nacional nos enseña que resulta evidente que los numerales 1018, 1019 y 1020 del Código Civil, referidos al cuasiusufructo, no serán de aplicación al tema del derecho de retracto, en la medida en que el cuasiusufructo recae sobre dinero – bien fungible por excelencia -, el mismo que por esa circunstancia no resulta susceptible de inscripción en Registro alguno, razón por la cual escapa al ámbito de aplicación del retracto establecido por el artículo 1594 del Código Civil(MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:402).

G.4. RETRACTO A FAVOR DEL DUEÑO DEL SUELO Y DEL SUPERFICIARIO

El inciso 5) del artículo 1599 fue recogido por la Comisión Revisora del artículo 254 del Anteproyecto de la Doctora Lucrecia Maisch Von Humboldt, a fin de consolidar el dominio de propiedades separadas, como son la del señor del suelo sobre este y la del superficiario sobre la edificación efectuada encima y bajo el suelo. Así, en el caso del derecho de superficie no hay copropiedad, ya que el del suelo y el superficiario tiene derecho exclusivo de propiedad; aquel sobre el suelo y este sobre la construcción, aunque su derecho sea temporal.

Si bien – se indica en la Exposición de Motivos – es propósito del Legislador propender a la superficie como instrumento destinado a estimular el aprovechamiento de terrenos no edificados y la industria de la construcción, es igualmente de 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 físicamente una unidad inmobiliaria.

Catillo Freyre considera que las razones que han llevado al legislador de 1984 a incluir dentro de los supuestos que conceden derecho de retracto al propietario del suelo y al superficiario, en la venta de sus respectivos derechos, son las mismas que lo han llevado a proceder de modo similar en el caso del inciso 4) del artículo 1599 (el retracto para el propietario en la venta del usufructuario y a la inversa). **(MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:403).**

G.5. RETRACTO CONCEDIDO A LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS URBANOS DIVIDIDOS MATERIALMENTE EN PARTES

Según los redactores del Código Civil, el fundamento de este retracto es el de sanear los predios urbanos (como las quintas), haciendo desaparecer esas servidumbres discontinuas tan incómodas para el predio sirviente. De este modo se requiere, para que opere el derecho de retracto, que: a) se trate de dos predios pertenecientes a distintos dueños; b) exista una servidumbre real entre ellos que disminuya el valor de ambos predios; y c) se efectuó la venta de cualquiera de los predios a un extraño.

No podemos dejar de citar a Castillo Freyre, para quien en el supuesto bajo análisis lo que se busca no es centralizar los atributos desmembrados de un derecho de propiedad, sino centralizar una propiedad plena, pero cuyas características de precariedad material con relación a los servicios comunes hacen que la vida de las personas que ocupan ese conjunto de inmuebles no tenga deseada por el Derecho y que es inherente a la salubridad y decoro de los seres humanos. **(MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:405).**

G.6. RETRACTO A FAVOR DEL PREDIO RUSTICO COLINDANTE

Colín y Capitán, citados por Bigio Sostenían que "este retracto se ha establecido con el propósito de facilitar la reunión de pequeños predios rústicos a otros de la misma

especie removiendo de este modo el obstáculo que la excesiva división de la propiedad opone al desarrollo de la riqueza agrícola”.

Diez – Picazo y Gullón justificaban, por su parte, la existencia de este derecho “en el propósito de acabar con la excesiva fragmentación de la propiedad rústica” En nuestro medio, José León Barrandiran (comentando el inciso 5 del artículo 1450 del Código derogado), expresaba que “la finalidad de este retracto es procurar que no se mantenga una pulverización y minimización de la propiedad rústica como el microfundio; acreditándose, por el contrario, como consecuencia del retracto, los existentes, pero la limitación en cuanto a la cabida tiende a evitar la formación de latifundios” **COLIN Y CAPITAN (CITADO POR JACK BIGIO CHREM, 2001:65).**

Jorge Eugenio Castañeda, al comentar el inciso 5) del artículo 1450 del Código Civil derogado, explicaba que se tendía a facilitar la constitución de la propiedad rústica. La atomización de las tierras constituye un mal tan grave como el del latifundio. Regula dos casos: uno si la finca del retrayente tiene cualquier área y se vende tierra colindante cuya máxima cabida es de hectáreas. Y un segundo caso, en el cual la finca del que solicita el retracto y la quiere retraer, tienen un área máxima de diez hectáreas. Es para fundos rústicos; no urbanos. Con la Ley de Reforma Agraria, proyectaba en ese entonces el referido jurista, este retracto de predios colindantes tendría a desaparecer. **(JORGE EUGENIO CASTAÑEDA; 1970:302).**

De la Puente y Lavalle, por su parte, enumera y analiza los requisitos para que proceda este retracto. **(MANUEL DE LA PUENTE Y LAVALLE; 1999:283-286).**

- a) 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 opinión de Albaladejo, como el legislador no trata de que la finca vendida sea cultivada, sino que solo se trata de que no siga siendo un minifundio, no hay obstáculo en admitir que tampoco proceda el retracto, ya que se incorpora también a la finca vecina del comprador, aunque esta sea urbana (por ejemplo, quería la contigua para extender su edificación o hacer a esta un jardín).

128

García Cantero discrepa de esta solución, entendiendo que la venta a un colindante apta para excluir el retracto, debe tener una finalidad agraria; pareciéndole significativo que la ley hable de "tierras" colindantes.

El predio rústico, según Navarro Pérez, citado también De la Puente y Lavalle, se distinguen fundamentalmente del urbano: i) por su situación o emplazamiento en el campo o en la población; ii) por el aprovechamiento o destino: explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio; iii) por la preponderancia de uno de estos elementos si ambos concurren en un mismo predio o por la relación de dependencia que entre ellos exista.

- b) Que las fincas sean colindantes. El autor nacional también cita a Antonio Borrel y Soler, para quien "es requisito necesario para que proceda este retracto que la finca del retrayente linde con la que quiere retraer. No basta que estén próximas, sino que han de tener algún límite común: no sería suficiente que la primera finca lindase con otra que a su vez lindase con la segunda; porque en este caso estas dos no serían lindantes, sino que estarían separadas por la interpuesta entre ellas. El ser contiguas las dos fincas es lo que caracteriza y da nombre a este retracto, y motiva que se haya introducido en el Código (refiriéndose al Código Civil español). No es necesario que las dos fincas (la del retrayente y la que se traerá) tengan en toda su extensión alguno de sus límites; pero tampoco bastaría, en rigor, que si una terminase en un ángulo, no tuviese con la vecina otro punto de contacto que el vértice, punto que matemáticamente no tiene extensión"**(BORRELL Y SOLER, ANTONIO M.; 1952:286)**.
- c) Que la cabida de la finca que se enajena no exceda de la unidad agrícola o ganadera mínima respectiva, o cuando las fincas reunidas no excedan de dicha unidad.
- d) Que la venta se haga a un extraño, no a otro propietario colindante el mismo interés. Castillo Freyre enfatiza que independientemente de criterios de índole social al respecto, está claro que la concentración de la propiedad agrícola esta en pocas manos y bajo formas asociativas privadas que contribuyan a la inyección de capitales en el campo, son factores decisivos en el incremento de la productividad. Por ello, el inciso 7) del artículo 1599 del Código Civil es una norma de plena vigencia, y que ella – de alguna manera -, conjuntamente con la liberalización del tema de la propiedad agraria y el ingreso de capitales privados a este sector, podría

contribuir decisivamente al desarrollo del Perú. Así, pues, este inciso propio del derecho de retracto, no contribuye a desalentar la función económica del Derecho, sino que – muy por el contrario – constituye un eficaz instrumento al respecto **(MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:408)**.

En nuestra jurisprudencia encontramos una ejecutoria suprema (Cas. N° 0721-99- lca, publicada el 1 de diciembre del 2000) que ha establecido que de los requisitos para el ejercicio del derecho deretracto en el colindante, se infiere que la ley no le conceda tal derecho por el simple hecho de ser colindante, sino porque desea que su predio rústico, al ser inferior a la unidad agrícola mínima, llega alcanzar o se acerque a dimensión de dicha unidad con la adquisición del predio de su colindante, en caso de encontrarse en venta, pero que, al final, reunida con la adquisición futura no supera tampoco la unidad; puesto que la limitación al derecho de libre enajenación del propietario se justifica únicamente en la contribución a favor de su colindante para que este alcance dicha unidad agrícola, pero lógicamente no puede hablarse de contribución cuando se ostenta un área mayor, desapareciendo la referida limitación. Asimismo, los magistrados supremos han señalado que la unidad agrícola o ganadera mínima, de conformidad con los artículos 18 del Decreto Legislativo N° 563 Y 20 del Decreto Supremo N° 0048-91-AG, consiste en un área no menor de tres hectáreas ni mayor de quince hectáreas; de tal modo que, disgregando en términos simples, el colindante pretende irrogarse derecho de retracto debe acreditar: i) que su predio no supera las quince hectáreas. ii) que el predio en venta tampoco supera las quince hectáreas; yiii) que la cabida del área a retraer sumada con la del inmueble de su propiedad no supera tampoco las quince hectáreas.

H. ORDEN DE OPCION DE LOS RETRAYENTES

Max Arias Schreiber citado por Leoni Amaya, sostiene que "esta regla de preferencia no es justa, y sí el error del Código Civil derogado ha sido repetido en el actual. Cita como ejemplo, que el retracto del colindante en nuestra actual legislación merece menos importancia que el de los copropietarios, siendo que sucede lo contrario, por razones

obvias". **MAX ARIAS SCHREIBER PEZET (CITADO POR LEONI RAUL AMAYA AYALA; 2010: 300).**

Sin embargo De la puente y Lavallo discrepa de esta opinión porque cree que, en el ejemplo propuesto, es más importante consolidar la propiedad que solucionar el problema de la minimización de los predios rústicos. Según el referido jurista, el orden señalado en el artículo 1599 responde a las necesidades que se trata de satisfacer con el derecho de retracto. **(MANUAL DE LA PUENTE Y LAVALLE; 2000:286).**

La posición de Castillo Freyre – la cual es el orden de preferencia adoptada por el artículo 1600 del Código Civil resulta arbitrario, pero no podría haber sido de otra forma, ya que – al fin y al cabo – se trata de una opción legislativa. Pero además agrega que dicho orden resulta correcto, ya que a su modo de ver los supuestos del artículo 1599 guardan una importancia de orden descendente.

En el supuesto de que exista uniformidad en los títulos de dos o más personas que tengan derecho de retracto, Castillo Freyre estima que la solución más acorde a las circunstancias que podría pensarse, es aquella que pasa por preferir a los potenciales retrayentes según la fecha en que ellos (los potenciales retrayentes) hayan adquirido los derechos que les facultan demandar el retracto.

En tal sentido, si se trata de dos copropietarios que son potenciales retrayentes, debería ser preferido aquel que primero se convirtió en copropietario.

Ahora bien - se figura Castillo Freyre – cabría la posibilidad de que ante potenciales retrayentes que tuvieran títulos de similar naturaleza, todos esos títulos fueran de misma fecha. En este caso, se podría pensar que la solución fuese la de considerar que todos ellos tuvieran derecho a ejercer el retracto o prorrata, vale decir, con relación a sus porcentajes de participación en el derecho que invocan para ejercer el retracto. Pero una salida como esta resultaría verdaderamente extrema, al igual que podría devenir en injusta y absurda, en la medida en que se desnaturalice, dadas las circunstancias del caso, el propio ejercicio del derecho de retracto.

Por ejemplo un supuesto en el cual una persona fuese copropietario de un inmueble de dos o más personas. En esta eventualidad ¿cómo se ejecutaría el mecanismo del ofrecimiento o prorrata? ¿A todos juntos o a cada uno por separado? ¿Y, qué ocurriría si solo aceptaran alguno o algunos otros? ¿Acaso no podría darse la situación de qué

alícuota valiese menos, después de aceptarla la transferencia por un tercero que antes de dicha transferencia? Estas y otras interrogantes representan problemas prácticos que harían difícil, pero no imposible, el funcionamiento del derecho de retracto en tales circunstancias **(MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:422)**

I. ENAJENACIONES SUCESIVAS.

Leoni Raúl Amaya Ayala nos pone en mención que “la acción de retracto es de naturaleza real ya que quien ejercite el retracto es cualquiera de sus formas puede resolver cuantas enajenaciones se hayan realizado, medie o no inscripción, quedando sin efecto dichas enajenaciones y cuantos derechos reales puedan haberse constituido en ese periodo”. Afirma “que el retracto carece de interés al derecho registral, toda vez que no se expresa dicho derecho por medio de inscripción, ya que va implícito por su naturaleza de derecho subjetivamente real en la institución a la cual se refiere”. **(LEONI RAUL AMAYA AYALA; 2000:59-61).**

Comentando la Ejecutoria Suprema N° 695-99-Callao del 22 de julio de 1999, han estimado que por el principio de la buena fe registral la adquisición se hace teniendo en cuenta lo publicitado por Registros Públicos y por el derecho de retracto esta se realiza haciendo uso de una facultad de la cual están investidas ciertas personas. Sin embargo se preguntan: ¿qué es lo que sucede cuando respecto a un determinado bien dos personas discuten su propiedad, una alegando que adquirió dicho bien a la persona que según la información contenida en Registros Públicos, era su propiedad (artículo 2014 del Código Civil); y, la otra, respaldaba por un pronunciamiento judicial donde se le reconoció el derecho a sustituirse en la posición del comprador del indicado bien en el contrato de compraventa (artículo 1592 del Código Civil), persona que a su vez había transferido el referido bien al primero de los señalados?.

Para responder aquella cuestión resaltan lo resuelto por la Corte Suprema, en el sentido que “(...) al quedar intacto el contrato de compraventa que dio origen al retracto, este no anula, ni lo rescinde ni lo resuelve; en consecuencia, el derecho adquieren virtud de la buena fe registral no puede oponerse al derecho nacido por vía de retracto; lo que se corrobora con la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, cuando afirma que: el propio texto del artículo 2014 no establece que la adquisición por medio de Registro

enerva una acción de retracto, situación, que si extiende a un contrato que padece de una causal de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución que no aparece del Registro (...) y tal posición se explica por cuanto tras el retracto existe un interés público, en la medida que este opera por mandato de la ley y no por la voluntad privada”.

Así pues, si bien la resolución suprema se ajustaba a derecho (se aplicó el artículo 1601 del Código Civil,) y sin perjuicio del derecho de la parte vencida en el proceso (tercero de buena fe registral) de demandar a su inmediato vendedor el saneamiento de ley, tal solución judicial lo que hace es desnudar la incongruencia de nuestro Código Civil con relación al sistema de transferencia de la propiedad.

Catillo Freyre Sostiene que la inclusión del artículo 1601 en el Código Civil resulta pertinente, pues los efectos perniciosos del retracto a la primera enajenación. Vale decir, que es respecto a este contrato de compraventa que se producirá la sustitución del tercero retrayente en el lugar del comprador. Ello significa que si se hubiesen efectuado sucesivas (más de una) transferencia dentro del plazo de treinta días desde que el potencial retrayente tomó conocimiento de la primera de ellas, y el mismo ejerce el derecho de retracto, las sucesivas transferencias (enajenaciones) quedarán sin efecto, lo que no significa que sean inválidas, sino – a pesar de ser contratos que revisten validez – no surtirían efectos dentro del campo del Derecho.

Y agrega el mismo autor que esta solución resulta racional en la medida en que – de lo contrario – estaríamos frente a la eventualidad de una sucesión de contratos en los cuales se produciría una especie de circuito de sustituciones de compradores, lo que, además de resultar un absurdo, carecería totalmente de sentido. (MARIO CASTILLO FREYRE; 2000:435)

2.2.3. PROCESO DE RETRACTO EN EL PERÚ

A. DEFINICION DE PROCESO DE RETRACTO

Es un proceso de cognición, constitutivo y especial por razones jurídico materiales, que tiende una pretensión fundada en normas que conceden al pretendiente el derecho de retraer una cosa determinada.

Se trata, por tanto, de un auténtico proceso, ya que en él interviene un Juez en cuanto tal. Es un proceso de cognición, por la índole de la actividad judicial a que aspira; constitutivo; porque la situación a que el proceso de retracto atiende, en caso de solución estimatoria, no se limita a constar ni se extiende a imponer relaciones que antes existían, sino a crearlas *ex novo*; y especial por razones jurídico materiales, ya que el retracto es una figura de derecho material, que debe a este carácter la singularidad procesal que se le reconoce. **(BANDES GASSET; 1979, TOMO II: 1041).**

Serra Domínguez, acerca del proceso de retracto, hace precisiones: "... Tradicionalmente se ha venido considerando el retracto como el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato en el lugar del que adquiere una cosa por compra venta o dación en pago (...). Pero (...) no puede aceptarse desde un punto de vista doctrinal. En efecto, el retrayente no se subroga en las mismas condiciones que el comprador, lo que supondría una única relación jurídica: vendedor y retrayente, y exigiría la citación del 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, sólo éste debe ser demandado. La consideración del retracto dentro de los derechos de adquisición preferente (...), permite explicar buen número de los problemas procesales de la institución, desvaneciendo algunos errores doctrinales, como por ejemplo el considerar que el retracto implica una invalidación de la venta anterior, siendo así que parcialmente la Validez de dicha venta constituye el presupuesto esencial para el éxito de la acción de retracto.

Tampoco puede considerarse el proceso de retracto como un proceso sumario. Más que un proceso especial debe ser tratado como un proceso ordinario en que se intercalan diversas especialidades procedimentales, que afectan principalmente a la iniciación del proceso. Y de considerarse proceso especial la especialidad proviene más que de la limitación del objeto del conocimiento del juzgador, o de la disminución de los medios de prueba, del propio contenido del proceso, es decir, es un proceso especial por razones jurídico-materiales, a nuestro entender un no proceso especial en cuanto el desarrollo del proceso es dependiente en todos los casos de la cuestión material que en él mismo se debate, que imprimirá un sello especial a las alegaciones y a las pruebas.

La característica del proceso de retracto es únicamente el carácter reglado de las especialidades procedimentales derivadas del tratamiento positivo de la relación material. Mientras en los demás procesos las partes pueden obtener la consecuencia jurídica utilizando los medios que estimen más convenientes; en el proceso de retracto debe atenerse inexcusablemente a la normatividad legal.

Las consecuencias de la falta de sumariedad del proceso de retracto, determinan que existe un total amplitud de conocimiento por parte del Juez (...); que pueden proponerse y practicarse toda clase de medios de prueba sin la menor limitación; y por último que no pueda acudir a otro proceso ulterior para discutir sobre la misma cuestión, es decir la producción en toda su amplitud de los efectos de cosa juzgada. Esta última característica deriva lógicamente de la amplitud del conocimiento del juzgador..." (SERRA DOMINGUEZ; 1969: 479-480).

El proceso abreviado de Retracto, se encuentra normado en el Sub-Capítulo 1° ("Retracto") del Capítulo II ("Disposiciones especiales") del Título II ("Proceso abreviado") de la sección quinta ("Procesos Contenciosos") del Código Procesal Civil, en los arts. 495 al 503.

B. FINALIDAD DEL RETRACTO

La finalidad del Retracto es la de subrogar al retrayente en el lugar y condiciones del comprador en el Contrato de transmisión"FERNNADEZ PEREZ (CITADO POR ALBERTO HINOZTOSA MINGUEZ; 2012:39).

C. RAZONES A FAVOR Y EN CONTRA DEL DERECHO DE RETRACTO

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:

"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 sobre la seguridad jurídica.

"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 costo-Beneficio 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 **"COCO MARTINEZ (CITADO POR ALBERTO HINOZTOSA MINGUEZ; 2012:40)**

D. ORGANOS JURISDICCIONALES COMPETENTE PARA CONOCER DEL PROCESO DE RETRACTO

Conforme se desprende del artículo 488 del Código Procesal Civil, son competentes para conocer los procesos abreviados (entre los que se cuenta el de retracto) los Jueces Civiles y los de Paz Letrados, salvo en aquellos casos en que la Ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales (que no es el caso de retracto).

Los Juzgados de Paz Letrado son competentes cuando la cuantía de la pretensión es mayor de cien hasta quinientas Unidades de Referencia Procesal; cuando supere este monto, son competentes los jueces Civiles.

De conformidad con lo prescrito en el inciso 1) del artículo 24 del Código Procesal Civil, además del Juez del domicilio del demandado (que, al ser dos sujetos los demandados-en enajenante y el adquirente del bien que se intenta retraer-, lo será el del

109

domicilio de cualquiera de ellos: art. 15 del C.P.C.), también es competente, a elección del demandante (Retrayente), el Juez del lugar en que se encuentre el bien o bienes (materia del retracto). **(ALBERTO HINOSTROZA MINGUEZ; 2012:42).**

E. TITULARES DEL DERECHO DE RETRACTO

“En todo retracto legal intervienen tres personas: el vendedor, el Comprador y el retrayente, que se interpone entre los dos primeros para subrogarse en el lugar del comprador y eliminarle de su relación jurídica con la cosa vendida”. **(BORRELL Y SOLER, 1959:269).**

Así también lo deja entrever Badanes Gasset cuando dice que “intervienen en el retracto legal tres personas: 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 una tercera persona, el retrayente, a quien la ley le concede el derecho de pedir preferentemente para sí la cosa vendida, siempre que deje indemne al comprador” **(BADENES GASSET; 1979, Tomo II:978).**

El artículo 1599 del Código Civil hace referencia a los titulares del derecho del retracto, los cuales son los siguientes:

- El copropietario en la venta a tercero de las porciones indivisas (art. 1599-inc.2)-del C.C.).
- El litigante, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente (art.159-inc.3)-del C.C.).
- El propietario del suelo y el superficiario, en la venta de sus respectivos derechos (art.1599-inc. 5)-del C.C.).
- Los propietarios de predios urbanos divididos materialmente en partes, que no pueden ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbres o a servicios que disminuyen a su valor (art. 1599-inc.6)-del C.C.).
- 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

118

respectiva, o cuando aquélla y ésta reunidas no excedan de dicha unidad (art.1599-inc.7)- del C.C.). **(ALBERTO HINOSTROZA MINGUEZ; 2012:43)**

F. LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL RETRACTO

En el proceso de retracto, "la legitimación pasiva incumbe al vendedor del inmueble, objeto de retracto y a los sucesivos compradores o adquirentes, quienes vienen a constituir un litisconsorcio pasivo necesario" **(GIMENO SENDRA: 2007, Tomo II: 501).**

La Legitimidad pasiva en el proceso de retracto se encuentra regulada en el artículo 496 del Código Procesal Civil, según el cual la demanda (de retracto) se dirigirá contra el enajenante y el adquirente del bien que se intenta retraer. **(ALBERTO HINOSTROZA MINGUEZ; 2012:44).**

Marianella Ledesma, nos pone en mención que, "la legitimidad para obrar pasiva en el proceso de retracto. La legitimidad para obrar no es más que la afirmación de la titularidad de alguna situación jurídica, en el caso de la legitimidad pasiva, estamos necesariamente ante situación de deber jurídico o sujeción. En ese sentido, la ley establece que la legitimidad pasiva le corresponde al enajenante del bien materia de retracto. A ellos se les deberá incoar la demanda".

Además menciona que el Artículo 496 establece un litisconsorte necesario pasivo, ello quiere decir que necesariamente debe emplazarse a ambos sujetos, de lo contrario no se establecería una relación jurídico procesal válida. Ello implica que tanto el enajenante como el adquirente del bien forman una parte compleja (pasiva). Pese a ello, el Juez tiene la facultad de integrar la relación Jurídico- procesal de oficio en este caso (artículo 95 del Código Procesal Civil), dado que es evidente que la sentencia va a afectar las esferas jurídicas tanto del enajenante como del adquirente.

Por otro lado, la determinación de uno de los sujetos pasivos (el enajenante) debe realizarse necesariamente al establecerse la legitimación del sujeto activo, y ello solo puede realizarse atendiendo a lo establecido en el artículo 1599 del Código Civil. Así, entre los enajenantes que constituyen esta parte pasiva de la relación Jurídica

procesal tenemos al copropietario, al litigante, el propietario que se encuentra en una relación de usufructo, el usufructuario, el propietario del suelo que se encuentra en una relación de contrato de superficie, el superficiario, el propietario de un predio urbano dividido materialmente en partes y que no puede hacer modificaciones a su propiedad sin afectar a los demás propietarios, y el propietario de una tierra colindante.

Por su parte, "el adquirente" es cualquier persona física o jurídica que adquiere el bien en copropiedad, en litigio, en superficie, que adquiere el predio urbano dividido materialmente o la tierra colindante. No importa si el adquirente actúa de buena o mala fe, si sabía o no de la posibilidad del ejercicio de la acción de retracto, en cualquier situación formará parte de la relación jurídica procesal.

La legitimidad activa se encuentra regulada en el artículo 1599 del Código Civil. Se trata de la legitimación para obrar activa que no es más que la afirmación de la titularidad de una situación jurídica de ventaja (derecho subjetivo, interés legítimo)"para que sea actuada por medio del proceso judicial. Así, este artículo establece la legitimidad de una serie de sujetos que, por su especial situación con relación a un derecho real determinado, se les otorga una preferencia en la adquisición de dichos derechos por medio del ejercicio del retracto (...)" (MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ; 2011:145-146).

