

SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

Aunque el código establece un plazo para ejercer el retracto (artículos 1596 y 1597), no debe confundirse éste con la obligación del vendedor de dar aviso a los posibles retrayentes de la venta que quiere realizar. No hay tal obligación, y de hecho el código se coloca en la posibilidad que ello no ocurra. Lo que existe es el beneficio que la norma otorga al posible retrayente para que ejerza su derecho hasta treinta días después del conocimiento de la venta, por lo que resulta erróneo sancionar al vendedor por no efectuar la comunicación de la venta.

Lima, ocho de setiembre de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número trescientos setenta y cinco del dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

En el presente proceso de retracto la demandada Ingrid Leyla Moral Casillas ha interpuesto recurso de casación (página quinientos ocho), contra la sentencia de vista de fecha uno de diciembre del dos mil catorce (página cuatrocientos setenta y dos), dictada por la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha diez de enero del dos mil catorce, que declara fundada la demanda.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda



SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

Por escrito de página veinticuatro Abrahán Chávez Sepúlveda, Luz Berita Chávez Rengifo, Lilia Marina Chávez Rengifo, Leisy Augusta Chávez Rengifo, Lucia Mariela Chávez Rengifo, interponen demanda a fin que en conciliación o sentencia se subrogue a favor de los copropietarios, conformados por los demandantes, el lugar de la compradora Ingrid Leyla Moral Casillas, reembolsando los copropietarios a la compradora el precio de la venta, así como los gastos pagados por éste. También solicitan la cancelación de la inscripción del Asiento C00004 de la partida N° 00000621 respecto al nombre de la compradora, inscribiéndose todos sus derechos a nombre de los copropietarios del bien.

Alega como sustento de su pretensión que el propietario John Reyes Moral Sandoval con fecha treinta de abril del dos mil siete, transfirió el 100% de sus derechos y acciones a favor de una tercera persona ajena y extraña a la comunidad hereditaria (Ingrid Leyla Moral Casillas), enajenando sus derechos por la suma de dos mil quinientos dólares americanos pagados en efectivo y al contado. Agregan que dentro del rango preferente, los copropietarios (demandantes) tienen el primer orden de preferencia para utilizar su derecho de retracto como lo vienen haciendo, ya que el enajenante debió de emplazar a cada uno de los copropietarios (mediante documento de fecha cierta o en su defecto mediante publicaciones en el diario de esta localidad) su aspiración de transferir su cuota porcentual a un tercero y en caso de rechazar la oferta o mediante el silencio como acto jurídico, recién podría haber enajenado su cuota a un tercero.

Esto ha generado el nacimiento del derecho de retracto a favor de los copropietarios quienes exigen que dicho porcentaje (20%), se traslade o sustituya a favor de los legítimos herederos.



SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

2. Contestación de demanda

Mediante escrito de página cincuenta y tres, Ingrid Leyla Moral Casillas contesta la demanda señalando que los demandantes tratan de sorprender a la judicatura adecuando sus intereses a través de la acción de retracto que legítimamente no les corresponde, ya que la propiedad ha sido adquirida lícitamente por su parte y bajo la solemnidad de tradición dentro del contexto jurídico de compraventa.

B

Añade que su persona es hija directa del vendedor, por lo tanto la tradición de transmisibilidad de la copropiedad ha sido a su propio entorno familiar y no a terceros como arguyen los demandantes; por ende la misma ha sido adquirida de buena fe y el acto jurídico es válido. Refiere que los demandantes pretenden adjudicarse el inmueble ahora de su propiedad por un diminuto valor porque dicho bien constituía solo terreno y no la fábrica como en la actualidad, siendo que su valor actual oscila entre los cincuenta a ochenta mil dólares que fácilmente puede ser verificado por un tasador oficial.



Mediante escrito de página sesenta y cinco John Reyes Moral Sandoval contesta la demanda señalando que los demandantes han sido oportunamente informados de la compraventa del bien en controversia, siendo que se encontraban en razonable actitud de conocer sobre el mencionado acto, puesto que ellos actuaron coludidos con su señora hija, quien se presentó en todo momento antes todas las autoridades con un poder que le dio para un juicio y haciendo uso indebido de este poder le hizo firmar papeles y documentos, los que durante su enfermedad no pudo observar de la forma más adecuada, hechos que son materia de un nuevo proceso que empezará en brevedad.



SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

3. Puntos controvertidos

Se fijaron como puntos controvertidos:

3.1.- Determinar si el demandado John Reyes Moral Sandoval ha comunicado en forma oportuna con documento de fecha cierta a los demandantes o copropietarios Abrahan Chávez Sepúlveda, Luz Berita Chávez Rengifo, Lucía Mariela Chávez Rengifo, Leisy Augusta Chávez Rengifo y Lilia Marina Chávez Rengifo, la compra venta de la totalidad de sus acciones y derechos, vale decir, 20% que le correspondían a favor de la demandada Ingrid Leyla Moral Casillas, sobre el bien inmueble que se pretende retraer, caso contrario, se deberá determinar si procede o no la subrogación del Asiento C00004 de la Partida Electrónica N° 0000621 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral de Pucallpa.



- 3.2.- Determinar si la demandada Ingrid Leyla Moral Casillas (compradora) tiene la condición de tercera persona o le une un grado de familiaridad con los demandantes y el demandado John Reyes Moral Sandoval (vendedor).
- 3.3.- Determinar si los demandantes Abrahan Chávez Sepúlveda, Luz Berita Chávez Rengifo, Lucía Mariela Chávez Rengifo, Leisy Augusta Chávez Rengifo y Lilia Marina Chávez Rengifo, deben reembolsar a favor de la compradora (demandada) Ingrid Leyla Moral Casillas, el precio de la venta, los tributos y gastos pagados por ésta.
- 3.4.- Determinar si como consecuencia de la subrogación debe de ordenarse la cancelación de la inscripción del Asiento C00004 de la Partida Electrónica N° 0000621 del Registro de Propiedad Inmueble de la





SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

Zona Registral de Pucallpa e inscribirse todos los derechos a nombre de los copropietarios del inmueble materia de retracto.

4. Sentencia de primera instancia

Seguido el trámite correspondiente, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, resolvió, mediante sentencia de fecha diez de enero del dos mil catorce, declarar fundada la demanda.

El juzgado ha considerado que el vendedor, en este caso el demandado John Moral Sandoval, no ha comunicado a sus copropietarios (hoy demandantes) sobre la compraventa de la totalidad de sus acciones y derechos, vale decir del veinte por ciento que le correspondía; por cuanto en autos no obra comunicación de fecha cierta, conforme lo exige el artículo 1596° del Código Sustantivo; por ende dicho presupuesto legal no ha sido desvirtuado por los demandados, conforme se verifica de los argumentos empleados en su escrito de contestación.

Refiere que los copropietarios tenían derecho de preferencia a la adquisición de los mismos y estando a que la parte demandada, Ingrid Moral, es hija del demandado John Moral Sandoval, como lo han indicado éstos en los fundamentos de hecho de su contestación de demanda, al no tener la calidad de copropietaria, deviene en un tercero ajeno para la adquisición de los mismos.

En esa perspectiva, habiendose determinado que el demandado John Moral, no ha realizado la comunicación respectiva exigida por ley y que la demandada Ingrid Moral era tercero ajeno a la copropiedad, corresponde



SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

ordenar el rembolso de los tributos y gastos por la compradora hoy demandada.

5.- Apelación

Mediante escrito de página doscientos veintiuno Ingrid Leyla Moral Casillas interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que la sentencia no ha considerado los medios probatorios instrumentales anexados en la contestación de la demanda, así como los enseriados en escritos posteriores que demuestran con claridad y exactitud el conocimiento sobreviniente de los demandantes respecto a la compraventa que se ha efectuado a su persona, el cual determina el plazo de ley para el derecho preferente de compra de los demandantes.



6. Sentencia de vista

Elevados los autos en mérito a la apelación interpuesta contra la sentencia de primera instancia, la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali ha resuelto confirmar la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda; al considerar que si bien la demandada pretende demostrar que los demandantes conocieron con antelación a la fecha de inscripción registral, la transferencia del bien a favor de su persona, cuando fueron denunciadas por usurpación agravada, ello no acredita que el vendedor pusiera en conocimiento a los copropietarios demandantes su intención de enajenar los derechos y acciones que les correspondía sobre el bien común, según la formalidad prevista en el artículo antes citado, vulnerando el derecho de preferencia que detentaban los copropietarios, a



SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

quienes se les debía ofertar en primer lugar la cuota ideal que debía venderse, por tanto a los demandantes les asiste el derecho de subrogarse en lugar de la compradora demandada.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintisiete de marzo de dos mil quince, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada Ingrid Leyla Moral Casillas; por Infracción normativa de los artículos 1592 y 1597 del Código Civil, así como del artículo 197 del Código Procesal Civil.

