



# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

## SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N.º 5284- 2018

#### LAMBAYEQUE

##### Retracto

El retracto es un derecho brindado por la ley a determinadas personas otorgándoles preferencia en la posibilidad de adquirir, si así lo desean, un bien mueble inscrito o un inmueble, colocándose en la posición del comprador. En dicha subrogación intervienen tres personas: el primitivo propietario del bien, quien ha decidido voluntariamente enajenarlo; el comprador del bien, quien adquiere convencionalmente con el propietario su propiedad absoluta; y el retrayente, quien por mandato de la ley ocupa el lugar del comprador y adquiere todos los derechos de propiedad sobre el bien que emanan del contrato.

Lima, veintisiete de abril de dos mil veintiuno

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número cinco mil doscientos ochenta y cuatro - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

#### **I. ASUNTO**

En el presente proceso sobre retracto, **Milagritos del Pilar Alvarado Aguilar**, apoderada de la parte demandante **Ricardo César Alvarado Peña y Manuela Aguilar Becerra de Alvarado**, ha interpuesto recurso de casación (página 331), contra la sentencia de vista de fecha 7 de agosto de 2018 (página 310), que confirma la sentencia de primera instancia de fecha 18 de abril de 2018 (página 244), que declaró infundada la demanda; en los seguidos con Hilde Villarreal Silva y Zoila Vanessa Sierra León.

#### **II. ANTECEDENTES**

##### **1. Demanda**

El 13 de enero de 2016, mediante escrito obrante en la página 43, **Ricardo César Alvarado Peña y Manuela Aguilar Becerra de Alvarado** interpusieron demanda de retracto de bien inmueble a fin de que el órgano judicial ordene sustituirlos en todos los derechos adquiridos por la codemandada Hilde Villarreal derivados del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5284- 2018**  
**LAMBAYEQUE**

**Retracto**

22 de octubre de 2015, mediante la cual la codemandada Zoila Vanessa Sierra León transfiere los derechos y acciones del inmueble urbano ubicado en la calle Héroes Civiles N° 183, Chiclayo. Precisan que la acción de retracto es sobre el 81.432% de las acciones y derechos del inmueble de la calle Héroes Civiles 183-187. Sostienen que en su condición de arrendatarios poseen el inmueble de la calle Héroes Civiles N°183 de la ciudad de Chiclayo desde el 12 de octubre de 1988, habiéndoles ofertado el propietario José Antonio Sierra Arcentales la venta de la totalidad del inmueble, o sea, de la primera planta como el segundo piso signados con los números 183 y 187. Precisan que se pactó el precio de doscientos cincuenta mil dólares americanos (US\$. 250,000.00) de los cuales han pagado en varias armadas arras confirmatorias por la suma de ochenta y un mil dólares americanos (US\$. 81,000.00), acordando cancelar el saldo del precio cuando el vendedor adquiera las acciones y derechos que le correspondía a su hermano en el proceso sobre división y partición que seguían ante el Tercer Juzgado Civil de Chiclayo. Agregan que al fallecimiento del vendedor y su cónyuge Obdulia del Rosario León de Sierra, la codemandada Zoila Vanessa Sierra León (heredera), ha procedido a transferirlo a la codemandada Hilde Villarreal Silva.

**2. Contestación de la Demanda**

La parte demandada **Hilde Villarreal Silva** contesta la demanda mediante escrito de la página 152, indicando que los demandantes pretenden subrogarse en la adquisición de derechos y acciones porque supuestamente han adquirido del anterior propietario José Antonio Benjamín Sierra Arcentales la totalidad del predio, sin embargo, de la partida registral del inmueble no se desprende que tengan derecho inscrito a fin de que puedan ser considerados como copropietarios.

**3. Sentencia de Primera Instancia**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5284- 2018**  
**LAMBAYEQUE**

**Retracto**

Mediante sentencia de primera instancia de fecha 18 de abril de 2018, el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque resolvió declarar infundada la demanda de retracto. El juzgado señaló:

- Que en el presente caso no se cumple con el supuesto de hecho que contempla la norma contenida en el artículo 1599.2 del Código Civil para que uno de los copropietarios pueda ejercitar el derecho de retracto, cual es, que el otro copropietario (demandado) venda acciones y derechos que ostenta sobre un bien a tercera persona.
- Se indica en la sentencia que los actores refieren ser propietarios del 81.432% del inmueble de la calle Héroes Civil N°183 -187 Chiclayo, y estarían en la posibilidad de ejercer el retracto, en el supuesto que el copropietario Juan Francisco Sierra Arcentales, que es copropietario del 18.571% de acciones y derechos, hubiera transferido a un tercero estas acciones y derechos, pero no es sobre dicho porcentaje que solicitan el retracto, sino sobre la venta realizada por la heredera de su supuesto vendedor de las mismas acciones y derechos que ya le habrían transferido, asunto que no debe dilucidarse en un proceso de retracto, sino, en todo caso, podría ser doble venta o venta de bien ajeno.