G. IMPROCEDENCIA

Marianella Ledesma, nos pone en mención que el Artículo 497 del Código Adjetivo Civil debe complementarse con el Artículo 1569 del Código Civil. En efecto, este artículo señala que "El derecho de 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. 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 publicación.

Se establece pues, una especie de carga para los contratantes para avisar por documento de fecha cierta a la persona que ostenta este derecho. Ello quiere decir, que mientras el retrayente no sea informado de la transacción de manera indubitable (fecha cierta) podrá ejercer el derecho de retracto y por lo tanto, la adquisición realizada de buena fe podría ser revocada, salvo que se pruebe que el retrayente conocía del contrato y han pasado 30 días desde dicho conocimiento. Sin embargo, probar este hecho sería difícil.

Evidentemente esta norma expresa a todas luces como el derecho de retracto afecta la seguridad jurídica, y como veremos a continuación, ni siquiera la inscripción del contrato asegura definitivamente la adquisición.

Menciona que cabe señalar que el artículo 1597 del Código Civil establece que: Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el Artículo 1596, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012 solo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia.

Según el Artículo 2012 del Código Civil, se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones en los Registros Públicos. El artículo 1597 constituye entonces una especial para el caso del retracto. Así, se configura una especial protección al retrayente dado que el plazo de tres meses no se contarían como normalmente debe suceder desde la inscripción de la compraventa en los Registros Públicos, sino desde después de un año de la inscripción.

Esta protección especial, que ha sido reafirmada la jurisprudencia, nos parece excesiva y perjudicial para los adquirentes de buena fe. En efecto, con esta norma la función primordial del registro de dar seguridad jurídica a las transacciones es desvirtuada por el plazo de un año, tiempo en el cual no correrá el plazo de caducidad de 30 días para ejercer el derecho de retracto.

Por otro lado, es importante determinar si el plazo de treinta días es un plazo de prescripción o un plazo de caducidad. Esta diferenciación es bastante relevante puesto que si estuviéramos ante un plazo de prescripción, dicho plazo podría ser materia de

suspensión o interrupción, mientras que si estamos ante un plazo de caducidad, solo se admite la suspensión por imposibilidad de demandar (artículo 2005 del Código Civil). Sin embargo, la estructura del artículo 497 es suficiente para dilucidar el problema sin ninguna duda. Cuando señala que la demanda debe ser declarada improcedente si se interpone fuera del plazo de 30 días, se está determinado un deber al juez para evaluar esta circunstancia, y teniendo en cuenta que solo la caducidad puede ser declarada de oficio, dado que la prescripción se declara solo ha pedido de parte, estamos necesariamente ante un plazo de caducidad. Ello implica que presentada la demanda fuera del plazo de 30 días desde el conocimiento de la enajenación, debe ser declarada improcedente (Artículo 427 inciso 3 del Código Procesal Civil).

La declaración de improcedencia por caducidad implica que la demanda no puede ser planteada de nuevo, porque el derecho subjetivo que se pretendió actuar (el derecho de retracto) se extinguió por el paso del tiempo".(MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ; 2011:49-150:).

H. PRESTACION DESCONOCIDA

Menciona Marianella Ledesma que "es constituye un requisito especial para la presentación de la demanda: el depósito de la contraprestación pagad por el adquirente, o el otorgamiento de garantía suficiente dentro del plazo de dos días, si se trata de una contraprestación debida por establecerse un plazo para el cumplimiento.

Este artículo establece una regla frente al desconocimiento del monto pagado o debido del adquirente. En este caso, el retrayente deberá ofrecer el depósito u otorgar la garantía de ser el caso dentro del segundo día del conocimiento del precio afectivo. El problema de este artículo es que el momento del conocimiento del precio es bastante indeterminado y ello puede llevar a complicar más aún el panorama del ejercicio de este derecho.

En este sentido, se entiende que la demanda debería ser admitida si se alega el desconocimiento del precio, esperando que de acuerdo al artículo 499 del Código Procesal Civil, el demandado en la contestación señale el precio efectivo. Sin embargo, esta disposición no soluciona el problema en todos los casos, por ejemplo, si la parte

107

demandada se encuentra ausente o en un domicilio desconocido. En estas situaciones se seguirá este proceso sin tener certeza del precio de la enajenación, y por lo tanto, sin depositar ningún monto a favor del adquirente.

Una salida más idónea hubiese sido que en estos casos, luego de una tasación del bien, pueda otorgarse una garantía idónea a criterio del juez para asegurar el derecho del tercer adquirente, garantía que se mantendría hasta que efectivamente se tome conocimiento del monto del precio”(MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ; 2011:150-151)

I. BIENES OBJETO DE RETRACTO

En opinión de BORREL y SOLER, "... las cosas que pueden ser objeto de retracto son las enajenadas por su propietario que reúnen los requisitos legales correspondientes a la clase de retracto que ejercite. Así para el de comuneros la cosa que se ha vendido ha de ser la parte indivisa de una cosa común a dos o más; para el de aledaño, ha de ser una finca rústica lindante con otra del retrayente; para el de coherederos, una parte alícuota de una herencia, etc." (BORRELL Y SOLIER; 1959:268).

El Código Civil, en su artículo 1594, establece claramente que el derecho de retracto procede respecto de:

- Bienes muebles inscritos.
- Bienes Inmuebles.

Al Respecto Max Arias Schreiber explica que el legislador ha restringido el radio de acción del retracto con el propósito de no entorpecer en exceso el tráfico contractual. Esto explica que en cuanto a los bienes solo funciona respecto de los muebles inscritos y de los inmuebles, siendo entendido que se ha extendido a los primeros por el hecho de que al inscribirse quedan debidamente individualizadas. (MAX ARIAS SCHREIBER PEZET; 1984, 136).

Para De la puente y Lavalle existe una falta de precisión en el artículo 1594 del Código Civil, pues no siendo el retracto de un derecho real, no puede afectar directamente el

bien. En otras palabras si el derecho de retracto supone la subrogación del retrayente en el lugar del comprador, por lo cual queda ligado al vendedor con una relación contractual, lo que requiere es que el bien materia del contrato de compraventa en el que opera la subrogación, sea un mueble inscrito o un inmueble.

El mismo reconocido jurista peruano resalta que debido a la gran difusión que moderadamente han experimentado los patrimonios inmobiliarios, no resulta adecuada esta limitación, sobre todo para el retracto entre copropietarios, que es el más común por razones hereditarias, pues son relativamente escasos los muebles inscritos en Registros Públicos (**MANUAL DE LA PUENTE Y LAVALLE;1999,274**).

J. REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO

En Principio, y tal como lo sostiene Pérez Fernández, "... para el ejercicio del derecho de retracto es preciso que la transmisión se haya consumado..." (**PEREZ FERNANDEZ; 1952:250-251**).

Para Gimeno Sendra, "... (Se) exige como requisito de la demanda (de retracto): 1º un principio de prueba documental del título en que se funda el retracto; y 2º la documentación de la consignación del precio de la cosa objeto del retracto cuando se exija por ley o por contrato, y, si el precio no fuere conocido, de haberse constituido caución que garantice la consignación en cuanto el precio se conociere..." (**GIMENO SENDRA; 2007, Tomo II: 502**).

Prieto – Castro y Ferrándiz considera para el ejercicio del derecho de retracto los siguientes:

- a) El principio de todos esos requisitos es que el derecho se ejercite dentro del plazo legal, de distinta duración, según los casos (...).
- b) Segundo requisito de admisibilidad es la consignación del precio del objeto si fuese conocido, o, si no lo fuere, que se de fianza de consignarlo luego que le sea, y expresando o demás en la demanda que se contrae la obligación de rembolsar los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo realizado para la venta, como también los gastos necesarios y útiles efectuados en la cosa vendida. (...).

- 112
- c) En tercer lugar, el retrayente se debe comprometer bajo pena de nulidad de la enajenación, ano enajenar la cosa o no separar (en la enfiteusis) los dos dominios durante el tiempo que la ley señale, excepto, en ciertos casos, si viniere a peor fortuna" (PRIETO-CASTRO Y FERNANDEZ; 1983, VOLUMEN 2:35-36).

K. OBSERVANCIA DEL PLAZO DEL RETRACTO

"...El plazo para hacer valer el derecho de retracto es un término fatal, improrrogable..." (VASQUEZ DEL MERCADO, Alberto; y VASQUEZ DEL MERCADO, Oscar; 1954:93).

Según Gimeno Sendra, "la naturaleza de dicho plazo es material, por lo que nos encontramos ante una caducidad y no ante un plazo de prescripción (...). Por consiguiente, es plazo preclusivo, no susceptible de interrupción o de suspensión, y su cumplimiento habrá de ser vigilado "ex officio"..." (GIMENO SENDRA; 2007, TOMO II:505).

Valcarce afirma que el plazo para ejercer el derecho de retracto es uno de caducidad por las siguientes razones: "1º. La brevedad del mismo, que es una característica de la caducidad (...); 2º. La exigencia social, que no consiente que las transmisiones de la propiedad inmueble, legalmente verificadas, estén afectadas durante mucho tiempo del giro tomadizo de un tercero y por la incertidumbre amenazadora del retracto; y 3º. El hecho de contemplarse un derecho potestativo, en cuanto es la voluntad del retrayente la que por sí sola actúa en la esfera jurídica del demandado..." VALCARCE también menciona lo siguiente: "No olvidemos que el derecho de retracto si cumple determinados fines sociales (reconstruir la propiedad, consolidar dominios, facilitar casa propia y tierras al que las venía trabajando, etc.), también por otro lado atenta al principio de la seguridad jurídica respecto al comprador (no del vendedor, que no cambia), y el legislador, en obsequio a tal consideración de orden público, quiere que a la brevedad del plazo se una la condición de su caducidad; de no ser así nada en serio y eficaz se ha legislado en la materia, porque de estimar de prescripción dicho plazo podría, con sucesivas interrupciones de más o menos buena fe, mantenerse en lo

112

incierto el derecho de propiedad, con evidente daño de todos en el orden económico y jurídico" (**PEDRO VALCARCE; 1957:754**).

Borrell y Soler dice del plazo para retraer que:

"...La acción de retracto nace naturalmente al inscribirse la escritura de venta de la cosa que puede retraerse; y subsidiariamente, desde que el retrayente tenga noticia de la venta.

Dos puntos de vista hay que tener en cuenta para precisar el momento en que comienza el plazo para retraer. Por una parte el retracto puede ejercitarse cuando la venta de la cosa retraible la ha sido consumada; y por otra, como el que retrae lo hace para ponerse en el lugar del comprador, para que pueda asumir conscientemente las obligaciones que contrae éste, y para conocer la extensión de los derechos que por el retracto adquiriría sobre la cosa vendida, ha de tener conocimiento exacto y completo de las condiciones de la venta (...).

Sólo en el caso de no poderse acreditar que el que tiene derecho, a retraer ha tenido conocimiento de la venta que motiva el retracto, puede recurrirse al medio supletorio de la inscripción, lo cual es necesario si se demuestra que dicho conocimiento existía anteriormente, o que la inscripción no llegó a practicarse o que se practicó más tarde" (**BORRELL Y SOLER; 1952: 271-272**).

Serra Domínguez apunta que "el plazo de caducidad (del retracto) no determina el nacimiento de la acción de retracto, sino que por el contrario su cumplimiento determina la extinción de dicho derecho. Presupuesto para el ejercicio del derecho es simplemente que haya existido una venta o dación en pago. Desde ese momento puede ejercitarse la acción de retracto. Así lo ha entendido reiteradamente el Tribunal Supremo (español) advirtiendo del peligro de confundir el momento de nacimiento de la acción, con la iniciación del cómputo para su caducidad" (**SERRA DOMINGUEZ; 1969:486**).

Los artículos 1597 del Código Sustantivo Civil tratan sobre el Plazo del Retracto, por lo que serán citados seguidamente:

“Art. 1596.- El Derecho de 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.

Quando su Domicilio no sea conocido no 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 publicación”

“Art 1597.- si el Retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el Artículo 1596, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia”

L. REEMBOLSO O CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DEL BIEN MATERIA DE RETRACTO

Gimeno Sendra expresa sobre el tema que:

“la finalidad de este requisito estriba (...) en evitar demandas temerarias. Mediante la consignación, el retrayente demuestra que puede y quiere ejercitar su derecho de retracto.

(...) Su finalidad es impedir el planteamiento y tramitación del juicio de retracto, por quien no haya demostrado la capacidad económica suficiente para subrogarse o colocarse en la posesión que ostenta el adquirente en la transmisión onerosa de la que nace el derecho de retracto, al no poder satisfacer el precio o la contraprestación necesaria para el ejercicio de este derecho de adquisición preferente (...). En conclusión, (...) una persona que no cumplió con el requisito esencial de procedibilidad al no consignar la totalidad del precio ya específico, no puede ni debe beneficiarse de un derecho preferente de adquisición legalmente establecido, ya que nunca se puede estimar como un puro y simple formulismo la necesidad de tal consignación.

(...) Naturalmente la cuantía de la consignación queda condicionada (...) a la circunstancia de que el precio sea conocido por el actor. (...) En el supuesto de que sea

absolutamente ignorado, será suficiente con que el retrayente constituya caución suficiente para garantizar la consignación tan pronto como el precio se conozca (...).

Si se trata de una compraventa a plazos, será suficiente consignar las cantidades entregadas a cuenta al vendedor” (GIMENO SENDRA: 2007: TOMO II: 506-508).

Serra Domínguez, en lo que toca al presupuesto o requisito del ejercicio de la acción de retracto consistente en la consignación del precio del bien o en la fianza de consignarlo cuando sea conocido, manifiesta lo siguiente:“...Se justifica este presupuesto por la necesidad de evitar demandas temerarias obligando al retrayente a que efectúe el pago previamente, demostrando así que desea y puede ejercitar la acción de retracto. La consignación debe realizarse por tanto dentro del plazo señalado para el ejercicio de la acción de retracto, y debe ajustarse al precio real por el que se realizó la enajenación. Pero estos principios tan claros han motivado en la práctica judicial gran número de problemas que afectan tanto al momento de efectuar la consignación cuanto al precio que debe ser consignado.

- A. Momento en que debe efectuarse la consignación.- Aun cuando normalmente se efectúen el mismo momento de presentación de la demanda puede efectuarse antes o después, pero siempre dentro del plazo de ejercicio de la acción.
- B. Cantidad que debe ser consignada.- Debe consignarse únicamente el precio de la primitiva compraventa.
- C. Determinación del importe del precio.- El legislador contempló el supuesto de que se ejercitara el retracto simplemente por haber adquirido el conocimiento de la existencia de la compraventa aun sin conocer el precio de la misma, sustituyendo en tales supuestos la consignación tan pronto el precio fuera conocido. Pero omitió hacer referencia al precio que debería tenerse en cuenta a los efectos de la consignación, si este precio debía ser el escriturado, o por el contrario el precio real, en los supuestos de simulación del precio.

Pero es necesario deslindar dos problemas. El retracto se concederá por el precio real, que prevalecerá sobre simulado en el momento de dictarse la sentencia. Pero a los efectos de la consignación debería bastar la del precio que conste en la escritura pública. Esta solución

podría parecer injusta cuando el retrayente tuviera conocimiento de un precio superior al escriturado, pero normalmente dicho conocimiento es de muy difícil prueba, por lo que es preferible partir del dato cierto de la escritura, sin perjuicio de que en su día para el éxito del retracto deba completarse la total cantidad que se fije en la sentencia. A efectos de consignación bastaría por tanto con la del precio escriturado; pero a efectos de la efectividad del retracto debería abonarse el precio real. Como solución positiva podría adoptarse la intermedia de consignar el precio escriturado y dar fianza de completarlo de resultar el precio superior.

La consignación debe efectuarse en las mismas condiciones que el precio efectivamente pagado por el comprador. Sólo debe consignarse por tanto el precio realmente pagado, sin que sea precisa la consignación del precio aplazado, bastando la promesa de hacerlo efectivo, pues de otra forma no existirá una subrogación, sino que el retrayente sería de peor condición que el primitivo comprador.

Por el carácter de condición de procedibilidad que reviste la consignación menciona el autor que tampoco creen que si con posterioridad a la demanda se conoce, por ejemplo por los documentos aportados de contrario, que el precio es superior, deba completarse la consignación hasta el total precio. Basta la consignación inicial para el cumplimiento de este presupuesto; realizada correctamente la consignación no es preciso modificar a lo largo del proceso por haberse ya cumplido el presupuesto inicial de procedibilidad **"SERRA DOMINGUEZ (CITADO POR ALBERTO HINOZTROSA MINGUEZ; 2012:50).**

Santos Briz, acerca de la consignación del precio en el retracto legal, en el supuesto de compraventa con pago a plazos, asegura que "si al ejercitarse el retracto el comprador demandado solamente ha satisfecho alguno de esos plazos, el demandante retrayente ha de consignar el importe de los plazos vencidos hayan sido o no satisfecho por el

demandado, y respecto de los plazos pendientes ha de afianzar su pago o verificar su consignación a medida que vayan venciendo" (**SANTOS BRIZ, 1973, Tomo II:726**)

Nuestro ordenamiento Jurídico, en lo relativo al reembolso o consignación del precio del bien materia de retracto, establece lo siguiente:

- El retrayente debe rembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados (art. 1592-Segundo párrafo-del C.C).
- La demanda (de retracto) debe estar anexada con el certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante, los tributos y los gastos pagados por el adquirente y, en su caso, los intereses debidos por éste y que se hubieran devengado (art. 495-primer párrafo – del C.P.C).
- Cuando el precio del bien fue pactado a plazos es obligado el otorgamiento de una garantía para el pago del precio pendiente, aunque en el contrato que da lugar al retracto no se hubiera convenido (art. 1598 del C.C.).
- Si en la transferencia se pactó plazo para el pago del saldo, el retrayente otorgara garantía suficiente, a criterio del Juez, dentro del segundo día (art. 495-in fine-del C.P.C).
- Si el retrayente desconoce la contraprestación pagado o debida por el adquirente, ofrecerá hacer el depósito u otorgar la garantía que corresponda, según el caso, dentro de segundo día de su conocimiento (art. 498 del C.P.C).

Al respecto LEONI RAUL AMAYA AYALA, nos pone en mención que para ejercitar el retracto el retrayente debe rembolsar el precio, los tributos y gastos pagados por el comprador y, en su caso, los intereses que se hubieran pactado entre vendedor y comprador. Sin embargo, se precisa que el retrayente para subrogarse solo tiene que pagar el precio del bien retraído aunque el valor de este al momento de ejercitar el derecho sea considerablemente mayor al precio pagado. Esta situación ha traído numerosos injusticias (**LEONI RAUL AMAYA AYALA; 2010,269**). Dicho autor citando a castillo Freyre menciona que sobre todo en épocas en que nuestro país ha padecido de una inflación de niveles alarmantes, puesto que cuando el retrayente abonaba el precio que pagó tiempo atrás el comprador, en igual monto nominal, dicho monto era, en términos valoristas, realmente ínfimo, hasta llegar a convertirse, en muchos casos, en irrisorio.

106

Por otro lado, cuando el Código Civil hace referencia al reembolso de los tributos que hubiera pagado el comprador, se entiende que se hace alusión al impuesto de alcabala que se hubiera abonado al Fisco y, naturalmente, a cualquier otro impuesto, contribución o tasa que hubiera abonado al Fisco y, naturalmente, a cualquier otro impuesto, contribución o tasa que efectivamente hubiese pagado el comprador. **(MARIO CASTILLO FREYRE; 1999,293).**

En lo que respecta al reembolso de los gastos en que hubiese incurrido el comprador, Castillo Freyre entiende que ellos pueden estar referidos al pago de honorarios profesionales a los abogados que le hubiesen asistido para la celebración del contrato, así como a los gastos notariales destinados a la elevación de la minuta a escritura pública y, por último, a los gastos que hubieran ocasionado la inscripción del acto en el respectivo Registro.

M. TITULO EN QUE SE FUNDA EL RETRACTO

El retrayente debe contar con el título correspondiente para ejercer el retracto y acreditarlo en juicio, vale decir, tiene que ser una de las personas señaladas en el artículo 1599 del Código Civil (referido a los titulares del derecho de retracto) y debe demostrar dicha calidad. **(ALBERTO HINOSTROZA MINGUEZ; 2102:51).**

Al respecto Serra Domínguez citado por Alberto Hinostrroza; nos pone en mención lo siguiente "para que pueda darse curso a las demandas de retracto se requiere que se acompañe alguna justificación, aun cuando no sea cumplida, del título en que se funda el retracto (...) En cuanto a la presentación del título se justifica por el carácter excepcional del retracto y las perturbaciones que pueda suponer una acción de retracto infundada para el tráfico jurídico. El legislador no puede exigir la presentación de un título que de por sí prejuzgue la sentencia. Tampoco basta la mera alegación de existencia del derecho. La primera produce certeza, y la segunda posibilidad. Pero entre la posibilidad y la certeza existen diversos grados de probabilidad que justifican la admisión de la demanda. Basta un mero principio de prueba reflejado documentalmente para que la demanda sea admitida, principio de prueba que puede consistir tanto en un documento público, como en un documento privado, sin que sea preciso que el título se halle inscrito en el Registro de la Propiedad (...), hasta el punto de haberse declarado

10

que el disfrute legal del estado de posesión con carácter de dueño acreditado con certificación del Registro es suficiente para el ejercicio de la acción de retracto (...)."

Basta con que se acompañe cualquier justificación, correspondiendo al Juzgado determinar cuándo la justificación debe considerarse o no cumplida" **SERRA DOMINGUEZ (CITADO POR ALBERTO HINOZTOSA MINGUEZ; 2012:51).**

N. CASOS DE IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA DE RETRACTO

El artículo 500 del Código Procesal Civil trata sobre la improcedencia especial de la demanda de esta manera.

"Además de los supuestos del Artículo 427º (del C.P.C.), la demanda será rechazada si el retrayente no cumple con alguno de los requisitos previstos en el Artículo 495º o con el señalado en el Artículo 498º, dentro del plazo allí establecido".

Marianella Ledesma nos pone en mención que, "al ser el proceso de retracto un proceso especial, es natural que existan requisitos específicos con relación a la normativa general que regula el proceso civil. Así el artículo 500 del Código Procesal Civil establece nuevos requisitos de procedencia de la demanda.

En ese sentido, además de los supuestos de improcedencia establecidos en el artículo 427 del Código Procesal Civil, tales como la falta de legitimidad para obrar, de interés para obrar, la caducidad, la falta de competencia, la falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, la imposibilidad jurídica y física del petitorio y la indebida acumulación de pretensiones, también serán supuestos de improcedencia lo establecido en los artículos 495 y 498 del Código Procesal Civil.

Así será improcedente la demanda si no se adjunta a esta:

- El certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante.
- Los tributos y los gastos por el adquirente.

- De ser el caso, los intereses debidos por el adquirente que se hubieran devengado

Menciona que si atendemos a que la improcedencia implica un defecto en la constitución de la misma pretensión, parece excesivo entender que la omisión en la presentación de esta documentación debe implicar la improcedencia de la demanda. En efecto, de acuerdo al artículo 42 del Código Procesal Civil, son supuestos de inadmisibilidad:

- a. Que la demanda no tenga los requisitos legales (artículo 130 y 424)
- b. Que no se acompañen los anexos exigidos por ley.
- c. Que el petitorio sea incompleto o impreciso.
- d. Que la vía procedimental propuesta no corresponda a la naturaleza del petitorio o al valor de este, salvo que la ley permita su adaptación.

En dicho contexto, puede observarse que la omisión de la presentación de determinados anexos es un supuesto de inadmisibilidad y no de improcedencia. Así, en el caso del retracto, lo idóneo hubiese sido establecer que la ausencia de estos anexos especiales implica la inadmisibilidad de la demanda, ello para otorgar la posibilidad de que el demandado no pierda tiempo y dinero en incoar una nueva demanda y pueda subsanar la falta de presentación de los documentos señalados.

El otro supuesto especial de improcedencia sería la omisión de ofrecer el depósito u otorgar la garantía que corresponda dentro del segundo día de tomar conocimiento de la prestación pagada (artículo 498 del Código Procesal Civil). Es decir, presentada la demanda en la que se alegue el desconocimiento del precio del bien, esta es procedente, sin embargo, ya sea porque en la contestación se informó del precio, o porque el accionante se entera de este por otra vía, si es que a los dos días de tal situación no otorga el depósito o no ofrece una garantía, entonces el juez puede declarar improcedente la demanda.

Menciona que cabe señalar que además de estos nuevos supuestos de improcedencia, el Código Civil establece en su artículo 1592, que el retracto es improcedente en las ventas hechas por remate público. La finalidad de este dispositivo es otorgar firmeza a las adquisiciones hechas en subasta pública. Cabe recordar que conforme al Código Civil de 1936, procediendo el retracto respecto de la compraventa judicial, la persona con derecho a retraer esperaba generalmente el remate y luego lo retraía. Todo ello

significaba un menor precio por el bien subastado, con perjuicio del deudor agobiado por el remate y un beneficio excesivo a favor del retrayente. En este caso, es propósito del legislador otorgar seguridad al adquirente en subasta pública y aliviar la situación del deudor". (MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ; 2011:152-153).