IV. MATERIA EN CONTROVERSIA

La controversia gira, en primer lugar, en determinar si ha existido deficiente valoración probatoria, y, en su caso, si se han computado los plazos del retracto debidamente.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA

PRIMERO.- Habiéndose denunciado infracciones normativas procesales y sustantivas, corresponde verificar, primero, las de orden procesal, pues de ampararse éstas se podría ocasionar la nulidad de la sentencia impugnada.

SEGUNDO.- Siendo ello así se advierte que se denuncia infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil indicándose que la sentencia no habría cumplido con valorar de manera conjunta y razonada todos los medios probatorios. Tal deficiente valoración se habría producido porque:



SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

- 1. Los demandantes tomaron conocimiento de las transferencias del bien antes de la fecha que aluden, tanto así que la demandante Luz Berita Chávez Rengifo dijo en su declaración del trece de mayo de dos mil trece que tomaron conocimiento de la transferencia que le hiciera Leónidas Chávez con el expediente 528-2007, el cual data del dos mil siete, el que sin embargo no fue cuestionado.
- 2. Cuando la demandante adquirió la totalidad de los derechos de su difunto padre, Jhon Reyes Moral Sandoval, mediante Escritura Pública del treinta de abril de dos mil siete, ya era propietaria del bien común desde el veintiocho de abril de dos mil siete por haber adquirido la totalidad de los derechos y acciones de quien en vida fue el tío de los ahora demandantes, don Leónidas Chávez Chuqizuta, tal como se colige de la partida 00000621 asientos C00004 y C00005, la cual no ha sido valorada.
- 3. Acota que la compra del veintiocho de abril de dos mil siete fue inscrita antes de las compraventa del treinta de abril de dos mil siete, por cuanto fue ingresada a los Registros Públicos en dicho orden y por una diferencia de un minuto y veinticinco segundos, las inscripciones fueron advertidas por los demandantes simultáneamente sin embargo solo cuestionan la segunda compraventa.
- 4. Señala que los codemandados no han hecho valer su derecho de retracto frente a la primera compra y que habiendo tomado conocimiento en el año dos mil once supuestamente con la compraventa que ahora pretenden retraer, ya se ha superado el plazo de ley.

TERCERO.- La sentencia impugnada se basa:

1. En que John Reyes Moral Sandoval no puso en conocimiento a los copropietarios demandantes su intención de enajenar los derechos y aectones que tenía sobre el bien común, "según la formalidad prevista (en









SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

el artículo 1596 del Código Civil)", siendo que era a ellos "a quienes se les debía ofertar en primer lugar la cuota ideal que debía venderse" (considerando 3.6).

2. Es a partir de la fecha en que se inscribió el acto jurídico que debe computarse el plazo de 30 días para interponer la demanda de retracto, teniendo en cuenta en este caso lo previsto en el artículo 1597 del Código Civil.

<u>CUARTO</u>.- A fin de emitir sentencia esta Tribunal debe precisar los siguientes conceptos:

- 1. Conforme lo señala el artículo 1592 del Código Civil, 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. Manuel de la Puente y Lavalle ha destacado los cuatro elementos que se coligen de la norma: 1.- Ser un derecho otorgado por la ley. 2.- Su gozo sólo corresponde a las personas señaladas en la ley. 3.- El retrayente se subroga en el lugar del comprador respetando todas las estipulaciones del contrato de compraventa. 4.- Se debe reembolsar al comprador el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados¹.
- 2. El sustento del retracto se encuentra en la necesidad de aprovechar mejor la riqueza, consolidando el dominio, evitando el detrimento del deudor, proporcionando la propiedad a quienes lo trabajan, culminando lo estados de indivisión o servidumbre². Como quiera que tiene una naturaleza excepcional, pues limita la libre comercialidad de los

En:

De la Puente y Lavalle, Manuel. Derecho de Retracto. Themis 38, p. 125.

² Castillo Freyre, Mario. Derecho de Retracto, p. 1. http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/111_Derecho_de_Retracto.pdf



SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

bienes, el retracto opera en una reducida área de acción contractual, tiene un breve plazo de ejercicio y tiene carácter personalísimo³.