**5. Recurso de Apelación**

Mediante escrito obrante en la página 262, los demandantes formulan recurso de apelación, siendo sus argumentos los siguientes:

- Resulta procedente la demanda de retracto ya que se ha cumplido con pagar el precio de venta fijado, el impuesto de alcabala abonado a la Municipalidad y los gastos notariales por un total de S/. 154,572.18 mediante certificados que se anexaron en la demanda. Se trata de defender el legítimo derecho de propiedad, por cuanto hay una doble venta, que daría lugar a una acción de mejor derecho de propiedad y mejor derecho de contrato, siendo que el juzgado ha reconocido que los demandantes son copropietarios del bien.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5284- 2018**  
**LAMBAYEQUE**

**Retracto**

**6. Sentencia de Segunda Instancia**

El 7 de agosto de 2018, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque expide la sentencia de vista, obrante en la página 310, que confirma la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda sobre retracto, bajo los siguientes fundamentos:

- Según la sentencia recaída en el Expediente N.º 4 263-2010-0-1706-JCT-CH, dictada el 6 de diciembre del 2013, sobre división y partición, ese juzgado ha declarado fundada en parte la demanda de división y partición interpuesta por José Antonio Benjamín Sierra Arcentales y contra Juan Francisco Sierra Arcentales y ordena que el inmueble ubicado en la calle Héroes Civiles N°183-187 del distrito y provincia de Chiclayo departamento de Lambayeque se divide en cuotas ideales, donde le corresponde a José Antonio Benjamín Sierra Arcentales el 18.571428% de acciones y derechos de dicho bien, a la sociedad conyugal conformada por José Antonio Benjamín Sierra Arcentales y Obdulio del Rosario León de Sierra le corresponde el 62.857141% de acciones y derechos del mismo inmueble y a don Juan Francisco Sierra Arcentales le corresponde el 18.571428% de acciones y derechos del mismo inmueble. Esto es, que entre José Antonio Sierra Arcentales y su sociedad conyugal tienen un porcentaje que equivale al 81.428569%, conforme, además, se señala en el fundamento octavo de dicha sentencia.
- No nos encontramos en el supuesto de retracto, puesto que el demandante considera que ha acreditado haber pagado parte del precio pactado con el inicial copropietario. Entonces, no puede presentar la demanda de retracto cuando la heredera y actual propietaria del inmueble demandada Zoila Vanessa Sierra León ha vendido las acciones y derechos sobre el inmueble a favor de Hilde Villarreal Silva, puesto que, eventualmente, se trataría de una doble venta. No es un supuesto en el cual uno de los copropietarios haya vendido a un tercero, puesto que el demandante se reclama propietario de las mismas acciones y derechos que es titular Hilde Villarreal Silva.
- En todo caso, indica la impugnada, el actor tendría la calidad de copropietario conjuntamente con Juan Francisco Sierra Arcentales al cual le corresponde el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5284- 2018**  
**LAMBAYEQUE**

**Retracto**

18.5711428% de acciones y derechos; pero, en esa hipótesis, el demandado Hilde Villareal Silva no sería copropietario, pues ya su padre habría vendido en vida sus derechos.

**III. RECURSO DE CASACION**

El 6 de setiembre de 2018, Milagritos del Pilar Alvarado Aguilar, apoderada de la parte demandante Ricardo César Alvarado Peña y Manuela Aguilar Becerra de Alvarado ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha 10 de julio de 2019, por las siguientes causales: **Infracción normativa de los artículos 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, III del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 1599 del Código Civil.**

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si procede la pretensión de retracto respecto de la compraventa de derechos y acciones a favor de tercero sobre los mismos acciones y derechos de la que los accionantes señalan ser titulares.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero. Infracciones normativas denunciadas**

Los recurrentes indican que se habría infringido los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, III del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 1599 del Código Civil. Alegan que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues los actores consideran que al haber adquirido acciones y derechos del predio en litigio son copropietarios y como quiera que la venta se ha efectuado a un tercero, resulta procedente la acción de retracto.

**Segundo. El retracto**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5284- 2018**  
**LAMBAYEQUE**

**Retracto**

1. El retracto es un derecho brindado por la ley a determinadas personas otorgándoles preferencia en la posibilidad de adquirir, si así lo desean, un bien mueble inscrito o un inmueble, colocándose en la posición del comprador<sup>1</sup>. En dicha subrogación intervienen tres personas: el primitivo propietario del bien, quien ha decidido voluntariamente enajenarlo; el comprador del bien, quien adquiere convencionalmente con el propietario su propiedad absoluta; y el retrayente, quien por mandato de la ley ocupa el lugar del comprador y adquiere todos los derechos de propiedad sobre el bien que emanan del contrato<sup>2</sup>.
2. El derecho de retracto no es un derecho ilimitado, pues el mismo debe ejercerse oportunamente para evitar violentar derechos de terceros adquiridos onerosamente y entorpecer el tráfico comercial. Constituye una excepción y una limitación del derecho de propiedad; por ello el plazo para ejercerlo es perentorio, tal como estipula el artículo 1596 del Código Civil. Tal plazo se ha fijado en treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta. Cuando el 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.