Al respecto Máximo Castillo y Edwar Sánchez, se pronuncian mencionado que en principio, y como prescribe el artículo 427 del Código Procesal Civil, referido a la improcedencia de la demanda en general; A. el Juez declarará improcedente la demanda cuando: 1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar; 2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar; 3. Advierta la caducidad del derecho; 4. Carezca de competencia; 5. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio; 6 el petitorio fuese jurídica o físicamente imposible; o 7. Contenga una indebida acumulación de pretensiones; B. si el Juez estimara que la demanda es manifiestamente improcedente, la declarara así de plano expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos; C. si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada, el juez pondrá en conocimiento del demandado el recurso interpuesto; y D. la resolución superior que resuelva en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes.

Ahora bien, el artículo 497 del Código Procesal Civil contempla un caso especial de improcedencia de la demanda de retracto al establecer que la demanda será declarada improcedente si se interpone fuera del plazo de treinta días naturales computados a partir del conocimiento de la transferencia.

Sobre el particular, el Código Civil prescribe lo siguiente:

- A. El derecho de 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. Cuando su domicilio no sea conocido no 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 publicación (art. 1596 del C.C).
- B. Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596 (del C.C., numeral citado precedentemente), el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción

contenida en el artículo 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia (art. 1597 del C.C.). El artículo 2012 del Código Civil trata acerca del principio de publicidad registral e indica que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Además de acuerdo a lo normado en el Artículo 500 del Código Procesal Civil, además de los supuestos de improcedencia de la demanda del artículo 427 de tal cuerpo de leyes (numeral este último citado anteriormente), la demanda será rechazada si el retrayente no cumple con alguno de los requisitos previstos en el artículo 495 del Código Procesal Civil o con el señalado en el artículo 498 de dicho Código, dentro del plazo allí establecido. El referido artículo 495 del Código Procesal Civil trata acerca de los requisitos y anexos especiales de la demanda de retracto y establece que: **A.** además de cumplir con los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil (numerales que tratan, respectivamente, sobre los requisitos y anexos de toda demanda), la demanda de retracto debe estar anexada con el certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante, los tributos y los gastos por el adquirente y, en su caso, los intereses debidos por éste y que se hubieran devengado; y **B.** si en la transferencia se pactó plazo para el pago del saldo, el retrayente otorgará garantía suficiente, a criterio del juez, dentro del segundo día. Por su parte, el artículo 498 del Código Procesal Civil, a que hace referencia el artículo 500 del mencionado cuerpo de leyes, indica que si el retrayente desconoce la contraprestación pagada o debida por el adquirente, ofrecerá hacer el depósito u otorgar la garantía que corresponda, según el caso; dentro de segundo día de su conocimiento. **(MAXIMO CASTILLO QUISPE y EDWAR SANCHEZ BRAVO; 2010:472-473).**

O. REQUISITOS ESPECIALES DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA DE RETRACTO

El Artículo 499 del Código Procesal Civil establece un requisito especial de la contestación de la demanda de retracto. Así, según el citado numeral, si en la demanda se expresa que se desconoce el precio de la contraprestación pagada o debida por el bien que se intenta retraer, en la contestación se deberá indicar expresamente esta circunstancia. **(ALBERTO NINISTROZA MEINGUEZ; 2012:53).**

Marianella Ledesma, "nos pone en mención que el artículo 499 establece un requisito especial para la contestación de la demanda, consistente en la presentación del monto del precio del bien materia de retracto. En efecto, si bien es cierto, este artículo a señalar que si en la demanda se expresa que se desconoce el precio de la contraprestación pagada o debida, en la contestación se deberá indicar "esta circunstancia"; debemos entender que dicha circunstancia no es más que la información acerca del precio de la compraventa sobre el bien materia de retracto.

Cabe preguntarnos qué sucede si es que se contesta la demanda, pero no se hace mención al precio del bien. Atendiendo a que de acuerdo a la sumilla de este artículo la información acerca del precio constituye un "requisito especial de la contestación", la omisión de esta información implicará el rechazo de la contestación, a menos que el argumento de fondo de la contestación sea la falta de enajenación del bien, pues en este caso el cumplimiento de este requisito sería contraproducente para su propia defensa.

En ese sentido, la presentación de la información acerca del precio representa en realidad una carga para el demandado. Así, de no cumplir con este requisito su contestación no será admitida y ello tendrá como consecuencia la declaración de rebeldía, situación procesal que implica una serie de efectos negativos en la esfera jurídica del rebelde. Así, la rebeldía implica: 1) Una presunción relativa de la veracidad de los hechos afirmados por el actor (artículo 461, primer párrafo) 2) Declarando esta, el juez se pronunciará sobre el saneamiento del proceso. Si lo declara saneado, procederá a expedir sentencia (artículo 460 del CPC). Este último efecto tiene como excepciones que: a) habiendo varios emplazados, alguno contesta la demanda; b) la pretensión se sustente en un hecho indisponible; c) la no presentación de un documento que la ley exigía para probar la pretensión, y d) la falta de convicción del juez debidamente motivada (artículo 461).

Cabe señalar que la rebeldía es un estatus procesal, por lo que este puede cesar cuando el demandado decida otorgar la información acerca del precio del bien materia de retracto, y ello porque de acuerdo al artículo 462 del Código Procesal Civil: "el rebelde puede incorporarse al proceso en cualquier momento, sujetándose al estado en que se encuentre". De esta manera, no puede afirmarse que en nuestro sistema el único mecanismo para evitar la rebeldía sea la contestación de la demanda, sino que cualquier

100

tipo de incorporación en el proceso hace cesar esta situación procesal. Claro está, sin perjuicio del principio de preclusión, por el que la persona que interviene en el proceso está sometida a los plazos que ya se han iniciado con la presentación de la demanda".(MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ; 2011:151-152)

La presentación de los medios probatorios puede ser vista desde diversas ópticas, así "mientras el perfil estático se habla de carga de la prueba, sobre el perfil dinámico o procesal se puede hablar de un derecho a la prueba, y correspondiente de un deber del juez de admitir las pruebas propuestas. En ese sentido, la dinámica de la disciplina de la prueba debe ser analizada a la luz de las diversas funciones que cumple en el proceso civil. En lo que respecta a su aspecto estático y gravoso con relación a los justiciables, la prueba es una carga puesto que si bien es cierto su presentación es libre (nadie está obligado a presentar pruebas) su no presentación acarreará resultados negativos en la esfera jurídica del omiso. Así, por regla general del derecho procesal, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos (artículo 196 del Código Procesal Civil). En ese sentido, quien tiene la carga de probar es aquella persona que tiene interés en la concreción de su pretensión que tiene justamente como *causa petendi* los hechos materia de probanza. Por ello, es evidente que los emplazados en el proceso de retracto tienen interés en que el derecho de retracto caduque, para lo cual deberán acreditar que el accionante conocía de la transacción desde hace más de treinta días anteriores a la presentación de la demanda. Esta carga de la prueba tiene siempre que la defensa de los demandados se base en la presentación extemporánea de la demanda de retracto, y no en otras circunstancias, como por ejemplo la inexistencia del contrato de compraventa por el cual se transfiere la propiedad.

Por otro lado, es importante resaltar que en general, en el proceso de retracto la prueba debe versar principalmente sobre:

- La titularidad del retrayente. En este caso el retrayente debe demostrar que se encuentra legitimado para ejercer esta acción, y por lo tanto, demostrar que ostenta cualquiera de las calidades establecidas en el artículo 1599.

- El pago de la prestación recibida por el enajenante del bien que se pretende retraer, así como de los tributos y los gastos pagados por el adquirente y, en su caso, de los intereses debidos por este y que se hubieran devengado.
- La fecha del conocimiento de la transferencia del bien que se pretende retraer (a efecto del cómputo del plazo respectivo para ejercer la acción de retracto).
- La falsedad de la alegación del retrayente sobre el desconocimiento de la prestación pagada o debida por el bien que se intenta retraer". **(MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ; 2011:153-154).**

Al respecto Máximo Castillo y Edwar Sánchez, dicen que a tenor del artículo 499 del Código Procesal Civil, en la demanda (de retracto) se expresa que se desconoce el precio de la contraprestación pagada o debida por el bien que se intenta retraer, en la contestación (de la demanda) se deberá indicar expresamente esta circunstancia (el precio exacto o cierto de la contraprestación pagada o debida por el bien objeto de retracto). **(MAXIMO CASTILLO QUISPE y EDWAR SANCHEZ BRAVO; 2010:473)**

P. IMPROCEDENCIA DE LA RECONVENCION EN EL PROCESO DE RETRACTO

Por disposición expresa del artículo 490 del Código Procesal Civil- que hace la remisión, entre otros, al inciso 1) del art. 486 del C.P.C.-, es improcedente la reconvencción en el proceso abreviado de retracto **(ALBERTO NINISTROZA MEINGUEZ;2012:53)**

Q. ACUMULACION DE PROCESOS DE RETRACTO

Antes de detallar la Acumulación de Procesos de Retracto, me es imperioso integrar la definición de Acumulación en el Proceso Civil, pues para ello citando a la Prestigiosa Doctora Marianella Ledesma Narváez, la misma que pone en mención que la norma regula el llamado proceso acumulativo o por acumulación que se define como aquel que sirve para la satisfacción de dos o más pretensiones; o citar, en un proceso se puede reunir los siguientes petitorios: resolución de contrato, devolución del bien y entrega de frutos, a fin de que en una sentencia se defina la pretensión. La acumulación no es un concepto estrictamente procesal sino procedimental. (...) las modalidades de la acumulación, en atención a la oportunidad de su aparición, pueden ser originarias y sucesivas. Si las pretensiones se proponen conjuntamente desde el comienzo del proceso (generalmente en la demanda) son originarias, pero si durante el transcurso del

proceso, a la pretensión originaria se agregan o incorporan otra u otras, estaremos ante pretensiones sucesivas o sobrevenidas. La originaria con la interposición de la demanda y sucesiva, luego de esta. Hay otros criterios rectores para definir la oportunidad de la acumulación, como la del emplazamiento, sin embargo, nuestro Código no asume dicha posición, pues, si leemos el inciso 1 del artículo 88 del CPC dice “la acumulación objetiva sucesiva se presenta cuando el demandante amplía su demanda agregando una ó más pretensiones”, esto significa que a pesar de que no hubiere ocurrido emplazamiento, si el actor incorpora una nueva pretensión ampliando su demanda (ver el artículo 428 del CPC) esa acumulación es catalogada como sobrevenida o sucesiva, por realizarse luego de la interposición de la demanda.

En el caso de las pretensiones sucesivas o sobrevenidas, se distinguen la acumulación por inserción de la acumulación por reunión. La primera opera cuando nueva pretensión se incorpora, dentro de un proceso ya pendiente para la satisfacción de otra, ver el caso de la intervención del tercero excluyente principal (artículo 99 del CPC). La segunda tiene lugar cuando existiendo diversas pretensiones que se han hecho valer en otros tantos procesos, estos se funden en uno solo, a través de la reunión de procesos (ver el inciso 3 del artículo 88 e inciso 2 del artículo 89 del CPC) (...)

Por último, es necesario precisar que si bien en la acumulación de pretensiones se permite la Concurrencia de una pluralidad de sujetos, esta figura se diferencia del litisconsorcio, en la que también hay concurrencia de pluralidad de sujetos, pero sin reunión de pretensiones, pues todos los sujetos se reúnen bajo una única pretensión. Véase el caso de la división de partición de un dominio, en el que cinco sujetos son los titulares del derecho sustancial a dividir. A interpone la demanda contra B, C, D y E. aquí no hay reunión de pretensiones, solo hay una pretensión, la división y partición frente a la parte emplazada que ésta constituida por la reunión de sujetos: B, C, D y E. En otras palabras: pretensión única con pluralidad de sujetos, es la idea rectora en el litisconsorcio necesario, en cambio, la acumulación siempre parte de la idea de varias pretensiones con varios sujetos, reunidos en forma dual o plural.**(MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ;2011,199-201)**

El constitucionalista Chanamé Orbe Raúl Nos pone en mención que la acumulación en Proceso Civil es “la acción de reunir o juntar dos ó más procesos o acciones en uno solo

para su tramitación conjunta. La acumulación puede ser: objetiva y subjetiva. Hay acumulación objetiva cuando en un proceso existe más de una pretensión y subjetiva cuando en un proceso hay más de dos personas". **(CHANAME ORBE RAUL; 2004,125)**

A tenor de lo dispuesto en el Artículo 503 del Código Procesal Civil, en el caso del artículo 1600 del Código Civil (referido al orden de prelación de los retrayentes), procede la acumulación sucesiva de procesos. El artículo 1600 del Código Civil señala textualmente 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 Procesal Civil). Este último numeral establece quiénes son los titulares del derecho de retracto.

En cuanto a la acumulación sucesiva de procesos, a que hace referencia el artículo 503 del Código adjetivo, habrá que estar a lo dispuesto en las reglas contenidas en el Capítulo V. ("Acumulación") del Título II ("Comparecencia al proceso") de la Sección Segunda ("Sujetos del Proceso") del Código Procesal Civil, especialmente en los Artículos 83, 85, 86, 88, 89,90 y 91 del citado cuerpo de leyes. **(ALBERTO NINISTROZA MEINGUEZ;2012:54).**

Al respecto Marianella Ledesma, nos pone en mención que "el Artículo 503 precisa la posibilidad de ejercer la acumulación sucesiva de procesos en el proceso de retracto, en el caso de la existencia de una pluralidad de retrayentes. En efecto, el artículo 1600 del Código Procesal Civil regula el orden de preferencia ante la pluralidad de retrayentes que puedan estar interesados en adquirir la titularidad del bien enajenado. Cabe señalar que el artículo 503 se refiere a la acumulación sucesiva de procesos y no propiamente a la acumulación de pretensiones.

La acumulación de procesos es la reunión de distintas acciones ya iniciadas en distintos procesos, para que se continúen en un solo expediente y se decidan en un solo fallo. Así, mientras la acumulación de pretensiones (objetiva o subjetiva) tiene lugar en un solo proceso desde la presentación de la demanda o cuando se amplía la demanda o se reconviene; la acumulación de procesos supone la existencia de dos o más procesos originados ante jueces distintos, que se tramitan independientemente, pero que, por

razón de su vinculación jurídica, se reúne para que sean decididos por un solo juez, con un mismo criterio.

En ese sentido, el fundamento de la acumulación de procesos es el principio de economía procesal y el interés del Estado y la comunidad de que no se dicten sentencias contradictorias. De esta manera, se busca evitar la repetición o aumento de procesos, el recargo inútil en la labor de los jueces y, principalmente, las decisiones contradictorias que puedan recaer en esos diversos procesos, que versan sobre materias tan íntimamente ligadas entre sí.

En nuestro sistema procesal hay una confusión terminológica con relación al fenómeno de la acumulación. Así, se señala de manera general que la acumulación de pretensiones puede ser objetiva y subjetiva (artículo 85, 86 y 87 del CPC). Asimismo, se regula la llamada acumulación objetiva sucesiva (artículo 88 del CPC), que tendría tres supuestos. **1)** cuando el demandante amplía su demanda agregando uno o más pretensiones, **2)** cuando el demandante reconviene; **3)** cuando de oficio o a pedido de parte se reúnen dos o más procesos en uno, a fin de que una sola sentencia evite pronunciamientos jurisdiccionales opuestos. Los dos primeros se refieren propiamente a la acumulación sucesiva, pues no se realiza por medio de la unión de procesos, mientras el último supuesto sí estaría referido a la acumulación de procesos.

Por otro lado, el CPC también regula la llamada acumulación subjetiva de pretensiones sucesiva (artículo 89), que tendría a su vez dos supuestos; **1)** cuando un tercero legitimado incorpora al proceso determinadas pretensiones; **2)** cuando dos o más pretensiones intentadas en dos o más procesos autónomos se reúnen en un proceso único. Aquí también puede observarse que el primer supuesto puede entenderse como una acumulación subjetiva sucesiva mientras que en el segundo si se unen dos procesos ya iniciados.

El problema entonces es determinar si los requisitos para la acumulación de procesos son los mismos que los de la acumulación de pretensiones, teniendo en cuenta que para nuestro Código Procesal Civil la acumulación de procesos serían especies de la acumulación objetiva y subjetiva sucesivas. Si ello fuera así, entonces la posibilidad de hacer este tipo de acumulación sería difícil pues los requisitos para la acumulación de

pretensiones regulados en el artículo 88 del CPC serían: la misma competencia, la misma vía procedimental, y la no contradicción entre las pretensiones, y ello evidentemente es imposible para la acumulación de procesos pues las pretensiones de cada proceso serían en el mayor de los casos contradictorios (por ejemplo, si se quiere acumular un proceso de nulidad de contrato con uno de cumplimiento del mismo contrato). Por otro lado, si tratamos de acumular procesos de acuerdo al artículo 98 del CPC, los requisitos de la acumulación serían: provenir del mismo título, refiere al mismo objeto, la conexidad y los requisitos antes señalados. Con estos requisitos también sería muy difícil realizar la acumulación de procesos, así, por ejemplo, en el caso del retracto, las pretensiones de diversos retrayentes pueden provenir de títulos distintos (de copropiedad, superficiario, usufructuario, etc.).

En dicho contexto, debemos desvincular los requisitos de la acumulación de procesos con aquellos de la acumulación de pretensiones, por lo menos, de forma rigurosa. En ese sentido, el artículo 90 del CPC, que regula los requisitos de la “acumulación sucesiva de procesos”, se limita a señalar que el pedido de la misma se solicita ante cualquiera de los jueces, anexándose copia de la demanda y de la contestación si la hubiere, no señalando si los procesos, que se pretenden acumular deben seguir la misma vía procedimental, por el contrario, el último párrafo del Artículo 89 del CPC deje entrever que el requisito de la misma vía no sería necesario pues señala que: “atendiendo a la conexidad y a la eventual diferencia del trámite de los procesos acumulados, el juez puede disponer su desacumulacion en el trámite , reservándose el derecho de expedir una sola sentencia”; es decir, si se prevé la posibilidad de desacumular porque los procesos tenían un trámite distinto, es totalmente válida la acumulación de procesos con estas características. Sin embargo, considera que ello es válido cuando se acumulan los procesos en aquel que tiene mayor alcance (en este caso por ejemplo, en el proceso abreviado), ello para “respetar las reglas de la economía y de la celeridad procesales – fundamento y única razón de ser de este tipo de acumulación – sin detrimento del derecho de defensa del demandado, que así puede mejorar sensiblemente en orden a plazos, defensas y recursos oponibles”.

En dicho contexto, es posible la acumulación de procesos en el caso del retracto, por ejemplo, si se instaura un proceso de retracto del copropietario sobre una porción que ha sido enajenada por el otro copropietario, y además se había ya instaurado el proceso de

retracto por parte del usufructuario del bien; entonces por razones claras de economía procesal el juez podrá acumular los procesos. Ello evidentemente también sucederá en los casos que se hayan instaurado procesos autónomos de retracto por parte de personas que tienen el mismo rango de preferencia (por ejemplo, los copropietarios)". **(MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ; 2011,156-158).**

Al respecto Máximo Catillo y Edwar Sánchez; nos ponen en mención 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) prescribe 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 indica 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 servidumbres o a servicios que disminuyan su valor.
6. 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 respectiva, o cuando aquélla y ésta reunidas no excedan de dicha unidad.

En lo que concierne a la acumulación sucesiva de procesos (sobre la que versa el art. 503 del C.P.C.), debe tenerse en consideración las normas que integran el Capítulo V ("Acumulación") del Título II ("Comparecencia al Proceso") de la Sección Segunda ("Sujetos del Proceso") del Código Procesal Civil, sobre todo los siguientes Artículos:

- En un proceso pueden haber más de una pretensión, ó 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, respectivamente (art. 83 del C.P.C.).

- Se pueden acumular (objetivamente) pretensiones en un proceso siempre que éstas: 1. Sean de competencia del mismo Juez; 2. No sean contrarias entre sí, salvo que sean propuestas en forma subordinada o alternativa; y 3. Sean tramitables en una misma vía procedimental. Se exceptúan de estos requisitos los casos expresamente establecidos en el Código Procesal Civil (art. 85 del C.P.C.).
- Esta acumulación (objetiva de pretensiones) es procedente siempre que las pretensiones provengan de un mismo título, se refieran a un mismo objeto, exista conexidad entre ellas y, a demás se cumplan los requisitos del artículo 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.).
- Se presenta (la acumulación sucesiva) en los siguientes casos; 1. Cuando el demandante amplía su demanda agregando una o más pretensiones; 2. Cuando el demandado reconviene; y 3. Cuando de oficio o a petición de parte, se reúnen dos ó 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 sucesiva se presenta en los siguientes casos: 1. Cuando un tercero legitimado incorpora al proceso otras pretensiones; o 2. 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 eventual diferencia de trámite de los procesos acumulados, el juez puede disponer su desacumulación en le 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 pedido impide la expedición de 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 contestación, si la hubiera. Si el pedido es fundado, se acumularán ante el que realizó el primer emplazamiento. De la solicitud de acumulación se confiere

traslado por tres días. Con la contestación o sin ella, el Juez resolverá entendiendo 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 ante un mismo Juzgado (art. 90 del C.P.C.).(MAXIMO CASTILLO QUISPE y EDWAR BRAVO;2010,474-476)

R. LA PRUEBA EN EL PROCESO DE RETRACTO

La prueba en el proceso de retracto debe versar, principalmente, sobre:

- La titularidad del retrayente (es decir, se debe demostrar cualquiera de las calidades – copropietario, propietario colindante, etc.- a que hace mención el Art. 1599 del C.C).
- El pago de la prestación recibida por el enajenante del bien que se intenta retraer, así como de los tributos y los gastos pagados por el adquirente y, en su caso, de los intereses debidos por éste y que se hubieran devengado. (El monto equivalente a tales conceptos debe ser debidamente consignado).
- La fecha de conocimiento de la transferencia del bien que se pretende retraer (a efecto del cómputo del plazo respectivo para ejercer la acción de retracto). Debe ponerse de relieve que, de acuerdo a lo normado en el artículo 501 del Código Procesal Civil, la carga de la prueba del conocimiento de la Transferencia corresponde a los demandados (enajenante y adquirente del bien que se intenta retraer).
- La falsedad de la alegación del retrayente sobre el desconocimiento de la prestación pagada o debida por el bien que se intenta retraer (cuya acreditación acarrea la declaración de conclusión especial del proceso de retracto: art. 502 del C.P.C.).(ALBERTO NINISTROZA MEINGUEZ;2012:55)

Al respecto Marianella Ledesma mención que “La presentación de los medios probatorios puede ser vista desde diversas ópticas, así “mientras el perfil estático se habla de carga de la prueba, sobre el perfil dinámico o procesal se puede hablar de un derecho a la prueba, y correspondiente de un deber del juez de admitir las pruebas propuestas. En ese sentido, la dinámica de la disciplina de la prueba debe ser analizada a la luz de las diversas funciones que cumple en el proceso civil. En lo que respecta a su

aspecto estático y gravoso con relación a los justiciables, la prueba es una carga puesto que si bien es cierto su presentación es libre (nadie está obligado a presentar pruebas) su no presentación acarreará resultados negativos en la esfera jurídica del omiso. Así, por regla general del derecho procesal, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos (artículo 196 del Código Procesal Civil). En ese sentido, quien tiene la carga de probar es aquella persona que tiene interés en la concreción de su pretensión que tiene justamente como *causa petendi* los hechos materia de probanza. Por ello, es evidente que los emplazados en el proceso de retracto tienen interés en que el derecho de retracto caduque, para lo cual deberán acreditar que el accionante conocía de la transacción desde hace más de treinta días anteriores a la presentación de la demanda. Esta carga de la prueba tiene siempre que la defensa de los demandados se base en la presentación extemporánea de la demanda de retracto, y no en otras circunstancias, como por ejemplo la inexistencia del contrato de compraventa por el cual se transfiere la propiedad.

Por otro lado, es importante resaltar que en general, en el proceso de retracto la prueba debe versar principalmente sobre:

- La titularidad del retrayente. En este caso el retrayente debe demostrar que se encuentra legitimado para ejercer esta acción, y por lo tanto, demostrar que ostenta cualquiera de las calidades establecidas en el artículo 1599.
- El pago de la prestación recibida por el enajenante del bien que se pretende retraer, así como de los tributos y los gastos pagados por el adquirente y, en su caso, de los intereses debidos por este y que se hubieran devengado.
- La fecha del conocimiento de la transferencia del bien que se pretende retraer (a efecto del cómputo del plazo respectivo para ejercer la acción de retracto).
- La falsedad de la alegación del retrayente sobre el desconocimiento de la prestación pagada por el bien que se intenta retraer". (MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ;2011:153-154).