- 3. Aunque el código establece un plazo para ejercer tal derecho (artículos 1596 y 1597), no debe confundirse éste con la obligación del vendedor de dar aviso a los posibles retrayentes de la venta que quiere realizar. No hay tal obligación, y de hecho el código se coloca en la posibilidad que ello no ocurra. Lo que existe es el beneficio que la norma otorga al posible retrayente para que ejerza su derecho hasta treinta días después del conocimiento de la venta, lo que supone que debe computarse el plazo desde el momento en que acontezca este suceso, resultando erróneo sancionar al vendedor por no efectuar la comunicación de la venta.
- 4. El plazo para hacer uso del retracto vence a los treinta días del conocimiento de la transferencia, bajo el siguiente esquema:

Plazo normal: treinta días a partir de la comunicación de fecha cierta (artículo 1596, primer párrafo del Código Civil).

Plazo cuando se desconoce el domicilio: treinta días a partir del día siguiente de la última publicación (artículo 1596, segundo párrafo del Código Civil).

Plazo con transferencia no inscrita o inscrita: treinta días a partir del conocimiento por cualquier otro medio (artículo 1597, primera parte, Código Civil).





³ Castillo Freyre, Mario. Idem, p. 13.



SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

Plazo especial con transferencia inscrita sin conocimiento de la parte: treinta días contados luego de vencido un año de la inscripción (artículo 1596, segunda parte, Código Civil).

5. Finalmente, para que opere el retracto entre copropietarios deben presentarse los siguientes requisitos: 1.- Celebración de un contrato de compraventa. 2.- Existencia de copropiedad. 3.- Que una o más de estas cuotas ideales pertenezca al retrayente. 4.- Que el vendedor sea un copropietario. 5.- Que el comprador sea un tercero extraño a la copropiedad⁴.

Atendiendo a los conceptos expuestos en este considerando se emitirá la sentencia respectiva.

QUINTO.- Desde la perspectiva antes señalada, la impugnada se equivoca:

- 1. Cuando expresa que existía obligación de parte del vendedor de comunicar la venta a los posibles retrayentes. Ello, como se ha explicado en el considerando 4.3 no es así, por lo que no cabe sustentar la sentencia en dato errado.
- 2. También existe equivocación cuando se menciona que el plazo debe computarse necesariamente desde la inscripción; no es así: el plazo se computa desde el conocimiento de la venta, pues lo que la segunda parte del artículo 1597 del Código Civil hace es suspender la presunción de conocimiento de la inscripción registral prescrita en el artículo 2012 del referido cuerpo legal, que para todos los efectos no se tiene en cuenta, pero el plazo de treinta días para que opere el retracto sigue vigente si el

⁴ De la Puente y Lavalle, Manuel. Ob. cit., página 136.



SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

retrayente toma conocimiento de la venta "por cualquier otro medio". Por tanto, en este punto lo que debe evaluarse es el momento del conocimiento de la transferencia.

3. Finalmente, se advierte que sobre el mismo inmueble han existido dos operaciones contractuales: la primera de ellas fue realizada por Leónidas Chávez Chuquizuta a favor de la ahora demandada; la segunda, fue la realizada por John Reyes Morales también a favor de la demandada. Las fechas de ambas transferencias son distintas: así la venta realizada por Leónidas Chávez Chuquizuta fue celebrada el veintiocho de abril de dos mil siete; mientras que la efectuada por John Reyes Morales, y que es materia de la demanda, se celebró el treinta de abril de dos mil siete. Tal circunstancia -en conexión con lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil- no ha sido evaluada, lo que resulta de capital importancia, pues el artículo 1599 inciso 2 del Código Civil refiere que el retracto opera a favor del copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas, por lo que, en sentido contrario, cuando no se es tercero, esto es, cuando la venta ha sido a favor de otro copropietario no existe la posibilidad del retracto.

SEXTO.- Estando a lo expuesto, existe infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil que incide en la decisión, por lo que debe declararse fundada la casación presentada.

VI. DECISIÓN

Por esto fundamentos y en aplicación de artículo 396 del Código Procesal Civil:









SENTENCIA CAS. N° 375-2015 UCAYALI

Retracto

- a) Declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Ingrid Leyla Moral Casillas (página quinientos ocho)); en consecuencia, declararon NULA la sentencia de vista de fecha uno de diciembre del dos mil catorce
- b) ORDENARON que la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente resolución.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Abraham Chávez Sepúlveda sobre retracto; integra esta Sala Suprema el doctor Miranda Molina por licencia de la doctora Del Carpio Rodríguez. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.**-

SS.

ALMENARA BRYSON

WALDE JÁUREGUI

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A L

DR. J. MANUEL PAJARDO JULCA

SECRETARIO SALA CIVIL PERMANENTE CORTE SUPREMA

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción

13