**Tercero. Las alegaciones de los recurrentes**

1. Los demandantes sostienen que son propietarios de un porcentaje de acciones y derechos del inmueble urbano ubicado en calles Héroes Civiles No. 183, primer piso, Chiclayo. Señalan que ese bien lo adquirieron de José Antonio Benjamín Sierra Arcentales.
2. Agregan que al fallecer de su vendedor y la esposa de éste (Obdulia del Rosario León), fueron declarados herederos los hijos de estos: Zoila Vanessa

---

<sup>1</sup> Jorge Eugenio Castañeda, distinguiendo el retracto convencional y legal, precisa que “el retracto 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. “El contrato de compraventa”. Editorial Imprenta Amauta S.A., Lima, 1970, p. 293

<sup>2</sup> De La Puente y Lavalle, Manuel. Op. Cit., p.267.1.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5284- 2018**  
**LAMBAYEQUE**

**Retracto**

y Vicente Gustavo Sierra León, siendo que finalmente la primera adquirió la totalidad de acciones y derechos de sus causantes.

3. Finalmente, expresan que Zoila Vanessa Sierra León transfirió las acciones y derechos que le correspondían sobre el referido inmueble a favor de Hilde Villarreal Silva. Sobre esta transferencia es la que solicitan el retracto.
4. La gráfica describe la situación aquí detallada:

Contratos a favor del demandante

**Contrato de Arrendamiento 20/04/2005**  
**Arrendador:** José Antonio Benjamín Sierra Arcentales  
**Arrendatario:** Manuela Aguilar Becerra (demandante)

**Contrato de Arras 04/06/2010**  
**Vende:** José Antonio Benjamín Sierra Arcentales  
**Compra:** Ricardo César Alvarado Peña (demandante)  
**Arras:** US\$ 15,000.00 (efectivo)  
**Precio** para la enajenación cuando José Antonio adquiriera la totalidad del bien: US\$ 250,000.00

**Contrato de Arras 18/10/2010**  
**Vende:** José Antonio Benjamín Sierra Arcentales.  
**Compra:** Ricardo César Alvarado Peña (demandante)  
**Arras de retractación:** US\$ 46,000.00 (cheque de gerencia)  
**Precio para la enajenación del bien:** US\$ 250,000.00

Contratos de los demandados

**Expediente 4263-2010 División y Partición**  
**Sentencia 06/12/2013:**  
**18.57%** José Antonio Benjamín Sierra Arcentales.  
**62.85%** José Antonio Benjamín Sierra Arcentales y Obdulia del Rosario León de Sierra.  
**18.57%** Juan Francisco Sierra Arcentales

**Sucesión** de José Antonio Benjamín Sierra Arcentales  
**Sucesión** de Obdulia del Rosario León de Sierra 09/03/2015  
**Herederos:** Vicente Gustavo y Zoila Vanessa Sierra León

**Donación EP 27/08/2015**  
Vicente Gustavo **a favor de** Zoila Vanessa Sierra León

5. Como los demandantes sostienen que los denominados contratos de arras son ya contratos de compraventa (tema que no ha sido materia de discusión en este proceso), queda claro que lo que están pidiendo retraer es un bien del que afirman ya son dueños, de lo que sigue que la demanda no puede ser amparada porque el supuesto del retracto es, como se ha señalado en el considerando precedente, en relación al copropietario, la disposición que del bien hace el **otro copropietario** a un tercero de las porciones indivisas.
6. En esencia, como han reparado las instancias, el reclamo que realiza el demandante es que se ha dispuesto de un bien que señala es suyo, asunto que encuentra tutela en otras instituciones del Derecho, pero no por la vía del retracto porque sería absurdo que se pretendiera retraer lo que ya está dentro del ámbito patrimonial de quien demanda, en buena cuenta, adquirir algo de la que se dice ser titular.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5284- 2018**  
**LAMBAYEQUE**

**Retracto**

**Cuarto. Sobre las infracciones normativas denunciadas**

1. Aunque en el recurso de casación no se ha precisado con exactitud cómo se habrían vulnerado dichas normas, corresponde indicar que no se aprecia vulneración ni del debido proceso ni de la motivación de las resoluciones judiciales, apreciándose, por el contrario, que se le ha dado respuesta argumentada a su pedido, conforme se aprecia de la lectura de los considerandos 2.7 a 2.9 de la impugnada donde detalladamente se le informa sobre el contenido jurídico del retracto, los alcances de este y su falta de conexión con lo que pretende.
2. De otro lado, tampoco puede ampararse la infracción referida al artículo 1599 Código Civil, tema que los recurrentes no desarrollan a plenitud, pero que ha merecido respuesta en el considerando tercero de la presente ejecutoria.

**V. DECISIÓN**

Por estos fundamentos y aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Milagritos del Pilar Alvarado Aguilar**, apoderada de la parte demandante **Ricardo César Alvarado Peña y Manuela Aguilar Becerra de Alvarado** mediante escrito obrante en la página 331; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 7 de agosto de 2018 (página 310); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos con Hilde Villarreal Silva y Zoila Vanessa Sierra León, sobre retracto; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**SALAZAR LIZARRAGA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5284- 2018**  
**LAMBAYEQUE**  
**Retracto**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRÍA**

Ymbs