S. CONCLUSION ESPECIAL DEL PROCESO DE RETRACTO

El artículo 502 del Código Procesal Civil trata sobre la conclusión especial del proceso de retracto en estos términos:

“En cualquier estado del proceso el Juez puede declarar su conclusión si, habiendo indicado el retrayente desconocer la prestación pagada o debida, se acredita que la conocía o que estaba en razonable actitud de conocerla. En la misma resolución 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 resolución es apelable con efecto suspensivo” (ALBERTO NINISTROZA MINGUEZ; 2012:55).

Marianella Ledesma; nos pone en mención que el artículo 502 del Código Procesal Civil regula una especie de conclusión especial en el proceso de retracto, por causa imputable a la parte demandante. Como ha señalado al comentar el artículo 498, el retrayente puede demandar alegando el desconocimiento del monto debido o pagado por el bien materia de retracto, con la condición de que apenas tome conocimiento de este (más precisamente, dentro de los dos días de este hecho), otorgue el depósito o la garantía correspondiente. En este caso, el artículo 502 del C.P.C. establece que si se acredita que en realidad el retrayente tenía conocimiento o debía conocer el monto del bien materia de retracto, el juez puede declarar la conclusión del proceso.

El artículo 502 del C.P.C. constituye una clara sanción contra el demandante malicioso o negligente que pretende utilizar el derecho de retracto como un mecanismo de enriquecimiento. En efecto, esta norma pretende desincentivar estas conductas en dos ámbitos: el conocimiento del precio (conducta maliciosa) y la razonable actitud de conocer el precio (conducta negligente). Sin embargo, aparentemente la conclusión del proceso sería una potestad discrecional del juez dado que el artículo señala que el juez “puede” declarar la conclusión del proceso por este hecho, pese a ello, considera que lo más idóneo es entender aquí que la sola acreditación del conocimiento o la posibilidad de conocimiento del monto por parte del retrayente, obliga al juez a concluir el proceso. Menciona que cabe señalar que esta declaración de conclusión especial del proceso puede realizarse en cualquier etapa de este. Como la norma no diferencia debemos entender que ello puede hacerse incluso en segunda instancia. Asimismo, esta norma

establece que en la resolución que se declara la conclusión del proceso, el juez debe imponer una multa no menor de veinte ni mayor de cuarenta unidades de referencia procesal, sin perjuicio de las costas y costos del proceso. Es evidente que la función de este dispositivo es sancionadora y busca desincentivar aquellas conductas maliciosas y fraudulentas en el ejercicio del derecho de retracto. Cabe señalar que en este caso no hay ningún espacio para que el juez pueda utilizar un criterio discrecional en la aplicación de la sanción (salvo la graduación de esta, aunque la norma, como vimos, establece los parámetros), esto quiere decir que si el juez declara la conclusión del proceso tiene el deber de establecer la sanción de multa. La resolución es apelable con efecto suspensivo.

La sanción dispuesta por el juez tiene su fundamento en el deber de todos los participantes del proceso de adecuar su conducta a los deberes de veracidad, probidad, lealtad y buena fe (artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil), y en el consecuente deber del juez de impedir y sancionar cualquier conducta ilícita o dilatoria.

El Artículo 502 hace referencia también a las multas. Ellas son sanciones pecuniarias que se imponen a los sujetos de la autoridad del magistrado, indispensablemente asumida en el proceso. Es una manifestación de la autoridad del magistrado, indispensablemente para asegurar la ejecución de las resoluciones judiciales. La actividad que se exige realizar debe depender de la voluntad del resistente y además debe ser posible su cumplimiento. No sería razonable exigir a una persona de quien no depende el cumplimiento o que el hecho se ha tomado imposible.

No solo los jueces la imponen para asegurar el orden y buen trámite, bajo un rol conminatorio, como se aprecia en el inciso 1 del artículo 53 del C.P.C. sino que asumen un rol represivo, que mira al pasado y es pronunciado por el juez de oficio. De esta manera, no repara el perjuicio que el incumplimiento o cumplimiento tardío causa en el proceso.

La medida de la condena se expresa en Unidades de Referencia Procesal (URP), que oscilan entre un monto mínimo y máximo, dejando la fijación de esta a la discrecionalidad del juez. Como la Unidad de Referencia Procesal está en directa relación con la Unidad de Referencia Tributaria, la que varía cada año, el artículo 421 del

C.P.C. precisa que será aplicable la URP vigente al momento que se haga efectivo el pago de la multa. **(MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ; 2011:155-156).**

Al respecto Máximo Castillo y Edwar Sánchez, nos ponen en mención que, en cualquier estado del proceso el Juez puede declarar su conclusión si, habiendo indicado el retrayente desconocer la prestación pagada o debida, se acredita que la conocía 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 resolución 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 agravo irreparable (art. 368, inciso 1, del C.P.C.). **(MAXIMO CASTILLO QUISPE y EDWAR SANCHEZ BRAVO; 2010:474)**

T. EFECTO DEL RETRACTO

Santos Briz citado por Alberto Hinostraza, nos pone en mención que “los efectos del retracto legal consisten fundamentalmente en obtener la subrogación del retrayente en el lugar del comprador de la cosa afecta a aquel derecho” **SANTOS BRIZ (CITADO POR ALBERTO HINOZTROSA MÍNGUEZ; 2012:51).**

Borrell y Soler dice al respecto que: “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 interposición de una tercera persona que elimina al comprador, ocupando su lugar en el contrato, o sea subrogándose en 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 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 (...) como consecuencia de esta subrogación, el retrayente está obligado a los pagos (...) de

el 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"(**BORRELL Y SOLER, 1952:297-298**).

Al respecto, en relación a los efectos del retracto legal, Carlos Martínez asevera que concurren los siguientes:

- *Eliminación del adquirente de quien se retrae, con efectos retroactivos*, haciendo desaparecer su titularidad dominical, sin dejar rastros, para el tracto sucesivo de la finca retraída. Su situación posesoria intermedia (***possesio bona fide***), es, sin embargo, susceptible de generar derechos (por razón de frutos, expensas, etc.) y de producir responsabilidades (singularmente por dolo o culpa).
- *Extinción de actos dispositivos intermedios* (por enajenación o por constitución de derechos reales sobre la finca) que hubiera podido llevar a cabo el adquirente eliminado los que se entiendan efectuados *a non dominio*, sin posible amparo en la fe pública registral. En consecuencia de este efecto, las cosas se restituyen a su estado primitivo, reflejándose la resolución del derecho dominical del adquirente en la extinción de cuantos derechos reales se hubieran constituido con sustento en aquel desaparecido derecho de propiedad, cuya caída les arrastra por el conocido principio ***Resoluto iure dantis, resoluturius accipientis***. La publicidad del mandato legal hace inútiles las garantías del Registro, que por eso no entran en juego.
- *Adquisición dominical del retrayente retrotraída al momento en que se celebró la transmisión sobre que actúa el retracto*. Por sucesión derivada no del adquirente eliminado, sino del primitivo transmitente, que asume la obligación de garantías o saneamiento para con el contrato originario. El retrayente deviene, pues, en propietario de la cosa retraída, como si hubiera sido adquirente de ella, con cuantos derechos se derivan o pudieran derivar de aquella transmisión en que se interfiere tal como hayan sido modelados por el negocio que la efectuó o tal como hayan sido añadidos o rectificadas por la voluntad de sus iniciales suscriptores con anterioridad al momento en que surja la acción retractual. Ha de tenerse presente, pues, que para el retrayente ese contrato inicial viene, en cierto modo, a actuar como si fuera un contrato de "adhesión", con las proyecciones que ello pueda significar al ser interpretado.

- *Subsistencia del mismo negocio jurídico transmitido que originó el retracto* para todo lo que aún esté pendiente de cumplimiento, asumiendo el retrayente cuantas titularidades en él nacieron, y cuyo contenido no se hayan agotado, para hacerles valer como derechos o para cumplirlas como obligaciones, frente al transmitente primitivo, con toda la extensión que correspondía al adquirente sustituido. Se exceptúan las obligaciones contractuales de tipo personalísimo (...).
- *Extinción de derechos por confusión o concurrencia de titularidades* en los casos en que el retracto ejercite por arrendamiento, usufructuario, enfiteuta, etc. **(ALVAREZ MARTINEZ, 1955:473-474).**

U. RETRACTO EN CASO DE ENAJENACIONES SUCESIVAS.

Cuando se hayan efectuado dos o más enajenaciones antes de que expire el plazo para ejercitar el retracto, este derecho se refiere a la primera enajenación sólo por el precio, tributos, gastos e intereses de la misma. Quedan sin efecto las otras enajenaciones. Así lo establece el artículo 1601 del Código Civil. **(ALBERTO HINOZTOSA MINGUEZ; 2012:57-58).**

V. TRÁMITE DEL PROCESO DE RETRACTO

El proceso de retracto se sustancia en vía de proceso abreviado (art. 486, inciso 1, del C.P.) cuyo trámite es el siguiente:

- 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 ofrecidos; **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 reconvencción; y **D.** diez días para contestar la demanda y reconvenir (art. 91, inciso 1,3,4 y 5, del C.P.C.).
- El demandante tendrá: **A.** tres días para absolver las tachas u oposiciones; **B.** cinco días para interponer excepciones o defensas previas contra la reconvencción; **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; y E. diez días para absolver el traslado de la reconvención (art. 491, incisos 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del C.P.C.).

- El saneamiento procesal y la conciliación se realizarán en una sola audiencia, la misma que acontece dentro de los quince días de vencido el plazo para contestar la demanda o reconvenir (arts. 491, inciso 8, y 493 primer párrafo, del C.P.C.).
- En la audiencia de saneamiento procesal y conciliación, el juez actuará los medios probatorios ofrecidos que considere necesarios para el saneamiento del proceso, si se hubieran formulado excepciones o defensas previas. Luego procederá a pronunciarse sobre la validez de la relación procesal válida; o B. la nulidad y consiguiente conclusión del proceso por invalidez insubsanable de la relación, precisándose sus defectos; o C. la concesión de un plazo de cinco días que se altere el curso de la audiencia, si los defectos de la relación fuesen subsanables. Subsanaos los defectos, el juez declarará saneado el proceso por existir una relación procesal válida. En caso contrario, lo declarará nulo y consiguientemente concluido (arts. 493, inciso 1, y 465, incisos 1, 2 y 3 y penúltimo, del C.P.C.).
- En la audiencia de saneamiento procesal y conciliación, declarada la existencia de una relación procesal válida, el juez procederá a propiciar la conciliación entre las partes, salvo que hubiera concedido apelación con efecto suspensivo (art. 493, inciso 2, del C.P.C.).
- Si no hubiera conciliación, el Juez, con lo expuesto por las partes, procederá a enumerar los puntos controvertidos y, en especial, los que van a ser materia de prueba. A continuación decidirá la admisión de los medios probatorios ofrecidos, si lo hubieran. Luego ordenará la actuación de los medios probatorios ofrecidos referentes a las cuestiones probatorias, de haberlas. Al final de la audiencia de saneamiento procesal y conciliación, el Juez comunicará a las partes el día, la hora y el lugar para la realización de la audiencia de pruebas (arts. 493, inciso 3, y 471 del C.P.C.).
- La audiencia de pruebas se desarrollará dentro de los veinte días siguientes a la realización de la audiencia de saneamiento y conciliación (art. 491, inciso 9, del C.P.C.).

- Las audiencias especial y complementaria, si fuera el caso, se realizarán dentro de los cinco días de efectuada la audiencia de pruebas (art. 491, inciso 10, del C.P.C.).
- Se emite sentencia dentro de los veinticinco días de culminada la audiencia de pruebas o las audiencias especial y complementaria, si éstas se hubieran realizado (art. 491, inciso 11, del C.P.C.).
- 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: 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; y 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. **(MAXIMO CASTILLO QUISPE y EDWAR SANCHEZ BRAVO;2010,476-477)**

2.2.4. DERECHO RETRACTO EN LA LEGISLACION COMPARADA.

Aunque suele alargarse como explicación de la imperfección del tratamiento de este derecho que su origen no es romano, lo cual justificaría la falta de un punto de partida doctrinal coherente, lo cierto es que, como ha hecho notar el Profesor DE LOS MOZOS, la ausencia de normas romanas en la materia no constituye argumentos suficientes para cifrar en el Derecho germánico en nacimiento de la figura, no sólo porque su práctica constituyera una realidad incontestable en la Edad Media, sino también porque en el Bajo Imperio Romano hallamos un testimonio irrefutable de su existencia, como lo corrobora la derogación en tiempos de VALENTINO II, de TEODOSIO Y DE ARCADIO, el año 391 de la era Cristiana, de una especie de retracto gentilicio y de Comuneros introducido unas Décadas antes.

A. DERECHO DE RETRACTO EN ALEMANIA

En el Derecho Germánico el instituto surge como consecuencia de la transformación de la propiedad colectiva en individual, por ello la partida debemos cifrarlo en el derecho de los propincuos, así denominado por otorgarse a la persona más próximo o vinculada a la cosa enajenada, el cual representa como ha hecho notar PLANITZ, las últimas ramificaciones de la antigua propiedad colectiva sobre la tierra y el suelo, pues, al transformarse en individual, necesariamente hubo de establecerse en favor de los antiguos copropietarios unos derechos que les permitiera reclamar y rescatar la cosa en caso de enajenación a persona dotada de peor condición. Su plazo de ejercicio era el del año y día y su cómputo comenzaba con el conocimiento de la transmisión, aunque la preferencia se excluía en las ventas hechas al heredero legítimo, en las donaciones y en las permutas.

Pero el Verdadero desenvolvimiento de la de la institución se produce en el Derecho intermedio, donde la figura matriz está constituida por el retracto gentilicio, el cual emerge como una derivación del sistema de troncalidad, cuya introducción se justifica en las tendencias favorables a la reconcentración de la propiedad en el núcleo familiar, en cuanto principal fuente de riqueza en la Edad Media, con el objeto de darla un destino MORTIS CAUSA; razón por la cual el retracto se convirtió en un instrumento de paralización de los actos de disposición INTER VIVOS, impidiendo el dinámico desenvolvimiento de la propiedad. Por ello serán combatidos a la caída del Antiguo Régimen por considerarse trabas medievales que entorpecen la libre circulación del tráfico jurídico, lo cual tendrá el consiguiente reflejo en las codificaciones alemana, francesa e italiana.

B. DERECHO DE RETRACTO EN ESPAÑA

B.1. LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE

Junto a las categorías tradicionales establecidas por la doctrina civilista que integran los llamados *iura in re* aliena, fundamentalmente derechos reales de goce y de garantía, se ha introducido una nueva, que es la de los derechos reales de adquisición.

La doctrina moderna considera que esta nueva categoría que conforman los derechos reales de adquisición comparte algunas características con los *iura in re aliena* como, por ejemplo, que otorgan a su titular la posibilidad de convertirse en propietario del bien que es objeto de sus derecho. La asunción en España de los derechos reales de adquisición se debe a la recepción del Tratado del Derecho Civil de *Enneccrerus*, que enumera como derechos de adquisición las llamadas *pretensiones de transmisión* (tanteo, retracto y opción).

Estos derechos reales de adquisición son definidos como «derechos reales limitados que facultan al titular para conseguir la transmisión a su favor de la cosa o derecho por quien fuera su dueño, pagando su precio»

La doctrina ha destacado las características de este tipo de bienes. En este sentido, PEREZ ALVAREZ pone de manifiesto lo siguiente:

- En cuanto pueden ejercitarse frente a cualquiera sin intermediación del dueño o incluso contra su voluntad, se trata de derechos reales.
- En cuanto el poder que ostenta el titular del derecho en relación con la cosa sobre la que recae se circunscribe a la facultad de exigir la transmisión a su favor, se trata de derechos reales limitados.
- Y en cuanto limitan la facultad de disposición del propietario en favor del titular del tanteo, del retracto y, en su caso, de la opción, se trata de derechos reales limitativos del dominio.

La doctrina mayoritaria ha asumido la existencia de esta categoría, pero algún autor ha cuestionado la naturaleza jurídica de estos derechos Reales de adquisición. Así, DÍEZ-PICAZO entiende que no podemos hablar de auténticos derechos reales, puesto que no conceden poder directo e inmediato sobre la cosa. Sin embargo, SANCHO REBULLIDA le contesta afirmando que la inmediateción, que es una característica propia de los derechos reales en cuanto es posible actuar su contenido (al ámbito del poder que lo confiere) sin necesidad de que intervenga la conducta de otra persona, no consiste tanto en la actuación directa sobre la cosa, como en la actuación sobre ella sin intermediación del propietario. Así, pone como ejemplo los derechos de garantía sin posesión, como la hipoteca, que no confiere (como el usufructo o como la prenda) poder de actuación directa sobre la cosa, sino mediatizada, pero no por el propietario sino por el juez y con respecto a los cuales no se contesta a su naturaleza real. Por todo ello afirma que el

tanteo, el retracto y la opción, como derechos de adquisición preferente, pueden estructurarse sobre la posibilidad de ser actuados sin mediación del propietario, sin prestación

Entiende SANCHO REBULLIDA citado por ESTEFANIA HERNANDEZ que son derechos reales, en los que la inmediación consiste en que su ejercicio no precisa la intermediación del propietario, y absolutos, debido a la publicidad que les confiere la Ley o el Registro. No obstante, a pesar de ello, son derechos limitados, pero también limitativos en cuanto capaces de polarizar en favor de su titular la facultad dispositiva del dueño, y son, además, derechos de tracto único por cuanto su ejercicio (que desemboca en la adquisición del dominio) los agota **SANCHO REBULLIDA (CITADO POR HERNÁNDEZ TORRES ESTEFANÍA;2009,223)**

B.2. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO: CONCEPTO

El Código civil no define de manera demasiado exhaustiva los derechos de tanteo y retracto, por lo que debemos buscar este concepto en la doctrina civilista. BADENES GASSET señala que el derecho de tanteo es *«el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa determinada, en el caso de que el dueño quiera enajenarla, y consiguientemente, la facultad que le asiste para que, en este último caso, se lo manifiesta así al propietario, indicándole el precio y condiciones de la enajenación. Se llama tanteo, porque la esencia de este derecho es adquirir por el tanto que ofrezca una tercera persona a la que se le priva de la adquisición»* **(BADENES GASSET, R; 1958,7).**

En el mismo sentido, ESTEFANÍA HERNÁNDEZ afirma que el derecho de tanteo nace o puede ejercitarse con ocasión de la enajenación de una cosa, mediante venta u otro negocio traslativo y faculta a su titular para sustituir al adquirente de aquella, pagando su precio

Así, el derecho de tanteo conlleva la atribución a su titular de la facultad de adquirir una cosa pagando el precio por el que, en su caso, va a ser vendida; es decir, pagando el tanto, de ahí el nombre, ofrecido por un tercero **(HERNÁNDEZ TORRES ,ESTEFANÍA;2009,232)**

B.3. TANTEO Y RETRACTOS LEGALES Y VOLUNTARIOS

A continuación, vamos a efectuar una distinción de los derechos de tanteo y retracto, atendiendo al modo en que han sido establecidos. Estos derechos pueden generarse a partir de una norma legal que así lo disponga, o bien, de un pacto entre particulares. Por ello, podemos distinguir entre tanteos y retractos legales y tanteos y retractos voluntarios.

➤ TANTEO Y RETRACTOS LEGALES

Son aquellos derechos de adquisición preferente que se atribuyen a su titular en virtud de la existencia de una norma de rango legal que así lo determina. En la mayor parte de los casos, se parte de una previa situación o relación jurídica, por ejemplo, una situación de copropiedad o un contrato de arrendamiento, y, por razones de interés general, se le concede a un sujeto afectado por dicha relación jurídica la facultad de adquirir la cosa o derecho que puede ser o ha sido objeto de enajenación.

Es conveniente hacer hincapié en que la atribución de derechos reales de adquisición de origen legal se justifica por razones de interés general o público. No obstante, estas razones a las que responden los tanteos y retractos legales dependerán del caso concreto. Así, por ejemplo, la pretensión de poner fin o, al menos, de paliar el desfavor respecto de las situaciones de comunidad justifica el retracto de comuneros, mientras que la necesidad de atajar las situaciones de división excesiva de la propiedad rústica es lo que fundamenta el retracto de colindantes (PÉREZ ÁLVAREZ; 2002,633).

Sin embargo, los derechos de tanteo y retracto han sido considerados como posibles concreciones legales de la función social que, de conformidad con el art. 33 CE, ha de delimitar el contenido del derecho de propiedad

La cuestión relativa a la naturaleza jurídica de los derechos de tanteo y retracto de carácter legal es controvertida. Ya se mencionó el carácter real de estos derechos de adquisición preferente, pero resulta conveniente volver sobre este asunto teniendo presente la diferencia entre los de origen legal y los de origen convencional.

7

En cuanto a los tanteos y retractos legales, se discute si nos encontramos ante auténticos derechos reales o limitaciones legales del dominio. Para SANCHO REBULLIDA citado por ESTEFANIA HERNANDEZ "el retracto legal no tiene la naturaleza propia del derecho real, ya que es algo más, o mejor dicho, es algo distinto, pues la Ley al crear los retractos legales se mueve, en principio, por razones de interés general o público, aunque redunde muchas veces en provecho de particulares concretos [...]. El retracto legal, como el tanteo también legal, por su propia esencia o naturaleza carecen de las características de los derechos reales [...]. El retracto (y tanteo) legal, al igual que las servidumbres, prohibiciones de disponer y demás restricciones, limitaciones y condicionamientos de origen ministerio legis [...] actúan a la manera de cargas de Derecho público que escapan a la esfera del Derecho privado" **SANCHO REBULLIDA (CITADO POR HERNÁNDEZ TORRES ESTEFANÍA;2009,223).**

➤ **TANTEOS Y RETRACTOS VOLUNTARIOS O CONVENCIONALES**

Existe la posibilidad de constituir por voluntad de las partes derechos de adquisición preferente con la misma estructura que los previstos en la ley. Así, los tanteos y retractos convencionales cumplen la misma función que los legales; operan como derechos de adquisición preferente en caso de enajenación de su objeto, pero sin depender de una situación previa (propiedad colindante, por ejemplo) o relación (arrendamiento, enfiteusis), sino de su voluntario establecimiento (**LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F., en Elementos..., ob. cit., p. 343.**)

Del tanteo convencional nada dice el Código civil, pero sí lo hace con respecto al retracto convencional en los arts. 1507 a 1520. De este modo, en el art.1507 Cc se establece que *«tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1518 y lo demás que se hubiese pactado».*

El resto del articulado mencionado recoge una serie de reglas relativas a plazos, condiciones para ejercer el derecho de retracto e incumplimientos de los que no nos vamos a ocupar aquí. Lo que ahora nos preocupa son los derechos de tanteo y retracto

establecidos por la Ley, en realidad por una en concreto: la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (ESTEFANÍA HERNÁNDEZ TORRES; 2009,223)

C. DERECHO DE RETRACTO EN FRANCIA

Mientras el legislador francés disciplinó el retracto adoptando la tipología acostumbrada de derecho ejercitable sólo con posterioridad a la transmisión del bien a un tercero, atendiendo, por tanto, a las relaciones que median con el adquirente, en Derecho alemán los derechos de adquisición preferente se configuran en forma de tanteo, como acontece con el de coherederos. Además, la vigencia del sistema NUMERUS CLAUSUS en orden a la admisión de los derechos reales constituye un serio obstáculo para la configuración del derecho real de retracto, cuyos efectos ERGA OMNES sólo pueden derivar de la anotación preventiva de un derecho personal de esta índole.

D. DERECHO DE RETRACTO EN ITALIA

Los Codificadores de 1942 han implantado el modelo de la preferencia adquisitiva que se desenvuelve en las relaciones con el enajenante y sólo en presencia de una enajenación consumada puede el retrayente rescatar el bien del adquirente. Pero ello no constituye una novedad, ya que nuestra tradición jurídica ha sido testigo de figuras retractuales precedidas de un derecho de tanteo, a fin de hacer menos gravoso el vínculo sobre el bien al permitir la adquisición en un momento anterior a la conclusión del contrato entre el sujeto obligado y el tercero. Por esta vía, el tanteo antepuesto al retracto, bajo el influjo de la legislación y doctrina italiana, comenzó a concebirse como la primera fase del complejo instituto que nos ocupa. Por lo demás, el desenvolvimiento del instituto, lejos de aparecer definitivamente condenado a una insignificante existencia en el ámbito del Código Civil, se ha enriquecido como consecuencia de los tipos creados en el marco de la legislación especial.

2.2.5. JURISPRUDENCIA CASATORIA RELACIONADA CON EL PROCESO DE RETRACTO

La Corte Suprema de Justicia de la República, en relación al proceso de retracto, ha establecido lo siguiente:

- “El derecho de retracto es considerado como un derecho de subrogación, por el cual el comprador es sustituido por un tercero ajeno al contrato de compraventa que le da origen y debe ser interpuesto dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta...” (Casación Nro. 945-2007/Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03-09-2007, pág. 20404).
- “... Tras el retracto existe un interés público, en la medida que éste opera por mandato de la ley y no por voluntad privada” (Casación Nro. 695-99/ Callao, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-11-1999, págs. 3854-3855).
- “... La pretensión de retracto supone una excepcionalidad dentro del derecho de los contratos, desde que la libertad de contratar del vendedor es subrogada por imperio de la ley a favor del retrayente, quien reemplaza la posición del comprador con todos sus derechos y obligaciones. Por ende, la interpretación de esta institución jurídica debe ser restrictiva...” (Casación Nro. 3247-2001 / Arequipa, publicada en el Diario El Peruano el 31-03-2003, págs. 10401-10402).
- “... Conforme el artículo 1592 del Código Civil, el retracto es una acción de excepción que va contra la voluntad de los contratantes, por lo que su procedencia debe admitirse en forma restrictiva, esto es, que los titulares del derecho sólo pueden invocar las causales contenidas en el artículo 1599 del (Código) acotado (sobre los titulares del derecho de retracto), pues, al ser un derecho de excepción, no puede extenderse por analogía a titulares distintos a los indicados en dicha norma...” (Casación Nro. 815-2005 / Puno, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-10-2006, págs. 17320-17321).
- “... En el retracto, el contrato de venta original permanece inatacable, sin sufrir rescisión ni resolución alguna, ya que el vendedor no devuelve el precio al comprador , sino que es el tercero retrayente, que remplacea al comprador y ocupa su lugar vía subrogación, quien debe rembolsar al adquirente el precio, tributos y demás gastos pagados por éste, de modo que son las sumas abonadas por el subrogado las que deben ser satisfechas por quien demanda el retracto; contando siempre el vendedor con los medios legales

para que el nuevo obligado en los hechos cumpla con ejecutar las prestaciones que le corresponden..." (Casación Nro. 2514-02 / Loreto, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-06-2003, págs. 10701-10702).

- "... Al quedar intacto el contrato de compraventa que dio origen al retracto, éste no lo anula, ni lo rescinde ni lo resuelve; en consecuencia, el derecho adquirido en virtud de la buena fe registral no puede oponerse al derecho nacido por vía de retracto..." (Casación Nro. 695-99 / Callao, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-11-1999, págs. 3854-3855).
- "... Se ha aplicado erróneamente es (sic – léase es -) norma de derecho material (art. 1595 del C.C) por haberse interpretado erróneamente sus alcances, pues prescribe que el derecho de retracto es intransferible entre vivos, lo que evidentemente excluye por su propio contenido textual la transmisión mortis causa..." (Casación Nro. 1123-94 / Tacna, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 17 – 10 – 1995, pág. 1).
- "El plazo señalado en el Artículo 1597 (del C.C., numeral referido al plazo para el ejercicio del retracto en caso de conocimiento de la transferencia por medio distinto a la comunicación de fecha cierta o a las publicaciones) no es uno de caducidad ni de prescripción, sino que es uno que tiene que ver con una potestad del interesado, que puede ejercer o no en un determinado lapso, es decir, se trata de un plazo resolutorio; en el presente caso, por excepción contenida en la norma, la presunción del artículo 2012 (del C.C) sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia, es decir, se da al comprador el beneficio de hacer valer la transferencia realizada e impugnada por el retrayente, para que la oponga una vez que ésta se halle inscrita por más de un año; quiere decir que el legislador interrumpe por el plazo de un año el conocimiento que puede imputarse al retrayente de que tiene conocimiento de las inscripciones De Registros Públicos, como lo establece el artículo 2012 del Código Civil. (...) Que en el presente caso, es fundamental establecer desde cuando la retrayente tuvo conocimiento de la transferencia para hacer valer su derecho, y dado que el artículo 1597 (del C.C.) señala la excepción de la presunción contenida en el artículo 2012 del Código Civil, sólo para efectos de oponer el derecho del comprador, se tiene que opera dicho principio después del año de inscrita la transferencia; es decir, en caso que la transferencia halla (sic) sido inscrita, el retrayente tiene el plazo de treinta días después de cumplido el año de dicha inscripción, para accionar válidamente su derecho de retracto, después de este plazo el derecho del retrayente se ha resuelto ya que el comprador podrá oponer su transferencia, debidamente inscrita; la razón estriba en la

naturaleza y fines de los Registros Públicos sujeta a los principios de legalidad, publicidad y la fe pública registral..." (Casación Nro. 3845-2000 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-05-2002, págs. 8833-8834).

- "...No es el objeto principal de la controversia el monto del precio de venta, sino el de (sic) derecho del actor a retraer la transferencia ejecutada por su anterior propietario, constituyendo un requisito de procedibilidad de la demanda, la consignación del precio, como expresión de voluntad del retrayente de sustituirse como comprador del bien" (Casación Nro. 1488-97 / Ayacucho, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-07-1998, pág. 14080).
- No cabe duda que el legislador ha previsto que la determinación del importe a consignar con ocasión de la acción de retracto se realice por el accionante, toda vez que el certificado de depósito correspondiente es un requisito de admisibilidad de la demanda; (...) tal conclusión se refuerza por el hecho que el Artículo cuatrocientos noventaicinco (del C.P.C) señala expresamente que el importe del certificado de depósito en dinero debe ser realizado por el `equivalente` a los conceptos que allí mismo se precisan (prestación recibida por el enajenante, los tributos y gastos pagados por el adquirente y, en su caso, los intereses debidos por éste que se hubieran devengado), no siendo suficiente la suma aritmética de sus valores nominales..." (Casación Nro. 1488 / Ayacucho, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-07-1998, pág. 1408).
- "... Los Artículos 495 al 503 del Código Procesal Civil regulan el proceso de Retracto, precisando la primera de estas normas, que la demanda sobre tal materia, además de cumplir con los requisitos de los artículos 424 y 425 del Código acotado, debe estar anexada con el certificado de depósito en dinero equivalente de la prestación recibida por el enajenante, los tributos y los gastos pagados por el enajenante, en su caso, los intereses debidos por éste y que se hubieran devengado; precisando el artículo 500 de dicho Código que la demanda será rechazada si el retrayente no cumple con alguno de los requisitos establecidos en el artículo 495 o en su caso con el artículo 498 del citado Código, dentro del plazo establecido. (...) Que, en consecuencia el proceso de retracto es uno de naturaleza formal, en el que necesariamente deben cumplirse con todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 495 del Código Procesal Civil para su admisión a trámite, ya que de faltar uno solo la demanda rechazada, sin embargo en el caso de autos las sentencias de mérito han establecido que el demandante ha cumplido con el requisito del depósito de los montos de las prestaciones recibidas por los enajenantes con un cheque de ganancia (...); lo que no se ajusta a lo dispuesto en la

indicada norma, que por ser de orden público es de obligatorio e ineludible cumplimiento (,) al no haberse consignado el dinero en el modo establecido en la norma, mediante un certificado de depósito... ” (Casación Nro. 1408-2005 / Tumbes, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-01-2007, pág. 18634).

- “... El artículo mil quinientos noventinueve del Código Civil es claro al establecer los sujetos del derecho a retracto y, entre ellos, ha determinado en su inciso séptimo , que también goza de él el propietario de la tierra colindante, cuando se trate de la venta de un finca rústica cuya cabida no exceda de la unidad agrícola o ganadera mínima respectiva, o cuando aquella y ésta reunida no excedan de dicha unidad. (...) Que, como se puede apreciar de los requisitos establecidos para el ejercicio del derecho de retracto en el colindante, la Ley no le concede tal derecho por el simple hecho de ser colindante, sino porque desea que su predio rústico, al ser inferior a la unidad agrícola mínima, llegue a alcanzar o se acerque a la dimensión de dicha unidad con la adquisición del predio de su colindante , en caso de encontrarse en venta, pero que, al final, reunida con la adquisición futura no supere tampoco la unidad; puesto que la limitación al derecho de libre enajenación del propietario, se justifica únicamente en la contribución a favor de su colindante para que éste alcance dicha unidad agrícola, pero un área mayor, desapareciendo la referida limitación...” (Casación Nro. 0721-99 / Ica, Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001, págs. 6777-6778).
- “... El orden de prelación establecido en el Artículo mil quinientos noventainueve del Código Procesal Civil (sic-léase Código Civil-) (específicamente el referido a la preferencia que tiene el usufructuario respecto al colindante para reclamar para sí el derecho de retracto) hubiera podido ser aplicado al resolver la presente Litis solamente en el caso de que los demandados hubiesen formulado reconvención para que se declare la existencia del derecho de retracto en su favor...” (Casación Nro. 400-00 / Cajamarca, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-05-2002, pág. 8811).

2.3. HIPOTESIS

2.3.1. HIPOTESIS GENERAL

Las causas de la inexistencia del Proceso de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica a partir del 2012-2013 serían: el bajo nivel de conocimiento de los titulares del derecho de retracto y/o la oferta y demanda.

2.3.2. HIPOTESIS ESPECIFICO

- las bondades que ofrece la Institución Jurídica del Retracto los cuales son el artículo 1592 y siguientes del Código Civil, como también el artículo 495 y siguientes del Código Procesal Civil, **serian** buenas.
- las causas que impidieron los Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica **serian** la mala interpretación de las normas de Derecho de Retracto por parte de los abogados litigantes.
- Las razones por las cual los Titulares del Derecho de Retracto no accionaron su controversia **serian** la oferta y la demanda como también el desconocimiento de dicho Derecho.
- Los niveles de conocimiento sobre la Institución Jurídica de Retracto: en los jueces, abogados y titulares del derecho de retracto **es bajo**.

2.4. VARIABLES DE ESTUDO

UNIVARIABLE:

La inexistencia de procesos de retracto durante los años 2012 al 2013

2.5. OPERACIONALIZACION DE VARIABLE

Variable	Definición Operacional	Dimensiones	Causas de Inexistencia de procesos de retracto	Indicadores	Ítems
Univariable Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles	Es el Derecho existente en la compra – venta, en que por ley se favorece a un interesado quien toma lugar del comprador y rembolsa los gastos que por la compra original se efectuó”	- Cáriter Legal.	Jueces	Conocimiento del carácter legal	<ul style="list-style-type: none"> - ¿Cree Usted, que la figura del Derecho de Retracto regulado en la norma civil y adjetiva civil debe derogarse? - ¿En la Judicatura que dirige su despacho, conoció algún Proceso de Retracto que puso fin a dicho Proceso? - ¿Es importante para Usted, que el Derecho de Retracto debe ser aplicable por los titulares de dicho derecho? - ¿Cree Usted, que se debe realizar charlas a las personas de la Provincia de Huancavelica a fin de Ponerles en conocimiento respecto al Derecho de Retracto? - ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por

				<p>os abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la Propiedad?</p> <p>- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la posesión?</p> <p>- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de nulidad de Acto Jurídico?</p>
		Abogados	Conocimiento del carácter legal	<p>- ¿Cree Usted, que las causas que impidieron el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por la mala interpretación de las normas?</p> <p>- ¿Cree Usted, que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, fueron por el desconocimiento de los Abogados?</p>
		Titular del Derecho de Retracto	Conocimiento del carácter legal	- ¿Sabe usted, si tiene mejor derecho de acceder a la propiedad como Copropietario?
	- Naturaleza Subrogatoria	Jueces	Cree	- ¿Cree Usted, que la inaplicación del derecho de Retracto en los años 2012-2013 fue por el desconocimiento de los titulares de dicho derecho?
		Abogados	Cree	<p>- ¿Cree Usted, que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fue porque no concurrió litigio de esa naturaleza?</p> <p>- ¿Cree Usted, que las causas que impidió Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fue por el desconocimiento de los litigantes?</p>
		Titular del Derecho de Retracto	Cree	<p>- ¿Cree Usted que la figura del Derecho de retracto del predio colindante es una de las normas de acceder a la propiedad?</p> <p>- ¿Sabe Usted, si tiene mejor Derecho de acceder al propiedad como colindante?</p>
	- Vigencia de la Relación Jurídica Creada por la compraventa	Jueces	Cree	¿Cree Usted, que el ejercicio del Derecho de retracto vulneraría la autonomía privada de los contratantes originarios?
		Titular del Derecho de Retracto	Cree	- ¿Cree Usted que al vender su vecino su propiedad le afectaría en algo dicha venta?
	- Su Carácter Excepcional	Jueces	Cree	- ¿Cree Usted, que la inexistencia de procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de Corte Superior de Justicia de Huancavelica en año 2012-2013 es por la oferta y la demanda?
		Abogados	Cree	- ¿Cree Usted, que las causas que impidió el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 es por la oferta y la demanda?
		Titular del Derecho de Retracto	Que aria	¿En caso de que su vecino Colindante no le prefiera a usted la venta de su propiedad reclamaría su derecho de retracto?

CAPITULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. ÁMBITO DE ESTUDIO

La presente investigación se desarrolló en la Localidad de Huancavelica, teniendo como población a los siguientes sujetos: Jueces Especializados en lo Civil, Presidente de Sala Civil, Abogados Litigantes y Titulares del Derecho de Retracto.

3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El tipo de Investigación utilizada es la INVESTIGACIÓN BÁSICA O PURA porque se trata del estudio de interpretación de las características más significativas de Las Causas de la inexistencia de la institución jurídica de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica a partir del 2012-2013, formulando alternativas de solución para ser aplicados por los operadores jurídicos.

3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN

El Nivel de Investigación es "ESTUDIOS DE COMPROBACION DE HIPOTESIS CAUSALES" porque está orientado a buscar un nivel de explicación Científica que a su vez permite la predicción.

3.4. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

El método de Investigación es "DESCRIPTIVO U OBSERVACIONAL", porque, se trata de conocer las causas que originan la inexistencia de la institución jurídica de

Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica a partir del 2012-2013. Y como dar cuya solución

3.5. DISEÑO DE LA INVESTIGACION

DEFINICION.- El diseño de la investigación se refiere al plan o estrategia concebida para responder a las preguntas de investigación.

En el presente trabajo de investigación se aplica:

- Diseño Básico: Diseño descriptivo.
- Diseño Especifico: Descriptivo simple.

Esquema del diseño específico:

M → O

Dónde:

M = Muestra

O = Observación o información requerida.

3.6. POBLACIÓN, MUESTRA, MUESTREO

A) POBLACION

La Población de estudio estuvo conformada por jueces, abogados y titulares del derecho de Retracto del distrito judicial de Huancavelica.

B) MUESTRA

En la presente se utilizó como muestra a 02 jueces especializados en lo civil, 01 Presidente de Sala Civil, 06 abogados y 06 titulares del derecho del distrito.

C) MUESTREO

El tipo de muestreo empleado fue no probabilístico

3.7. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

A. TECNICAS DE RECOLECCION

➤ TECNICA BIBLIOGRAFICO

Revisión de información de libros, revistas especializadas y tesis relacionadas al tema.

➤ ACOPIO DOCUMENTAL

Esta dada por la revisión y acopio de los diversos expedientes civiles

B. INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE INFORMACION

➤ LA ENCUESTA

Se utilizó la encuesta, que esta pragmado en la operación de variables.

Para la obtención de datos de varias personas cuyas opiniones personales me interesaran

3.8. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

El procedimiento de recolección de datos se ejecutó mediante la ayuda de todos los instrumentos de recolección mencionados, como las encuestas, las fichas, guías de observación, guía de análisis, guía de observación, etc.

Para el Pre Test y Post Test:

- Preparación de encuestas para los Jueces, Litigantes y Titulares del Derecho de Retracto.
- Delimitar las instrucciones para la finalidad de cada instrumento.
- Aplicación de los instrumentos de recolección de datos.

3.9. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

Las respuestas obtenidas de las encuestas, se sometió a prueba y análisis, empleado la estadística descriptiva como son las tablas de distribución de frecuencia y diagramas de barra, para saber los resultados de trabajo de investigación.

CAPITULO IV: RESULTADOS

4.1. PRESENTACION DE RESULTADOS

Para llegar a las conclusiones del trabajo de investigación se tuvo en cuenta los datos recopilados mediante las encuestas, las cuales han sido procesados de acuerdo a los objetivos y teniendo en cuenta el diseño de investigación a fin de contrastar estadísticamente la hipótesis de investigación.

Así mismo, en el trabajo de investigación se tuvo como unidades de análisis a 15 individuos entre ellos: 6 abogados, 6 titulares del derecho de retracto, 2 jueces Civiles y 01 Juez de Sala. Quienes han sido evaluados a través de una encuesta para la medir la variable de estudio, que responden a la matriz de evaluación.

Finalmente, la codificación y el procedimiento de los datos se realizaron con el soporte del software estadístico SPSS (paquete estadístico para las ciencias sociales) y la hoja de cálculo Microsoft Excel.

4.1.1. ANALISIS DE LA VARIABLE CAUSAS DE PROCESOS DE RETRACTO EN LOS JUGADOS CIVILES.

Para determinar las causas en relación a los procesos de retracto se encuestó a los actores comprometidos con este proceso como son los jueces, abogados y titulares del derecho de Retracto en el ámbito del distrito judicial de Huancavelica, cuyos resultados se muestran a continuación:

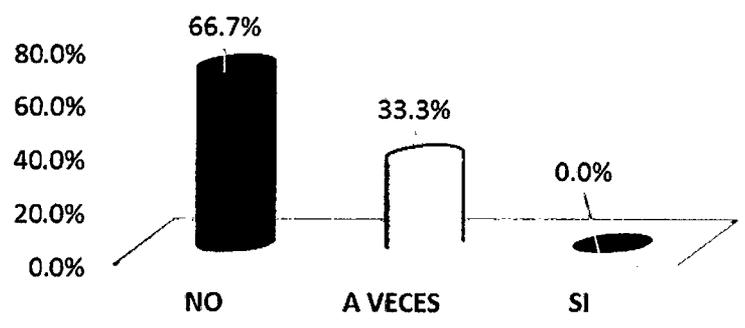
4.1.1.1. Resultados de la encuesta aplicado a los Jueces:

Tabla 01: ítem1

		F	%
¿Cree Usted, que la figura del Derecho de Retracto regulado en la norma civil y adjetiva civil debe derogarse?	NO	2	66,7%
	A VECES	1	33,3%
	SI	0	0,0%
	Total	3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 01: item1



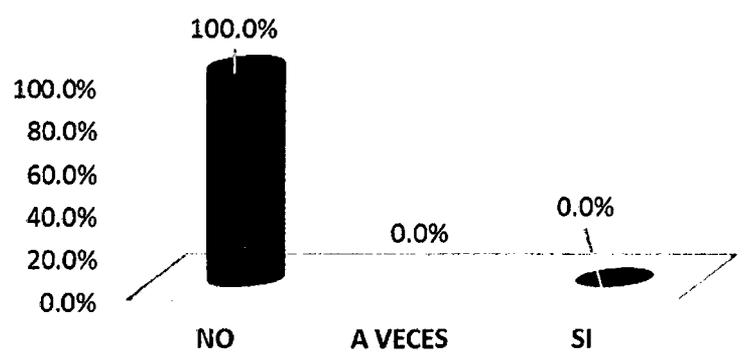
De la tabla 01 y Figura 01, se tiene que los jueces en un 66,7% consideran que la figura del Derecho de Retracto regulado en la norma civil y adjetiva civil debe no debe derogarse y el 33,3% considera que podría derogarse.

Tabla 02: item2

		f	%
¿En la Judicatura que dirige su despacho, conoció algún Proceso de Retracto que puso fin a dicho Proceso?	NO	3	100,0%
	A VECES	0	0,0%
	SI	0	0,0%
	Total	3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 02: item2



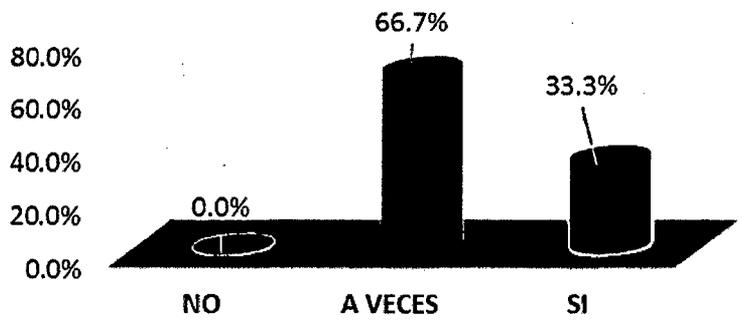
De la tabla 02 y Figura 02, se tiene que los jueces en un 100,0% consideran no conocen algún Proceso de Retracto que puso fin a dicho Proceso.

Tabla 03: item3

		f	%
¿Es importante para Usted, que el Derecho de Retracto debe ser aplicable por los titulares de dicho derecho?	NO	0	0,0%
	A VECES	2	66,7%
	SI	1	33,3%
	Total	3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 03: item3



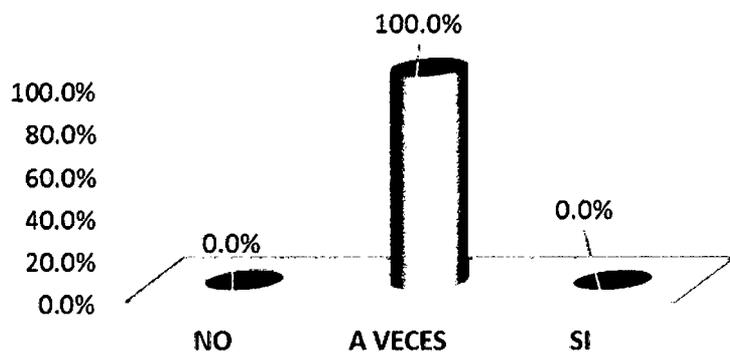
De la tabla 03 y figura 03, se tiene que el 66,7% de los jueces sostienen que a veces es importante que el Derecho de Retracto debe ser aplicable por los titulares de dicho derecho, mientras para el 33,3% de los jueces si es importante aplicar dicho derecho.

Tabla 04: item4

		f	%
¿Cree Usted, que se debe realizar charlas a las personas de la Provincia de Huancavelica a fin de Ponerles en conocimiento respecto al Derecho de Retracto?	NO	0	0,0%
	A VECES	3	100,0%
	SI	0	0,0%
	Total	3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 04: ítem4



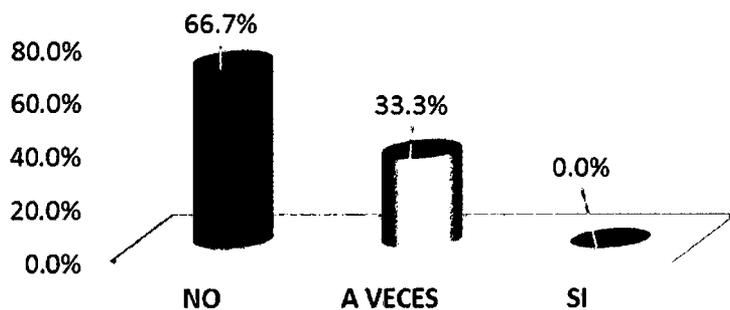
De la tabla 04 y figura 04, se tiene que el 100,0% de los jueces sostienen que a veces se debe realizar charlas a las personas de la Provincia de Huancavelica a fin de Ponerles en conocimiento respecto al Derecho de Retracto.

Tabla 05: ítem5

		f	%
¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la Propiedad?	NO	2	66,7%
	A VECES	1	33,3%
	SI	0	0,0%
Total		3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 05: ítem5



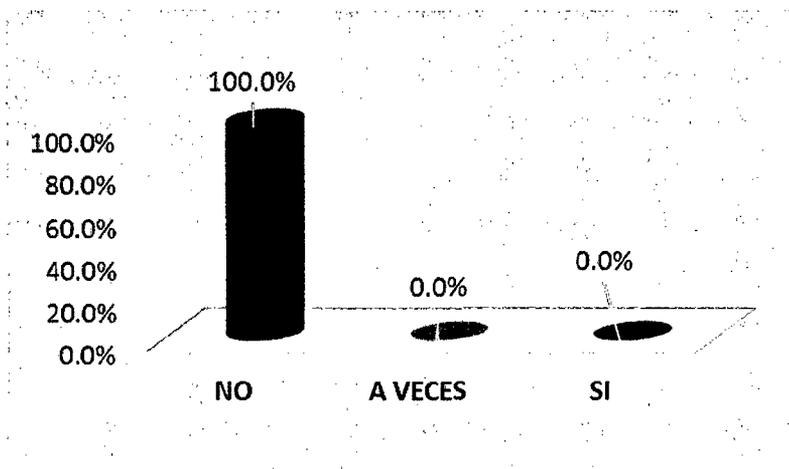
De la tabla 05 y figura 05, se tiene que el 66,7% de los jueces sostienen que la institución Jurídica del derecho de Retracto no está siendo mal usado por los abogados litigante, mientras el 33,3% de los jueces consideran que a veces el derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante.

Tabla 06: ítem6

		f	%
¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la posesión?	NO	3	100,0%
	A VECES	0	0,0%
	SI	0	0,0%
	Total	3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 06: ítem6



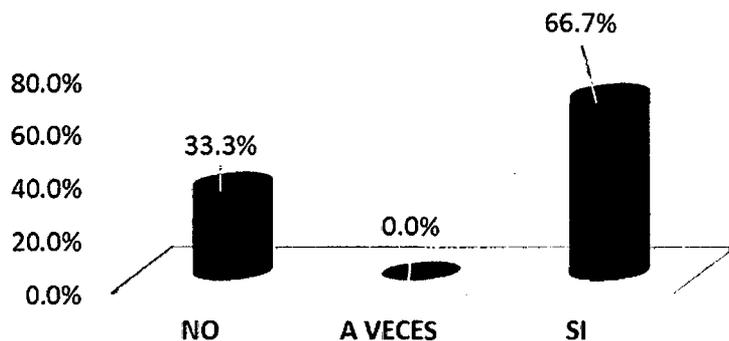
De la tabla 06 y figura 06, se tiene que el 100,0% de los jueces sostienen que la institución Jurídica del derecho de Retracto no está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la posesión.

Tabla 07: ítem7

		f	%
¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de Nulidad de Acto Jurídico?	NO	1	33,3%
	A VECES	0	0,0%
	SI	2	66,7%
	Total	3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 07: item7



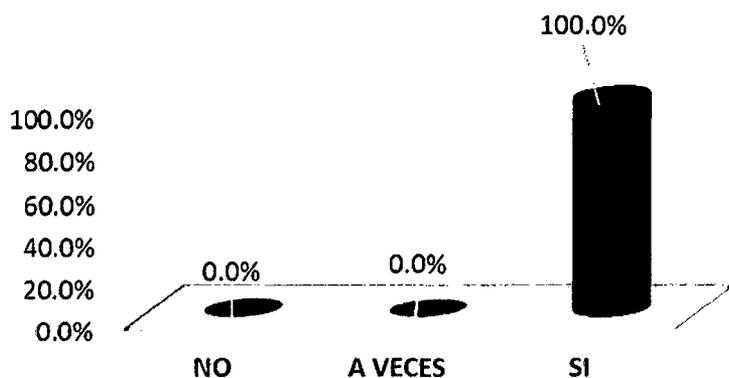
De la tabla 07 y figura 07, se tiene que el 33,3,0% de los jueces sostienen que la institución Jurídica del derecho de Retracto no está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de Nulidad de Acto Jurídico y el 66.7% sostienen que si se está confundiendo con el de Nulidad de Acto Jurídico.

Tabla 08: item8

		f	%
¿Cree Usted, que la inaplicación del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, fueron por el desconocimiento de los titulares de dicho Derecho?	NO	0	0,0%
	A VECES	0	0,0%
	SI	3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 08: item8



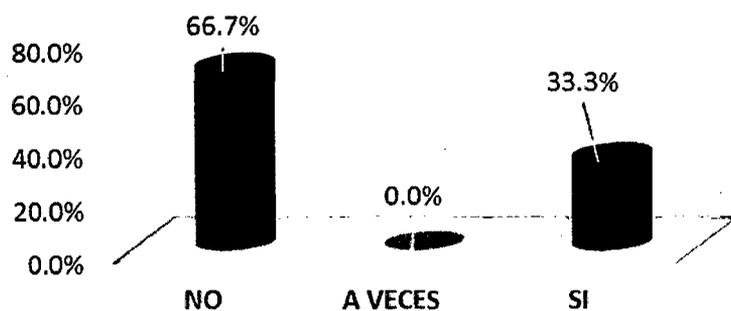
De la tabla 08 y figura 08, se tiene que el 100,0% de los jueces sostienen que la inaplicación del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fue por el desconocimiento de los titulares de dicho Derecho.

Tabla 09: item9

		f	%
¿Cree Usted, que el ejercicio del Derecho de Retracto vulneraría la autonomía privada de los contratantes originarios?	NO	2	66,7%
	A VECES	0	0,0%
	SI	1	33,3%
	Total	3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 09: item9



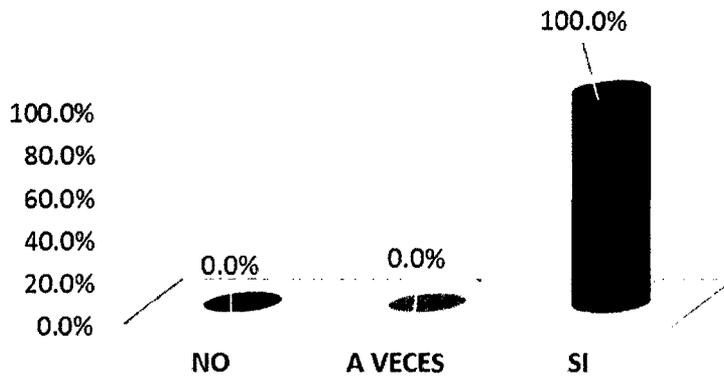
De la tabla 09 y figura 09, se tiene que el 66,7% de los jueces sostienen que el ejercicio del Derecho de Retracto no vulnera la autonomía privada de los contratantes originarios, mientras el 33,3% de ellos sostienen que el ejercicio del Derecho de Retracto si vulnera la autonomía privada de los contratantes originarios.

Tabla 10: item10

		f	%
¿Cree Usted, que la inexistencia del Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica en el año 2012-2013 es por la oferta y la demanda?	NO	0	0,0%
	A VECES	0	0,0%
	SI	3	100,0%
	Total	3	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a jueces

Figura 10: item10



De la tabla 10 y figura 10, se tiene que el 100,0% de los jueces sostienen que la inexistencia del Derecho de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica se en el año 2012-2103 es por la oferta y la demanda.

4.1.1.2. Resultados de la encuesta aplicada a los Abogados:

Los abogados encuestados en relación a los años de experiencia de ejercicio profesional presentan las siguientes características: tienen en promedio 18,33 años de experiencia, siendo el menor número de años de experiencia 9 y el máximo de 34, tal como se detalla en el siguiente cuadro.

Años de Experiencia	
N	6
Media	18,33
Mínimo	9
Máximo	34

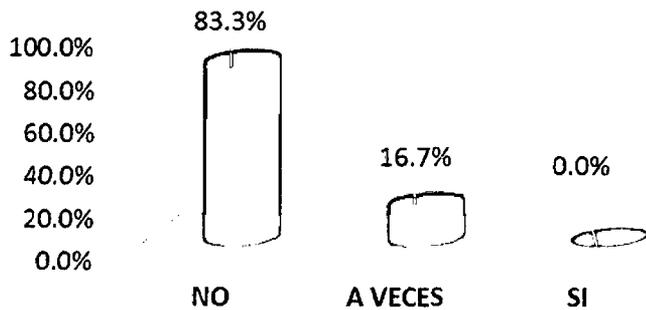
Fuente: encuesta aplicada a abogados

Tabla 11: item1

		f	%
¿Cree Usted, que las causas que se impidieron el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por la mala interpretación de las normas?	NO	5	83,3%
	A VECES	1	16,7%
	SI	0	0,0%
	Total	6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a abogados

Figura 11: item1



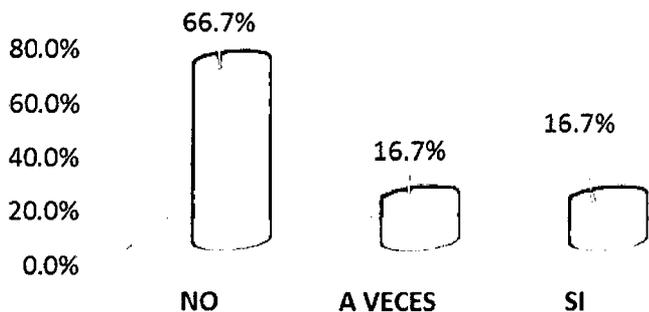
De la tabla 11 y figura 11, se tiene que el 83,3% de los abogados sostienen que las causas que se impidió el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 no fueron por la mala interpretación de las normas, mientras el 16,7% de ellos consideran a veces las causas que impidieron el ejercicio del Derecho de Retracto fueron por la mala interpretación de las normas.

Tabla 12: item2

		f	%
¿Cree Usted, que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por el desconocimiento de los Abogados?	NO	4	66,7%
	A VECES	1	16,7%
	SI	1	16,7%
	Total	6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a abogados

Figura 12: item2



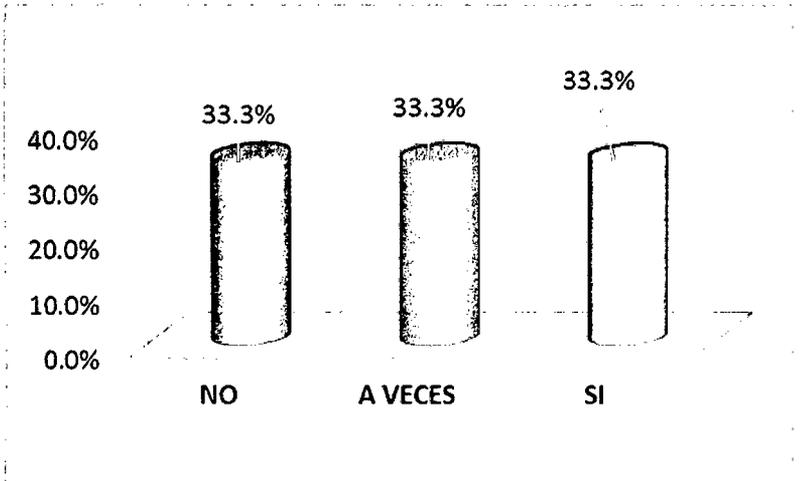
De la tabla 12 y figura 12, se tiene que el 66,7% de los abogados sostienen que las causas que se impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, no fueron por el desconocimiento de los Abogados, mientras el 16,7% consideran a veces fue por desconocimiento de los abogados y el 16,7% consideran que las causas que impide el Ejercicio del Derecho de Retracto, si fueron por el desconocimiento de los abogados

Tabla 13: item3

		F	%
¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron porque no hubo litigio de esa naturaleza?	NO	2	33,3%
	A VECES	2	33,3%
	SI	2	33,3%
Total		6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a abogados

Figura 13: item3



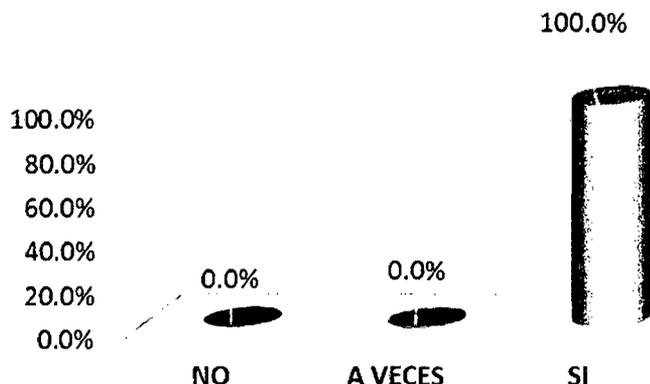
De la tabla 13 y figura 13, se tiene que el 33,3% de los abogados sostienen que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 es porque no hubo litigio de esa naturaleza, el 33,3% sostienen a veces y el 33,3% sostienen que si hubo litigio de procesos de Retracto.

Tabla 14: item4

		F	%
¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, fueron por desconocimiento de los litigantes?	NO	0	0,0%
	A VECES	0	0,0%
	SI	6	100,0%
	Total	6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a abogados

Figura 14: ítem4



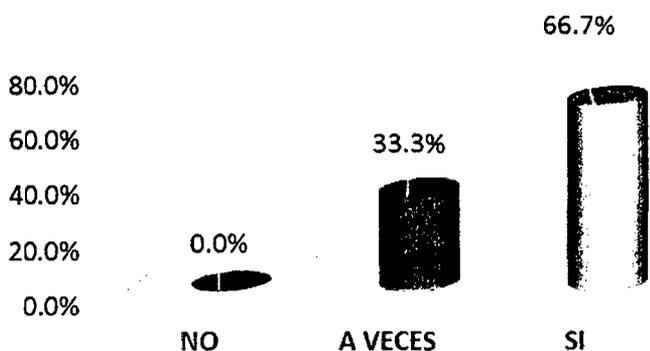
De la tabla 13 y figura 13, se tiene que el 100,0% de los abogados sostienen que las causas que impidieron el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por desconocimiento de los litigantes.

Tabla 15: ítem5

		f	%
¿Cree Usted, que las causas que se impide el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, es por la oferta y la demanda?	NO	0	0,0%
	A VECES	2	33,3%
	SI	4	66,7%
	Total	6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a abogados

Figura 15: ítem5



De la tabla 15 y figura 15, se tiene que el 33,3% de los abogados sostienen que a veces las causas que impidieron el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por la

Oferta y la demanda, mientras el 66,7% de ellos considera que efectivamente las causas que impidieron el Ejercicio del Derecho de Retracto fueron la oferta y la demanda.

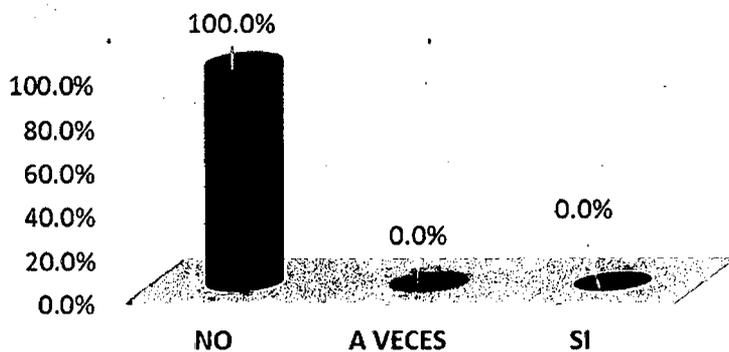
4.1.1.3. Resultados de la encuesta aplicada a los titulares del derecho de retracto

Tabla 16: ítem1

		f	%
¿Sabe Usted, si tiene mejor Derecho de acceder a la propiedad como copropietario?	NO	6	100,0%
	A VECES	0	0,0%
	SI	0	0,0%
	Total	6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a los titulares del derecho de retracto

Figura 16: ítem1



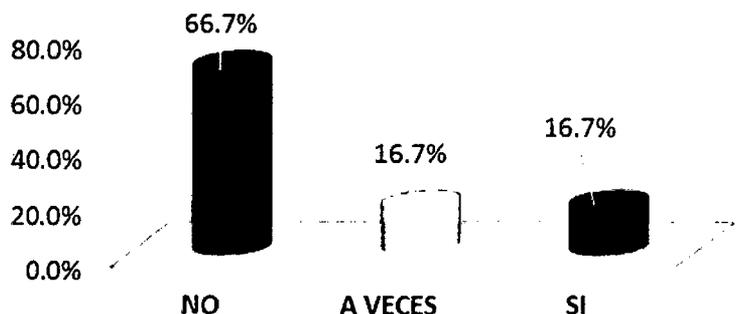
De la tabla 16 y figura 16, se tiene que el 100,0% de los titulares del derecho de retracto consideran que no conocen el proceso de retracto.

Tabla 17: ítem2

		f	%
¿Cree Usted que la figura del Derecho de Retracto del predio colindante es una de las formas de acceder a la propiedad?	NO	4	66,7%
	A VECES	1	16,7%
	SI	1	16,7%
	Total	6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a los titulares del derecho de retracto

Figura 17: item2



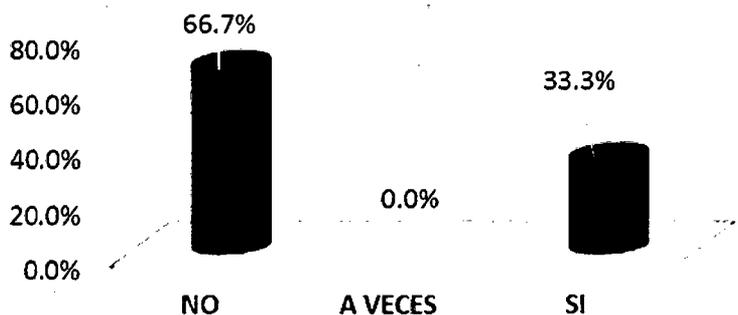
De la tabla 17 y figura 17, se tiene que el 66,7% de los titulares del derecho de retracto consideran que el predio colindante no es una de las formas de acceder a la propiedad, mientras el 16,7% consideran que a veces es una de las formas de acceder a la propiedad y el 16,7% si consideran que es una forma de acceder a la propiedad.

Tabla 18: item3

		f	%
¿Sabe Usted, si tiene mejor Derecho de acceder al propiedad como colindante?	NO	4	66,7%
	A VECES	0	0,0%
	SI	2	33,3%
	Total	6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a los titulares del derecho de retracto

Figura 18: item3



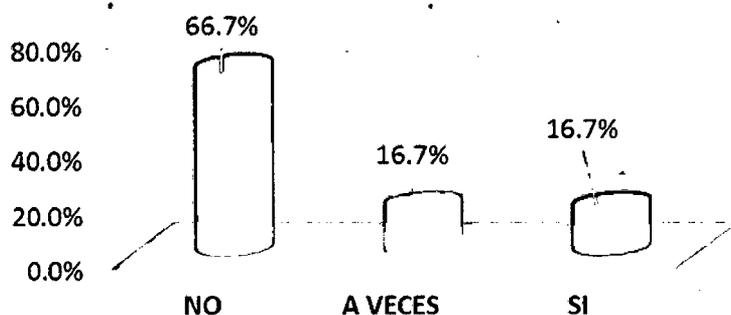
De la tabla 18 y figura 18, se tiene que el 66,7% de los titulares del derecho de retracto consideran que no saben si tienen el derecho de acceder a la propiedad colindante mientras el 33.3% considera que si tienen el derecho a la propiedad colindante.

Tabla 19: item4

		f	%
¿Cree Usted que al vender su vecino su propiedad le afectaría en algo dicha venta?	NO	4	66,7%
	A VECES	1	16,7%
	SI	1	16,7%
	Total	6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a los titulares del derecho de retracto

Figura 19: item4



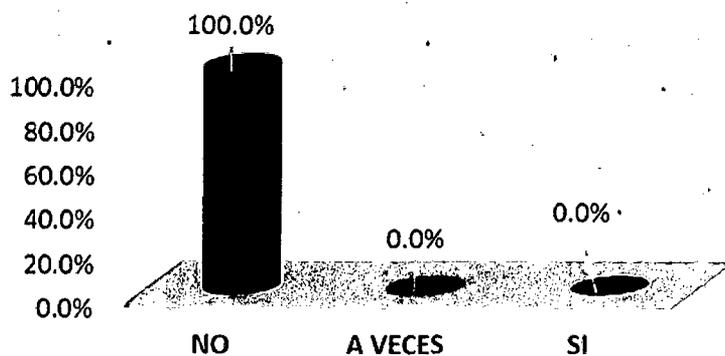
De la tabla 18 y figura 18, se tiene que el 66,7% de los titulares del derecho de retracto consideran en caso que el vecino venda su propiedad no le afectaría dicha venta, mientras el 6,7% de ellos que a veces le afectaría y el 16,7 % consideran que si les afectaría.

Tabla 20: item5

		f	%
¿En caso de que su vecino Colindante no le prefiera a usted la venta de su propiedad reclamaría su derecho de retracto?	NO	6	100,0%
	A VECES	0	0,0%
	SI	0	0,0%
	Total	6	100,0%

Fuente: encuesta aplicada a los titulares del derecho de retracto

Figura 20: ítem5



De la tabla 20 y figura 20 se tiene que el 100% de los titulares del derecho de retracto sostienen que no reclamarían su derecho de retracto.

4.2. Discusión

En el distrito judicial de Huancavelica el derecho de retracto a nivel de los jueces tiene como resultados que el 100% de ellos no conoce ningún proceso dentro de su instancia, así mismo el 66,7% de los jueces consideran que la institución jurídica del derecho de retracto no está siendo mal usado por los abogados litigantes confundiendo con el de mejor derecho a la propiedad y del mismo modo el 100% de los jueces sostienen el derecho de retracto no está siendo mal usado por los abogados litigantes confundiendo con el de mejor derecho a la posesión. Pero el 66,7% de ellos consideran que los abogados litigantes si confunden con la nulidad del acto jurídico. Así mismo el 100% de los jueces sostienen que la inexistencia del derecho de retracto se debe a la oferta y demanda.

En referencia a los abogados encuestados sobre las causas que impiden el ejercicio del derecho de retracto consideran el 83% que no es por la mala interpretación de las normas, tampoco por el desconocimiento de los abogados ni tampoco a que no concurren a litigios de esta naturaleza, además los abogados consideran que la causa que impide el ejercicio del derecho de retracto se debe al desconocimiento de los litigantes en un 100% y a la oferta y demanda en un 66,7%.

En relación a los titulares del derecho de retracto consideran en un 100% el desconocimiento de este derecho, también el 66,7% consideran que este derecho no es una de las formas de acceder a la propiedad tampoco de acceder a la propiedad colindante, del mismo modo los titulares del derecho de retracto sostienen en un 66,7% que no les afectaría en nada la venta del predio de su vecino. El 100% de los mismos en caso de que su vecino colindante no le prefiera la venta de su propiedad no reclamaría su derecho de retracto.

CONCLUSIONES

1. Las 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 son la ley de la Oferta y la Demanda, el desconocimiento de los titulares y la mala Interpretación de las normas por parte de los abogados litigantes.
2. 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.
3. 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 e mención en un 100% que los titulares de dicho desconocen dicha institución jurídica, también queda corroborado con los abogados al mencionar e 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.
4. El 100% de los titulares del Derecho de Retracto mencionan que desconocen la institución Jurídica de retracto.
5. 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.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a todos los alumnos de la Universidad Nacional de Huancavelica, en especial a los de la Facultad de Derecho y Ciencia Política a dar mayor énfasis en el tema de la Investigación Científica.
2. Se debe realizar Plenos Jurisdiccionales Civiles en materia de retracto en el Distrito Judicial de Huancavelica con la finalidad de tratar aspectos problemáticos que suscitan en entorno de las figuras de derecho de retracto que están legislados en el Código Sustantivo Civil como en el Adjetivo Civil.
3. Se recomienda a las Autoridades de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de nuestra primera casa superior de estudios de la Universidad Nacional de Huancavelica a realizar seminarios o ponencias referente al tema de Derecho de retracto con la finalidad de abundar más los conocimientos y en la práctica jurídica sean aplicadas de manera correcta
4. Se recomienda a la Presidenta de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica a realizar a realizar u organizar ponencias referentes al tema de Derecho de Retracto con juristas de gran trayectoria de la capital a fin de tocar aspectos relevantes acerca del tema.
5. Se recomienda a los Docentes en Derecho Civil de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional de Huancavelica a poner mayor énfasis respecto al tema de Derecho de Retracto a fin poder realizar folletos o libros abarcando netamente a las buenas bondades que ofrece el tema de Derecho de Retracto en nuestra legislación Peruana

APORTE JURIDICO

1. Ante la celebración de un contrato de compra venta, Lasnotarías deben exigir la carta notarial que se haya cursado previamente al colindante, copropietario, etc. Haciéndole en mención en dicha carta sobre el traslado del bien, precisándole si desea adquirirlo o no; y sin en caso no desea adquirirlo el bien la notaria debe estimar y proceder a la celebración del contrato de compra venta dando fe a las cláusulas que contengan en dicho contrato
2. Para garantizar un Proceso de Retracto que está en trámite dentro de un juzgado, el Código Procesal Civil debe regular a mayor profundidad las medidas cautelares dentro del proceso abreviado ubicado en el título II capítulo I del código procesal civil (título y capítulo donde se encuentra regulado el Retracto) con la finalidad de que quien inicio la acción de retracto durante el proceso pueda interponer una medida cautelar de no innovar con la finalidad de cautelar o mantener el statu quo del bien a retractarse y evitar que dicho bien durante el proceso se enajene a otras personas.

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

1. ALBALADEJO GARCIA, Manuel. "El título anulable en la usucapión". En: Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, Río Piedras, Puerto Rico, Volumen XXXIV, 1965, Nro. 1. Pp. 89.
2. AMAYA AYALA, Leoni Raúl. "El contrato de Compraventa". Editorial Rodhas, Lima 1997, p. 312
3. ARIAS SCHREIBER PEZET, Max "Exégesis del Código Civil peruano de 1984". Tomo II. 1º edición. Ediciones San Jerónimo, Lima, 1988, pp. 462.
4. BANDES GASSET, Ramón (1979): El contrato de compraventa. Tomo II, Librería Bosch, Barcelona
5. BORREL Y SOLER, Antonio M. (1952): "El Contrato de Compraventa según el Código Civil español. Bosch Casa Editorial, Barcelona"
6. BIGIO CHREM, Jack. "Exposición de motivos Oficial del Código Civil". Editorial Rodhas, Lima 1998, p. 354.
7. CARRANZA ÁLVAREZ, Cesar. "El derecho de retracto: ¿por qué y para qué?" En: "Actualidad Jurídica", Nº 91. Gaceta Jurídica, Lima, junio 2001.
8. CHANAME ORBE RAUL "Diccionario Jurídico Moderno", Edit: Bussines, Edic: Novena. Lima-Perú, PP: 638
9. CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. "El Contrato de Compraventa". Editorial Imprenta Amauta. Lima, 1970, pp. 561
10. CASTILLO FREYRE, Mario. "Tratado de Venta". Tomo VI, Biblioteca para Leer el Código Civil, Vol. XVII. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2000, pp. 510
11. CASTILLO QUISPE Máximo y SANCHEZ BRAVO Edward. "Manual de Derecho Procesal Civil". Jurista Editores. Edición Actualizada. Lima- Perú (2010. Pp:741)
12. CANTURIAS S. Fernando. "Retracto: réquiem de un derecho económico y social". En: "Themis", Nº 53, segunda época, Lima, pp. 157
13. CORNEJO ALPACA, Alfonso. "Derecho de Preferencia a Favor del Inquilino". En: "Dialogo con la Jurisprudencia", Tomo 5. Gaceta Jurídica, Lima, abril 1997, p. 97 y ss.
14. DIEZ-PICAZO Luis; y GULLON, Antonio (1979): "Sistema de Derecho Civil". Volumen III , 2da. Reimpresión, Editorial Tecnos S.A., Madrid

15. DIAZ ESPONDA, Javier. "El derecho de retracto: actos y hechos extraprocesales y procesales para la validez jurídica del derecho a retraer". En: "Diálogo con la jurisprudencia", Tomo 4, Gaceta Jurídica, Lima, enero 1997, pp. 291
16. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. "Estudios sobre el contrato de compraventa". Gaceta Jurídica, Lima, 1999, Pp. 435.
17. (FRANCISKOVIC INGUZA, Beatriz A. "Manuel del Curso de Derecho de Obligaciones. Editorial Grijley. Primera. Lima – Perú 2010. Pp. 207.
18. GIMENO SENDRA, Vicenta (2007): Derecho procesal civil. Tomo II, segunda edición, Editorial Colex, Madrid.
19. (HERNÁNDEZ TORRES, ESTEFANÍA; 2009,223 Ensayo "Los Derechos de Tanteo y Retracto en la ley del Patrimonio Histórico español y en la ley canaria". Diciembre del 2009
20. HINOSTROZA. MÍNGUEZ ALBERTO, "Derecho Procesal Civil. Procesos Abreviados". Editorial Jurista Editores. Tomo VIII. Lima – Perú. Pp. 707
21. LEON BARANDIRAN, José. "Retracto, consignación del precio y gastos". Comentario de jurisprudencia. En: "Diálogo con la Jurisprudencia", Tomo 15, Gaceta Jurídica, Lima, diciembre 1999, p. 621.
22. LEDESMA NARVAEZ, Marianella. "Comentarios Al Código Procesal Civil". Editorial Gaceta Jurídica. Tomo II. Lima- Perú. Pp. 1022
23. PEREZ FERNNADEZ, José (1952): "El *pactum reservati dominis* y el retracto arrendaticio". En: Revista de Derecho Procesal, Madrid, Año VIII, Abril – Mayo – Junio 1952, Nro. 2, págs. 247 – 254.
24. PRIETO – CASTRO Y FERNANDIZ, Leonardo (1983): Derecho procesal civil. Volumen 2, tercera edición (reimpresión), Editorial Tecnos S.A., Madrid.
25. QUISPE SALAZAR Richard "Procesos Abreviados y Sumarísimos". Gaceta Jurídica, Edic: Tercera, PP: 328.
26. SANTOS BRIS, Jaime (1973): "Derecho Civil". Tomo II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid.
27. SANCHO REBULLIDA, Fernando. Temas de Derecho Procesal Civil". Pp. 323
28. SERRA DOMINGUEZ, Manuel (1969): Estudios de derecho procesal. Ediciones Ariel, Barcelona

ARTICULO CIENTIFICO

EL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN UNA COMUNIDAD ORDINARIA EN CATALUÑA

Joan Mier Albert

Se dedica principalmente al asesoramiento y resolución de toda clase de asuntos que afectan a los terrenos y los edificios, como son, si se puede o no construir, gestiones en los Ayuntamientos, licencias de obras y de actividad, expropiaciones, declaraciones de ruina, recursos contra las sanciones por infracciones contra el medio ambiente, redacción de proyectos de Compensación y Reparcelación, contratos de compraventa y de arrendamiento, constitución y administración de Juntas de Compensación, Entidades de Cooperación y de Conservación y en general toda clase de asesoramientos y procesos judiciales sobre los inmuebles rústicos y urbanos. Ha gestionado importantes proyectos urbanísticos.

Debido al alto coste de las viviendas y a la carga que supone pagar hoy en día una hipoteca, es muy habitual que ostentemos la propiedad de un inmueble junto con otra persona, e incluso con varias más, en lugar de ser únicos propietarios.

Estos casos de copropiedad se dan entre matrimonios que han adquirido la vivienda habitual, entre parejas de hecho, entre hermanos o familiares, e incluso entre amigos. Cuando adquirimos una participación de un inmueble pensamos que podremos disponer de nuestro derecho libremente, pudiéndolo transmitir cuando queramos y a quien queramos. Sin embargo, a la hora de negociar con un tercero interesado en comprar nuestra copropiedad tenemos que tener presente que el resto de copropietarios tienen atribuido por ley un derecho de adquisición preferente, como es el derecho de tanteo o el derecho de retracto.

El **tanteo** es el derecho que tienen el resto de copropietarios de una comunidad indivisa a adquirir el bien con carácter preferente, en las mismas condiciones que el copropietario que venda su participación haya acordado con un tercero comprador. Y el **retracto** es la facultad que tiene los copropietarios a subrogarse en la posición del tercero comprador, pagando la misma cantidad y en las mismas condiciones.

La diferencia fundamental, es que el derecho de tanteo existe **antes** de la venta, mientras que El derecho de retracto aparece **después** de haberse realizado la transmisión del bien.

El tanteo y el retracto entre comuneros **sólo se dan como consecuencia de transmisiones onerosas** (compraventa), si se adquiere el bien por herencia, por donación o por cualquier título gratuito, el resto de copropietarios no dispondrán de estos derechos. los derechos de tanteo y retracto.

Son derechos atribuidos por ley a los miembros que formen parte de una comunidad indivisa; si bien en el art. 552-4 Código Civil de Catalunya, se prevé que:

La enajenación a título oneroso del derecho de cotitulares a favor de terceras personas ajenas a la comunidad, salvo que en el título de constitución se haya pactado de otro modo, otorga a los demás el derecho de tanteo para adquirirlo por el mismo precio o valor y en las condiciones convenidas con aquellas”

Por tanto vemos, los miembros que formen parte de la comunidad pueden acordar la renuncia al derecho de tanteo y retracto. Por lo que siempre que adquiramos una participación de una propiedad deberemos mirar el título constitutivo. (Escritura, contrato de compraventa, etc.) a los efectos de si los restantes copropietarios tendrán o no el derecho de tanteo o retracto.

Hay que matizar que, en caso de que la comunidad recaiga sobre un bien inmueble, la renuncia al derecho de tanteo y retracto **sólo se podrá hacer en escritura pública y deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad.**

En caso de que no se haya renunciado, la ley **obliga** al copropietario que quiere transmitir su Participación a notificar de forma fehaciente a los restantes miembros de la comunidad que ha decidido vender su participación a un tercero que es ajeno a la comunidad “y las circunstancias de la transmisión”:

Aunque no se especifica ni se detalla nada sobre qué se entiende por “circunstancias de la transmisión”, la jurisprudencia que existe sobre el derecho de tanteo y retracto previsto en el Código Civil estatal, ha resuelto que se refiere a:

- ✚ El precio por el que va a vender.
- ✚ La forma de pago acordada con el comprador.
- ✚ La identidad del comprador.

Desde el momento en que se recibe la notificación del copropietario vendedor, se dispone del plazo de **1 mes**, para decidir si quiere adquirir el bien con esas mismas condiciones que le han sido notificadas.

En caso de que la comunidad esté compuesta por más de dos copropietarios, se deberá notificar a todos ellos, quienes podrán ejercer su derecho de adquisición preferente en proporción a los respectivos porcentajes de participación que ostente cada uno.

Si el copropietario que ha decidido vender o transmitir su participación no notifica este hecho al resto de comuneros, **el derecho de tanteo se convierte en el derecho de retracto**. En cuyo caso, se podrá requerir al tercero que ha comprado para que nos transmita a nosotros la cuota que ha adquirido, en las mismas condiciones

Para ejercer el derecho de retracto disponemos de **tres meses** a contar, **desde que se tiene conocimiento de que un miembro de la comunidad ha vendido o cedido a un tercero su parte o desde que se haya inscrito la transmisión en el registro correspondiente**. Es importante destacar que en el resto de comunidades autónomas el plazo para ejercer el derecho de retracto es tan sólo de **nueve días**, en aplicación del art. 1.524 del Código Civil estatal.

Si con posterioridad a la notificación de la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y realizada la compraventa, llega a nuestro conocimiento alguna de las circunstancias que constan en la notificación se han modificado (el precio es distinto, la forma de pago es otra, etc.), existirá asimismo la posibilidad de ejercer el derecho de retracto, empezando a contar el plazo de 3 meses desde que conocimos de las verdaderas condiciones de la compraventa.

En el Código Civil de Catalunya no se dice nada respecto a si tenemos que abonar al comprador los gastos en los que ha incurrido al realizar la compraventa, como son la factura del Notario, el Registro de la Propiedad, etc. Por el contrario, en el Código Civil estatal se hace mención a la obligación de pagar los gastos necesarios para hacer la compraventa y los gastos útiles para mantener la cosa vendida en el art. 1.518, que se encuentra dentro de la regulación del "retracto convencional", es decir, aquel que se constituye por acuerdo entre un vendedor y un comprador, por el que si el comprador decide transmitir el bien, el primer vendedor tendrá derecho a subrogarse en la posición del tercero que quiere comprar y volver a adquirir la propiedad. Sin

embargo, cuando regula el derecho de retracto legal, el que se reconoce expresamente a los copropietarios o colindantes de una finca, no hace ninguna referencia a los gastos que hay que abonar al comprador.

Ha sido la jurisprudencia, la que ha desarrollado que los gastos de notaría, registro y demás, así como los gastos que se hayan ocasionado por el adecuado mantenimiento de la finca, en aplicación extensiva del art.1.518 CC.

En Catalunya, como ya hemos expuesto en otras ocasiones, desde la entrada en vigor del libro primero del Código Civil Catalá, rige la norma del que el derecho civil catalán es "autointegrador" (art 111-1 CCC), lo que significa que no podemos aplicar supletoriamente la legislación civil estatal y, en consecuencia, la jurisprudencia recaída en aplicación de la misma. Por ello, cabe sostener la idea de que en Catalunya no es obligatorio abonar al comprador los gastos realizados por la compraventa, aunque tendremos que estar a lo que resuelvan los tribunales en concreto.

Para ejercer el derecho de tanteo, tenemos que interponer una demanda para el ejercicio del derecho de retracto, consignando en el juzgado el precio que conste en la compraventa, y en el que solicitaremos además que se inscriba la demanda en el Registro de la Propiedad, evitando así que el tercero comprador pueda inscribir otras cargas en la finca que pueda perjudicar a nuestro derecho.

En definitiva, siempre que adquiramos o queramos transmitir una cuota de participación de un bien, tendremos que tener en cuenta la posibilidad de que otro copropietario pueda adquirir esa cuota con preferencia frente al tercero ajeno.

Artículo redactado en marzo de 2008

ANEXOS

CUADROS

TABULACIONES DE LAS ENCUESTAS TABULADAS

LITIGANTES O TITULARES DEL DERECHO DEL RETRACTO

N°	Genero	item1	item2	item3	item4	item5
1	1	1	1	1	1	1
2	0	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1
5	0	1	2	3	3	1
6	0	1	3	3	2	1

ABOGADOS

N°	Profesión	Genero	Experiencia	item1	item2	item3	item4	item5
1	Abogado	1	19	1	1	1	3	3
2	Abogado	1	10	1	2	2	3	2
3	Abogado	0	19	1	1	3	3	2
4	Abogado	1	34	1	3	1	3	3
5	Abogado	1	19	1	1	3	3	3
6	Abogado	0	9	2	1	2	3	3

JUECES

N°	GENERO	EXPERIENCIA	ITEM1	ITEM2	ITEM3	ITEM4	ITEM5	ITEM6	ITEM7	ITEM8	ITEM9	ITEM10
1	1	3	1	1	3	2	2	1	3	3	3	3
2	1	3	2	1	2	2	1	1	1	3	1	3
3	0	5	1	1	2	2	1	1	3	3	1	3

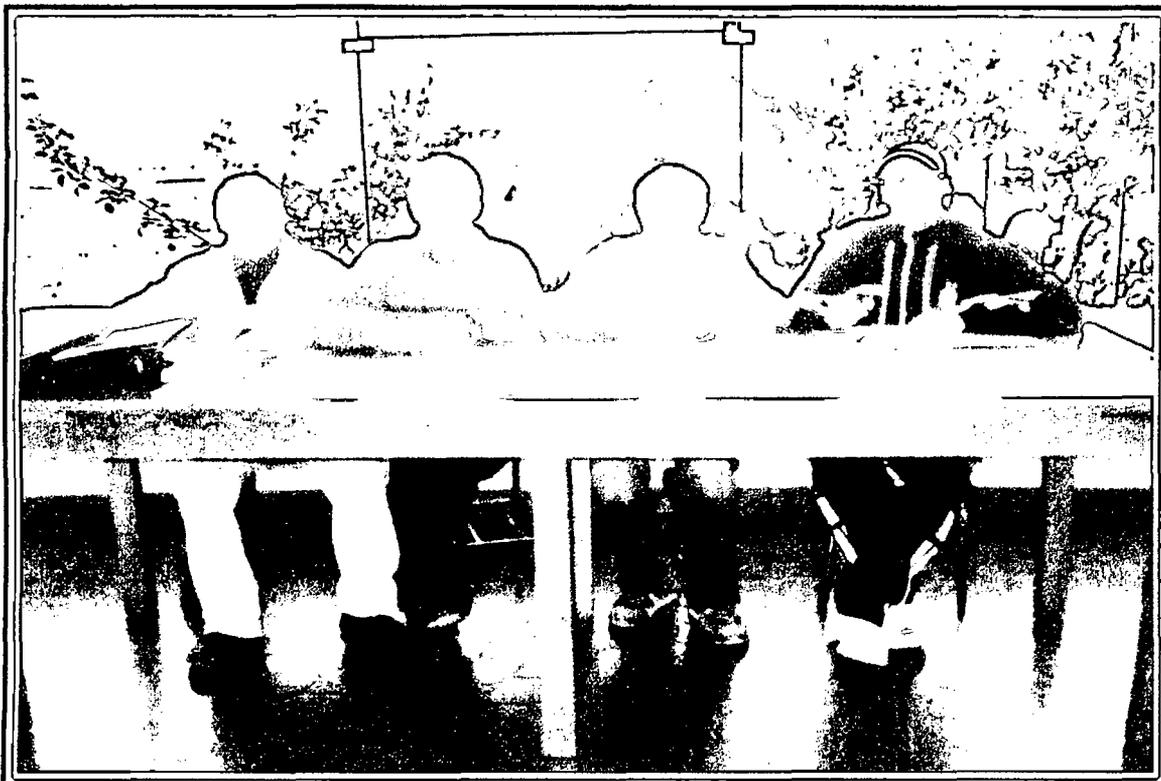
IMAGENES



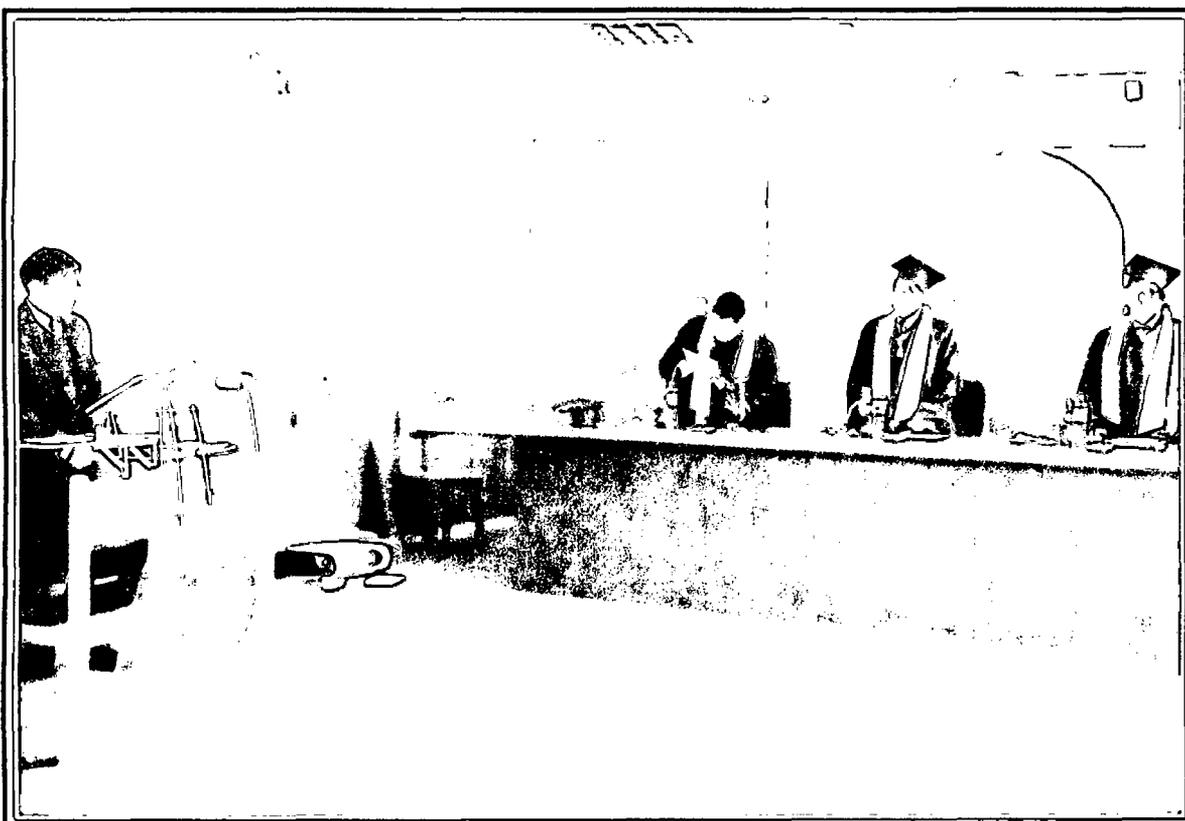
En la presente imagen, se observa la encuesta que se está realizando a la Abg. Magaly contreras Mollehuara



En la Presente Imagen, se observa la entrega por parte de informático Sander Cayetano Boza, respecto a los ingresos de demandas en los periodos 2012-2013



En la biblioteca de la Universidad Nacional de Huancavelica buscado información respecto al tema de Derecho de Retracto



En la presente imagen se observa la sustentación de tesis (sustentando el informe final de tesis)

TÍTULO: CAUSAS DE LA INEXISTENCIA DE PROCESOS DE RETRACTO EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUANCAMELICA A PARTIR DEL 2012-2013.

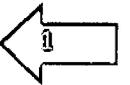
RESPONSABLE: JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE

PROBLEMA	OBJETIVOS	MARCO TEÓRICO	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDECADORES	METODOLOGÍA
<p>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Conforme se aprecia los diversos cambios de nuestra realidad social y jurídica, es imperioso determinar en qué escala o magnitud nuestro ordenamiento legal cumple con su finalidad u objetivo.</p> <p>FORMULACION DEL PROBLEMA GENERAL ¿Cuáles fueron las 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?</p> <p>FORMULACION DEL PROBLEMA ESPECIFICO -¿Cuáles son las bondades que ofrece la Institución Jurídica del Retracto los cuales son el artículo 1592 y siguientes del Código Civil, como también el artículo 495 y siguientes del Código Procesal Civil? -¿Cuáles son las causas que impidieron los Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica? -¿Cuáles Fueron las Razones en los Titulares del Derecho de Retracto para que no accionaran sus controversias teniendo a la mano el Retracto? -¿Cuáles son los niveles de conocimiento sobre la Institución Jurídica de Retracto en: los Jueces, abogados y los titulares del Derecho de Retracto?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL. DETERMINAR cuáles fueron las causas de la inexistencia procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica a partir del 2012-2013</p> <p>OBJETIVO ESPECIFICO ESTABLECER las bondades que ofrece la Institución Jurídica del Retracto los cuales son el artículo 1592 y siguientes del Código Civil, como también el artículo 495 y siguientes del Código Procesal Civil. ANALIZAR las causas que impidieron los Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica. EXPLICAR en los titulares del Derecho de Retracto de Retracto, cuáles fueron las Razones que no accionaran sus controversias teniendo a la mano el Retracto. DETERMINAR los niveles de conocimiento sobre la institución Jurídica de Retracto en: los jueces, abogados y titulares del Derecho de Retracto</p>	<p>ANTECEDENTES</p> <p>A NIVEL INTERNACIONAL</p> <p>La Tesista MARLENE BRICEÑO DE TORREALBA de la Universidad RAFAEL URDANETA de la Facultad de Ciencias Políticas, Administrativas y Sociales Escuela de Derecho, de la Republica de Venezuela de año 2008 en su tesis titulado "NATURALEZA JURIDICA Y ALCANCE DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO EN VENEZUELA"</p> <p>BASES TEORICAS</p> <p>-Generalidades del derecho de retracto - Derecho de Retracto en el Perú - Proceso de Retracto en el Perú -Derecho de Retracto en la Legislación Comparada</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>Las 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 serian: el bajo nivel de conocimiento de los titulares del derecho de retracto y/o la oferta y demanda.</p> <p>HIPOTESIS ESPECIFICOS</p> <p>-las bondades que ofrece la Institución Jurídica del Retracto los cuales son el artículo 1592 y siguientes del Código Civil, como también el artículo 495 y siguientes del Código Procesal Civil, serian buenas -las causas que impidieron los Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica serian la mala interpretación de las normas de Derecho de Retracto por parte de los Abogados Litigantes -Las razones por la cual los Titulares del Derecho de Retracto no accionaron su controversia serian la oferta y la demanda como también el desconocimiento de dicho Derecho - Los niveles de conocimiento sobre la Institución Jurídica de Retracto en: los Jueces, abogados y titulares del derecho de retracto es bajo</p>	<p>UNIVARIABLE</p> <p>la inexistencia de procesos de retracto durante los años 2012-2013</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ámbito de estudio Provincia de Huancavelica - Tipo de Investigación Básica o pura - Nivel de Investigación -Descriptivo - Método -Descriptivo - Observacional - Científico - Técnicas de Recolección de Información -Técnica Bibliográfico Acopio Documental - Instrumentos de Recolección - Encuesta - Fuentes -Bibliográficas -Normas -Tratados -Docentes

24

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por objetivo identificar, cual es la efectividad del Artículo 1592 y siguientes del Código Sustantivo Civil, como también el Artículo 495 y siguientes del Código Adjetivo Civil.

A:..... JUEZ SUPERIOR
CARGO..... PRESIDENTE DE LA SALA CIVIL DE HUANCABELICA
AÑOS EN EL CARGO..... 05 AÑOS

A.- Esta encuesta consta de 10 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo(a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

01.- ¿Cree Usted, que la figura del Derecho de Retracto regulado en la norma civil y adjetiva civil debe derogarse?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

02.- ¿En la Judicatura que dirige su despacho, conoció algún Proceso de Retracto que puso fin a dicho Proceso?

SI

~~NO~~

A VECES

03.- ¿Es importante para Usted, que el Derecho de Retracto debe ser aplicable por los titulares de dicho derecho?

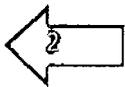
SI

NO

~~A VECES~~

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA

04.- ¿Cree Usted, que se debe realizar charlas a las personas de la Provincia de Huancavelica a fin de Ponerles en conocimiento respecto al Derecho de Retracto?



SI

NO

~~A VECES~~

05.- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la Propiedad?

SI

~~NO~~

A VECES

06.- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la posesión?

SI

~~NO~~

A VECES

07.- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de Nulidad de Acto Jurídico?

~~SI~~

NO

A VECES

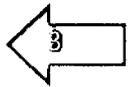
08.- ¿Cree Usted, que la inaplicación del Derecho de Retracto en el año 2012- 21013, fueron por el desconocimiento de los titulares de dicho derecho?

~~SI~~

NO

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCVELICA

A VECES



09.- ¿Cree Usted, que el ejercicio del Derecho de Retracto vulneraría la autonomía privada de los contratantes originarios?

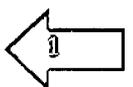
- ~~SI~~
- NO
- A VECES

10.- ¿Cree Usted, que la inexistencia del Derecho de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica en el año 2012-2103 es por la oferta y la demanda?

- ~~SI~~
- NO
- A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por objetivo identificar, cual es la efectividad del Artículo 1592 y siguientes del Código Sustantivo Civil, como también el Artículo 495 y siguientes del Código Adjetivo Civil.

A:..... JUEZ
CARGO..... JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE HUANCABELICA
AÑOS EN EL CARGO..... 03 años

A.- Esta encuesta consta de 10 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo(a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

01.- ¿Cree Usted, que la figura del Derecho de Retracto regulado en la norma civil y adjetiva civil debe derogarse?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

02.- ¿En la Judicatura que dirige su despacho, conoció algún Proceso de Retracto que puso fin a dicho Proceso?

SI

~~NO~~

A VECES

03.- ¿Es importante para Usted, que el Derecho de Retracto debe ser aplicable por los titulares de dicho derecho?

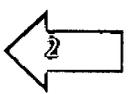
~~SI~~

NO

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA

04.- ¿Cree Usted, que se debe realizar charlas a las personas de la Provincia de Huancavelica a fin de Ponerles en conocimiento respecto al Derecho de Retracto?



SI

NO

~~A VECES~~

05.- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la Propiedad?

SI

NO

~~A VECES~~

06.- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la posesión?

SI

~~NO~~

A VECES

07.- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de Nulidad de Acto Jurídico?

SI

~~NO~~

A VECES

08.- ¿Cree Usted, que la inaplicación del Derecho de Retracto en el año 2012- 21013, fueron por el desconocimiento de los titulares de dicho derecho?

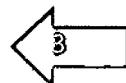
~~SI~~

NO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA

A VECES



09.- ¿Cree Usted, que el ejercicio del Derecho de Retracto vulneraría la autonomía privada de los contratantes originarios?

SI

~~NO~~

A VECES

10.- ¿Cree Usted, que la inexistencia del Derecho de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica en el año 2012-2103 es por la oferta y la demanda?

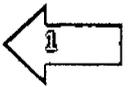
~~SI~~

NO

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por objetivo identificar, cual es la efectividad del Artículo 1592 y siguientes del Código Sustantivo Civil, como también el Artículo 495 y siguientes del Código Adjetivo Civil.

A: JUEZ
CARGO JUEZ DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUANCABELICA
AÑOS EN EL CARGO 04 años

A.- Esta encuesta consta de 10 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo(a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

01.- ¿Cree Usted, que la figura del Derecho de Retracto regulado en la norma civil y adjetiva civil debe derogarse?

SI

NO

~~A VECES~~ (en algunos Artículos)

02.- ¿En la Judicatura que dirige su despacho, conoció algún Proceso de Retracto que puso fin a dicho Proceso?

SI

~~NO~~

A VECES

03.- ¿Es importante para Usted, que el Derecho de Retracto debe ser aplicable por los titulares de dicho derecho?

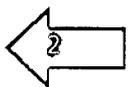
SI

NO

~~A VECES~~

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA

04.- ¿Cree Usted, que se debe realizar charlas a las personas de la Provincia de Huancavelica a fin de Ponerles en conocimiento respecto al Derecho de Retracto?



SI

NO

~~A VECES~~

05.- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la Propiedad?

SI

~~NO~~

A VECES

06.- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de mejor Derecho a la posesión?

SI

~~NO~~

A VECES

07.- ¿Cree Usted, que la institución Jurídica del derecho de Retracto está siendo mal usado por los abogados litigante, confundiendo con el de Nulidad de Acto Jurídico?

~~SI~~

NO

A VECES

08.- ¿Cree Usted, que la inaplicación del Derecho de Retracto en el año 2012- 21013, fueron por el desconocimiento de los titulares de dicho derecho?

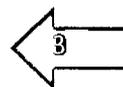
~~SI~~

NO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA

A VECES



09.- ¿Cree Usted, que el ejercicio del Derecho de Retracto vulneraria la autonomía privada de los contratantes originarios?

~~SI~~

~~NO~~

A VECES

10.- ¿Cree Usted, que la inexistencia del Derecho de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica en el año 2012-2103 es por la oferta y la demanda?

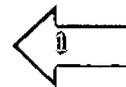
~~SI~~

~~NO~~

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por Objetivo Precisar cuales son las causas que impidieron el Ejercicio del Derecho de Retracto por los Operadores del Derecho.

AL..... ABOGADA.....

CARGO..... ABOGADA LITIGANTE.....

AÑOS DE ABOGADO (A) DEFENSOR..... 19 años.....

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/)2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo(a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide impidieron el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por la mala interpretación de las normas?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted, que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por el desconocimiento de los Abogados?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron porque no hubo litigio de esa naturaleza?

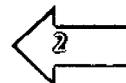
~~SI~~

NO

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA

4.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, fueron por desconocimiento de los litigantes?



~~SI~~

NO

A VECES

5.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, es por la oferta y la demanda?

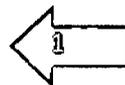
SI

NO

~~A VECES~~

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por Objetivo Precisar cuales son las causas que impidieron el Ejercicio del Derecho de Retracto por los Operadores del Derecho.

AL..... ABOGADO

CARGO..... ABOGADO Litigante

AÑOS DE ABOGADO (A) DEFENSOR..... 34 años

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/)2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo(a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide impidieron el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por la mala interpretación de las normas?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted, que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por el desconocimiento de los Abogados?

SI

NO

~~A VECES~~ (en algunos Artículos)

3.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron porque no hubo litigio de esa naturaleza?

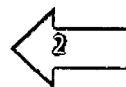
SI

~~NO~~

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA

4.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, fueron por desconocimiento de los litigantes?



~~SI~~

NO

A VECES

5.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, es por la oferta y la demanda?

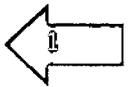
SI

NO

~~A VECES~~

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por Objetivo Precisar cuales son las causas que impidieron el Ejercicio del Derecho de Retracto por los Operadores del Derecho.

AL..... ABOGADO
CARGO..... ABOGADO LITIGANTE
AÑOS DE ABOGADO (A) DEFENSOR..... 19 años

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/)2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo(a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide impidieron el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por la mala interpretación de las normas?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted, que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por el desconocimiento de los Abogados?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron porque no hubo litigio de esa naturaleza?

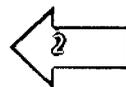
~~SI~~

NO

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA

4.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, fueron por desconocimiento de los litigantes?



~~SI~~

NO

A VECES

5.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, es por la oferta y la demanda?

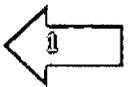
~~SI~~

NO

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por Objetivo Precisar cuales son las causas que impidieron el Ejercicio del Derecho de Retracto por los Operadores del Derecho.

AL..... ABOGADA.....
CARGO..... ABOGADA LITIGANTE.....
AÑOS DE ABOGADO (A) DEFENSOR..... 9 años.....

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/)2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo(a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide impidieron el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por la mala interpretación de las normas?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted, que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por el desconocimiento de los Abogados?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron porque no hubo litigio de esa naturaleza?

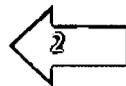
~~SI~~

NO

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

4.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, fueron por desconocimiento de los litigantes?



~~SI~~

NO

A VECES

5.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, es por la oferta y la demanda?

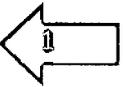
~~SI~~

NO

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por Objetivo Precisar cuales son las causas que impidieron el Ejercicio del Derecho de Retracto por los Operadores del Derecho.

AL..... ABOGADO.....

CARGO..... ABOGADO..... LITIGANTE.....

AÑOS DE ABOGADO (A) DEFENSOR..... 19 años.....

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo(a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide impidieron el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por la mala interpretación de las normas?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted, que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por el desconocimiento de los Abogados?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron porque no hubo litigio de esa naturaleza?

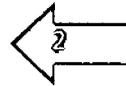
SI

NO

~~A VECES~~

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA

4.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, fueron por desconocimiento de los litigantes?



~~SI~~

NO

A VECES

5.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, es por la oferta y la demanda?

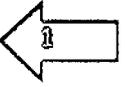
~~SI~~

NO

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por Objetivo Precisar cuales son las causas que impidieron el Ejercicio del Derecho de Retracto por los Operadores del Derecho.

AL..... ABOGADO

CARGO..... ABOGADO LITIGANTE

AÑOS DE ABOGADO (A) DEFENSOR..... 10 AÑOS

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo(a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide impidieron el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por la mala interpretación de las normas?

SI

NO

~~A VECES~~ (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted, que las causas que impidió el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron por el desconocimiento de los Abogados?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013 fueron porque no hubo litigio de esa naturaleza?

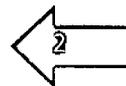
SI

NO

~~A VECES~~

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

4.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el Ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, fueron por desconocimiento de los litigantes?



~~SI~~

NO

A VECES

5.- ¿Cree Usted, que las causas que se impide el ejercicio del Derecho de Retracto en el año 2012-2013, es por la oferta y la demanda?

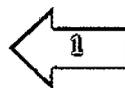
~~SI~~

NO

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por objetivo, indagar en los titulares del derecho de retracto, cuales son las Razones que no accionan sus controversias teniendo a la mano el Retracto.

GENERO..... FEMENINO.....
PROFESION O EMPLEO QUE EJERCE..... TRABAJADORA INDEPENDIENTE.....

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo (a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Sabe usted, si tiene mejor derecho de acceder a la propiedad como copropietario?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted que la figura del Derecho de Retracto del predio colindante es una de las formas de acceder a la propiedad?

~~SI~~

NO

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Sabe Usted, si tiene mejor Derecho de acceder al propiedad como colindante?

SI

~~NO~~

A VECES

4.- ¿Cree Usted que al vender su vecino su propiedad le afectaría en algo dicha venta?

SI

NO

17

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

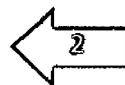
~~A VECES~~

5.- ¿En caso de que su vecino Colindante no le prefiera a usted la venta de su propiedad reclamaría su derecho de retracto?

SI

~~NO~~

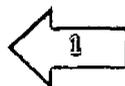
A VECES



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por objetivo, indagar en los titulares del derecho de retracto, cuales son las Razones que no accionan sus controversias teniendo a la mano el Retracto.

GENERO..... MASCULINO
PROFESION O EMPLEO QUE EJERCE..... Tecnico en Computación

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo (a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Sabe usted, si tiene mejor derecho de acceder a la propiedad como copropietario?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted que la figura del Derecho de Retracto del predio colindante es una de las formas de acceder a la propiedad?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Sabe Usted, si tiene mejor Derecho de acceder al propiedad como colindante?

~~SI~~

NO

A VECES

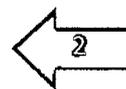
4.- ¿Cree Usted que al vender su vecino su propiedad le afectaría en algo dicha venta?

SI

~~NO~~

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAYELICA

A VECES



5.- ¿En caso de que su vecino Colindante no le prefiera a usted la venta de su propiedad reclamaría su derecho de retracto?

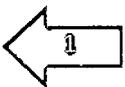
SI

~~NO~~

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por objetivo, indagar en los titulares del derecho de retracto, cuales son las Razones que no accionan sus controversias teniendo a la mano el Retracto.

GENERO..... FEMENINO
PROFESION O EMPLEO QUE EJERECE..... AMA DE CASA

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo (a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Sabe usted, si tiene mejor derecho de acceder a la propiedad como copropietario?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted que la figura del Derecho de Retracto del predio colindante es una de las formas de acceder a la propiedad?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Sabe Usted, si tiene mejor Derecho de acceder al propiedad como colindante?

~~SI~~

NO

A VECES

4.- ¿Cree Usted que al vender su vecino su propiedad le afectaría en algo dicha venta?

SI

~~NO~~

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

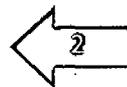
A VECES

5.- ¿En caso de que su vecino Colindante no le prefiera a usted la venta de su propiedad reclamaría su derecho de retracto?

SI

~~NO~~

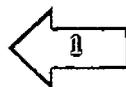
A VECES



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por objetivo, indagar en los titulares del derecho de retracto, cuales son las Razones que no accionan sus controversias teniendo a la mano el Retracto.

GENERO..... MASCULINO

PROFESION O EMPLEO QUE EJERECE..... ESTUDIANTE UNIVERSITARIO

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo (a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Sabe usted, si tiene mejor derecho de acceder a la propiedad como copropietario?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted que la figura del Derecho de Retracto del predio colindante es una de las formas de acceder a la propiedad?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Sabe Usted, si tiene mejor Derecho de acceder al propiedad como colindante?

SI

~~NO~~

A VECES

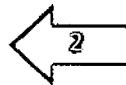
4.- ¿Cree Usted que al vender su vecino su propiedad le afectaría en algo dicha venta?

SI

~~NO~~

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

A VECES



5.- ¿En caso de que su vecino Colindante no le prefiera a usted la venta de su propiedad reclamaría su derecho de retracto?

SI

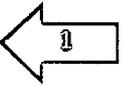
~~NO~~

A VECES

27

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por objetivo, indagar en los titulares del derecho de retracto, cuales son las Razones que no accionan sus controversias teniendo a la mano el Retracto.

GENERO..... masculino.....
PROFESION O EMPLEO QUE EJERCE..... EMPLEADO PUBLICO.....

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo (a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Sabe usted, si tiene mejor derecho de acceder a la propiedad como copropietario?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted que la figura del Derecho de Retracto del predio colindante es una de las formas de acceder a la propiedad?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos Artículos)

3.- ¿Sabe Usted, si tiene mejor Derecho de acceder al propiedad como colindante?

SI

~~NO~~

A VECES

4.- ¿Cree Usted que al vender su vecino su propiedad le afectaría en algo dicha venta?

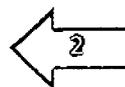
SI

~~NO~~

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

A VECES



5.- ¿En caso de que su vecino Colindante no le prefiera a usted la venta de su propiedad reclamaría su derecho de retracto?

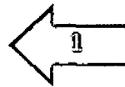
SI

~~NO~~

A VECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

ENCUESTA



Objetivo de la encuesta: La presente encuesta tiene por objetivo, indagar en los titulares del derecho de retracto, cuales son las Razones que no accionan sus controversias teniendo a la mano el Retracto.

GENERO..... FEMENINO
PROFESION O EMPLEO QUE EJERCE..... TECNICO EN COMPUTACION

A.- Esta encuesta consta de 05 preguntas.

B.- 1.- Marque la alternativa seleccionada con una línea oblicua (/) 2.- Lea atentamente cada una de ellas, revise todas las opciones, y elija la alternativa que más lo (a) identifique entre SI, NO, A VECES

C.- No es necesario incluir su nombre en la presente encuesta, sólo complete los datos detallados líneas arriba.

1.- ¿Sabe usted, si tiene mejor derecho de acceder a la propiedad como copropietario?

SI

~~NO~~

A VECES (en algunos artículos)

2.- ¿Cree Usted que la figura del Derecho de Retracto del predio colindante es una de las formas de acceder a la propiedad?

SI

NO

~~A VECES~~ (en algunos Artículos)

3.- ¿Sabe Usted, si tiene mejor Derecho de acceder al propiedad como colindante?

SI

~~NO~~

A VECES

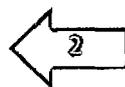
4.- ¿Cree Usted que al vender su vecino su propiedad le afectaría en algo dicha venta?

~~SI~~

NO

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAYELICA

A VECES



5.- ¿En caso de que su vecino Colindante no le prefiera a usted la venta de su propiedad reclamaría su derecho de retracto?

SI

~~NO~~

A VECES



Resolución Decanal N° 0102-014-RD-FDCCPP-UNH

Ciudad Universitaria de Patatepampa, Huancavelica, 30 de mayo de 2014

DISTOS(CAS).- El Informe N° 03-2014-Dfci/FDYCCPP-UNH del 28.05.14 del Asesor Mag. DENJIRO FELIX DEL CARMEN IPARRAGUIRRE del administrado JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE y el Oficio N° 196-2014 del Director de la Escuela Académico Profesional de Derecho del 29.05.14; el recurso del administrado de fecha 28.05.14 donde solicita aprobación del proyecto de investigación; y

CONSIDERANDO.- Que, la Universidad Nacional de Huancavelica es el alma mater de la Educación Superior Universitaria de la Región y que cuenta con una Facultad de Derecho y Ciencias Políticas la misma que fue reconocida por la Asamblea Universitaria del 11 de Mayo de 2011;

Que, la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas es un órgano de línea que mediante las Resoluciones de Consejo de Facultad N° 01 y 02 del 22 de Enero de 2013 han Constituido y Conformado del Consejo de Facultad Transitorio de la Facultad de Derecho y CC.PP, las mismas que fueron ratificadas por el titular del pliego mediante acto resolutivo firme.

Que, como se ha indicado en la Resolución de Consejo de Facultad N° 001-2014-RCF-FDCCPP-UNH del 06 de los comientes; se autoriza la emisión de las resoluciones Decanales cuando estas versen sobre temas conocidas por la máxima autoridad de la Facultad y que tengan el carácter de recurrente y regular; es decir que su gestión y desarrollo administrativo sea propio dentro del trámite interno de la nuestra Facultad y cuya culminación este engarzado a determinación final del Decano de la Facultad.

Que, conforme al artículo 170 del Estatuto de la Universidad, la Universidad otorga grados académicos y títulos profesionales a nombre de la Nación a propuesta de sus facultades; como en el presente caso se trata de la solicitud del administrado JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE quien para efectos de obtener el Título Profesional de Abogado viene en poner a disposición el proyecto de trabajo de investigación titulado "CAUSAS DE LA INEXISTENCIA DE PROCESOS DE RETRACTO EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUANCAVELICA A PARTIR DE 2012 Y 2013", la misma que para efectos de su debida autorización debe ser valorada académicamente por un colegiado académico conformado por docentes ordinarios adscritos a nuestra unidad académica.

Que, conforme lo dispuesto en el Reglamento vigente de Grados y Títulos de la UNH precisa claramente que se debe designar a los jurados revisores, los mismos, quienes desarrollaran tal labor de revisión propio de la propuesta del trabajo de investigación presentada, en ese sentido los jurados revisores del proyecto tesis -en un plazo de diez días hábiles- deben devolver previo análisis del mismo habiéndolo revisado y elevando - subsanado (de ser el caso) las observaciones que correspondan y por ende la concluyente autorización para la fase de sustentación del trabajo de investigación.

En razón de los considerandos ostentados y en la fecha cierta antes indicada.

SE RESUELVE: ARTÍCULO UNICO: DESIGNAR como jurados revisores del Proyecto del trabajo de investigación del administrado JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE titulado "CAUSAS DE LA INEXISTENCIA DE PROCESOS DE RETRACTO EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUANCAVELICA A PARTIR DE 2012 Y 2013", a los siguientes docentes ordinarios:

- | | | |
|-------------------------------------|---|-------------|
| Mag. LUIS ALBERTO LUNA HERNANDEZ | : | Presidente |
| Mag. ESTEBAN EUSTAQUIO FLÓRES APAZA | : | Secretario |
| Abog. NADIA MILAGROS SANCHEZ GARCIA | : | Vocal |
| Abog. JOB PEREZ VILLANUEVA | : | Accesitario |

En Triplicado original y las copias necesarias.

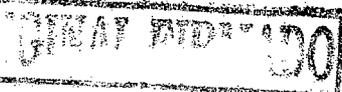
Recibido en el Oficio de Registro y Archivo



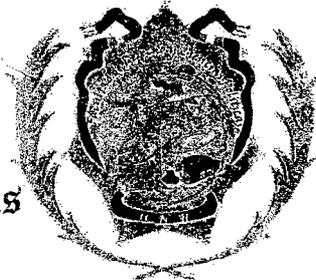
Dr. LAURO LAPA RIVERA
Decano (E)



Ab. PEDRO ORELLANA PEREZ
Secretario Docente (e.)



Orabunt Causas Mellius





Resolución Decanal N° 167-014-RD-FDCCPP-UNH

Ciudad Universitaria de Paturpampa; Huancavelica, 18 de agosto de 2014

DISTO(S)(AS).- La solicitud presentada por el recurrente administrado JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE del 11 de Agosto de 2014 y sus acompañados Informes de jurados revisores de proyecto de tesis del 16, 17 y 24 de julio de 2014; y

CONSIDERANDO.- Que, la Universidad Nacional de Huancavelica es el alma mater de la Educación Superior Universitaria de la Región y que cuenta con una Facultad de Derecho y Ciencias Políticas la misma que fue reconocida por la Asamblea Universitaria del 11 de Mayo de 2011;

Que, la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas es un órgano de línea que mediante las Resoluciones de Consejo de Facultad N° 01 y 02 del 22 de Enero de 2013 han Constituido y Conformado del Consejo de Facultad Transitorio de la Facultad de Derecho y CC.PP, las mismas que fueron ratificadas por el titular del pliego mediante acto resolutorio firme.

Que, como se ha indicado en la Resolución de Consejo de Facultad N° 001-2014-RCF-FDCCPP-UNH del 06 de los corrientes; se autoriza la emisión de las resoluciones Decanales cuando estas versen sobre temas conocidas por la máxima autoridad de la Facultades y que tengan el carácter de recurrente y regular; es decir que su gestión y desarrollo administrativo sea propio dentro del tramite interno de la nuestra Facultad y cuya culminación este engarzado a determinación final del Decano de la Facultad.

Que, habiéndose pronunciado los jurados revisores del trabajo de Investigación denominado "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 por el administrado JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE y siendo el extremo de las revisiones de los jurados en cuestión la autorización de la ejecución del trabajo de investigación en cuestión.

En razón de los considerandos ostentados y en la fecha cierta antes indicada.

SE RESUELVE: ARTÍCULO UNICO: AUTORIZAR al administrado JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE realizar el trabajo de investigación intitulado "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"; conforme a su cronograma de trabajo indicado en el proyecto correspondiente.

- En Triplicado original y las copias necesarias.
- Regístrese
- Comuníquese
- Notifíquese
- Archívese
- SS.



DR. LAURO LAPA RIVERA
Decano (E)



SECRETARIA
DORIS REPRO ORELLANA PEREZ
Secretario Docente (e.)

Grabunt Causas Mellius





Resolución Decanal N° 208-014-RD-FDCCPP-UNH

Ciudad Universitaria de Paturpampa, Huancavelica, 20 de octubre de 2014

HISTO(S)IAS.- El Oficio N° 376-2014 del Director de la Escuela Académico Profesional de Derecho 17.10.14 la solicitud de JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE del 15.10.14; el Informe N° 10 -2014 del asesor de la Tesis Mag. DENJIRO DEL CARMEN IPARRAGUIRRE del 15.10.14 y

CONSIDERANDO.- Que, la Universidad Nacional de Huancavelica es el alma mater de la Educación Superior Universitaria de la Región y que cuenta con una Facultad de Derecho y Ciencias Políticas la misma que fue reconocida por la Asamblea Universitaria del 11 de Mayo de 2011;

Que, la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas es un órgano de línea que mediante las Resoluciones de Consejo de Facultad N° 01 y 02 del 22 de Enero de 2013 han Constituido y Conformado del Consejo de Facultad Transitorio de la Facultad de Derecho y CC.PP, las mismas que fueron ratificadas por el titular del pliego mediante acto resolutivo firme.

Que, como se ha indicado en la Resolución de Consejo de Facultad N° 001-2014-RCF-FDCCPP-UNH del 06 de los corrientes; se autoriza la emisión de las resoluciones Decanales cuando estas versen sobre temas conocidas por la máxima autoridad de la Facultas y que tengan el carácter de recurrenente y regular; es decir que su gestión y desarrollo administrativo sea propio dentro del tramite interno de la nuestra Facultad y cuya culminación este engarzado a determinación final del Decano de la Facultad.

Que, conforme al artículo 170 del Estatuto de la Universidad, la Universidad otorga grados académicos y títulos profesionales a nombre de la Nación a propuesta de sus facultades, como en el presente caso se trata de la solicitud de JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE quien para efectos de obtener el Título Profesional de Abogado viene en poner a disposición el informe final del trabajo de investigación titulado "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", la misma que para efectos de su debida autorización debe ser valorada académicamente por un colegiado académico conformado por docentes ordinarios adscritos a nuestra unidad académica.

Que, conforme lo dispuesto en el Reglamento vigente de Grados y Títulos de la UNH precisa claramente que se debe designar a los jurados revisores, los mismos, quienes desarrollaran tal labor de revisión propio de la propuesta del trabajo de investigación presentada, en ese sentido los jurados revisores del proyecto tesis -en un plazo de diez días hábiles- deben devolver previo análisis del mismo habiéndolo revisado y elevando - subsanado (de ser el caso) las observaciones que correspondan y por ende la concluyente autorización para la fase de sustentación del trabajo de investigación.

En razón de los considerandos ostentados y en la fecha cierta antes indicada.

RESUELVE: ARTICULO UNICO: DESIGNAR como jurados revisores del informe final del trabajo de investigación de JHIMY KEVELYN QUISPE AYUQUE titulado "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", a los siguientes docentes ordinarios:

- | | | |
|-------------------------------------|---|------------|
| Mag. ESTEBAN ELSTAQUIO FLORES APAZA | : | Presidente |
| Mag. REYMUNDO LAPA INGA | : | Secretario |
| Abog. PEDRO ORELLANA PEREZ | : | Vocal |

En Triplicado original y las copias necesarias.

- Regístrese;
- Comuníquese;
- Notifíquese;
- Archívese
- SS.


 UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAVELICA
 FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
 DECANATURA
 Dr. ESTEBAN ELSTAQUIO FLORES APAZA
 Decano (ad.i.)


 UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAVELICA
 FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
 ABG. PEDRO ORELLANA PEREZ
 DOCENTE
 Secretario Docente (ad.i.)



Orabunt Causas Mellius

