



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 780-2012
LIMA
RETRACTO**

SUMILLA: El derecho de retracto del copropietario de un inmueble no procede contra otro copropietario, porque este derecho se ejerce contra un tercero adquirente ajeno a la copropiedad.

Lima, diecinueve de abril
de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa signada con el número setecientos ochenta – dos mil doce; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, ha emitido la siguiente sentencia:-----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Numa Enrique Cisneros Camborda y Luisa Elizabeth Olano Bilbao de Cisneros, de folios quinientos sesenta y nueve, contra la sentencia de vista de folios quinientos cuarenta y cuatro, de fecha seis de setiembre de dos mil once, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de folios cuatrocientos ochenta y nueve, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil diez, que declaró improcedente la demanda; y, reformándola, la declara infundada; en el proceso seguido por Numa Enrique Cisneros Camborda y Luisa Elizabeth Olano Bilbao de Cisneros contra Evangelina Patricia Benavides Cárdenas, Leoncio Fernando Prieto Ayulo y Bertha Haydee Salazar Huapaya, sobre Retracto.-----

2. CAUSALES DEL RECURSOS DE CASACIÓN:-----

Por resolución de fecha nueve de julio de dos mil doce, de folios treinta y siete del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto, por las siguientes causales denunciadas:-----

- 2.1. *Infracción normativa material del artículo 1592 del Código Civil; y,----***
- 2.2. *Infracción normativa procesal de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil.***-----



3. ANTECEDENTES:-----

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por los recurrentes, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso:-----

1.1. Con fecha uno de febrero de dos mil ocho, Numa Enrique Cisneros Camborda y Luisa Elizabeth Olano Bilbao de Cisneros interponen demanda de Retracto contra Evangelina Patricia Benavides Cárdenas, Leoncio Fernando Prieto Ayulo y Bertha Haydee Salazar Huapaya, respecto a los derechos y acciones de los inmuebles lotes 76 y 77 de la Parcela número cinco, Lotización del Fundo “La Estrella” - Ate Vitarte, alegando que Leandro Néstor Benavides Espinoza era propietario del sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento (66.66%) de los derechos y acciones de los inmuebles *sub litis*, y al fallecer éste, sus tres hijas: Rosa Elena, Mirtha Marlene y la demandada Evelina Patricia Benavides Cárdenas heredaron el veintidós punto veintidós por ciento (22.22 %) cada una; sin embargo, esta última ha transferido sus acciones a favor de los codemandados Leoncio Fernando Prieto Ayulo y Bertha Haydee Salazar Huapaya mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha cinco de diciembre de dos mil siete, inscrita el mismo día sin haber cumplido con ofertar la venta de sus derechos y acciones a los demandantes, a pesar de tener el derecho de preferencia sobre el nueve punto cincuenta y dos por ciento (9.52%).

1.2. Por sentencia de primera instancia de fecha veintiuno de diciembre de dos mil diez, de folios cuatrocientos ochenta y nueve, el *A quo* declara improcedente la demanda, tras considerar que: **i)** La venta que se pretende retraer no se ha efectuado a un tercero sino a otros copropietarios del mismo bien, por lo que estando a lo señalado por el artículo 1599 inciso 1 del Código Civil, al haberse efectuado la venta de porciones indivisas a otro copropietario que no es un tercero, los demandantes no tienen el derecho de retracto que reclaman; **ii)** Lo que pretenden los demandantes, atenta contra la unidad o integridad del contrato cuestionado; y, **iii)** Los demandantes únicamente han consignado la suma que corresponde a la parte proporcional que pretenden y no el precio total pagado por los compradores demandados.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 780-2012
LIMA
RETRACTO**

1.3. Por sentencia de vista de folios quinientos cuarenta y cuatro, la Sala Superior ha revocado la sentencia de primera instancia, y reformándola, ha declarado infundada la demanda, argumentando que los demandantes no han cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 1592 del Código Civil, al pretender ejercer su derecho de retracto respecto a una parte de las acciones y derechos del predio *sub litis* y no sobre la totalidad del mismo, así como al haber consignado únicamente la suma de dos mil ciento noventa y tres dólares americanos (US\$2,193.00) y no la totalidad de los cinco mil dólares americanos (US\$5,000.00) que fue el precio del contrato de compraventa materia de retracto.-----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:-----

PRIMERO.- Habiéndose declarado procedentes, tanto las denuncias sustentadas en *vitio in procedendo* como en *vitio in indicando*, corresponde *prima facie* efectuar el análisis del error procesal o *vitio in procedendo*, toda vez que, de resultar fundada la denuncia en dicho extremo, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto del denunciado error material, referido al derecho controvertido en la presente causa.-----

SEGUNDO.- Estando a lo señalado, corresponde analizar en primer término si la sentencia de vista cumple con los estándares de motivación y de congruencia necesarios para conformar una decisión válida, pues los recurrentes han denunciado **la infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil**, alegando que la Sala Superior no ha resuelto el conflicto, al haber aplicado únicamente el artículo 1592 del Código Civil sin explicar y analizar el por qué no tienen derecho a la preferencia solo en la parte proporcional de la cual son propietarios, además de no haber resuelto la denuncia hecha en su recurso de apelación respecto a la condena al pago de costas y costos del proceso.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 780-2012
LIMA
RETRACTO**

TERCERO.- El derecho a la motivación de las decisiones judiciales consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, garantiza que los jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Estado y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Bajo este contexto, el contenido esencial del derecho y principio de motivación de las resoluciones judiciales se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por si misma la resolución judicial expresa una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si ésta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión.-----

CUARTO.- En aplicación de los conceptos antes aludidos, este Supremo Tribunal advierte que la sentencia de vista vulnera el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que la Sala Superior declara infundada la demanda de retracto interpuesta por los recurrentes, alegando únicamente que en aplicación del artículo 1592 del Código Civil no procede solicitar el retracto de una parte de los derechos y acciones del bien; sin cumplir con analizar los demás argumentos expuestos en el recurso de apelación de folios quinientos uno, entre ellos, el argumento esbozado por los recurrentes en el sentido de que al ser copropietarios con el demandado Leoncio Prieto Ayulo tienen todo el derecho de preferencia, así como el argumento que cuestiona la condena de pago de costos y costas.-----

QUINTO.- En tal sentido, se advierte que los fundamentos brindados por la Sala Superior incurren en un supuesto de *motivación insuficiente*, pues si bien no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas en el recurso, la ausencia o insuficiencia de fundamentos resulta manifiesta en el caso de autos. Sin embargo, este Supremo Tribunal estima que en el presente caso no corresponde casar la sentencia de vista, en aplicación de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, que señala lo siguiente: *“La Sala no casará la sentencia por el solo hecho de estar*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 780-2012
LIMA
RETRACTO**

erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación”.-----

SEXTO.- En ese orden, corresponde analizar la causal de ***infracción normativa material del artículo 1592 del Código Civil***. Bajo esta causal los recurrentes señalan que al ser copropietarios del inmueble *sub litis*, tienen la preferencia en la venta de cualquier derecho, pero solo en la parte proporcional que les otorga su porcentaje de titularidad. Afirman además, que al aplicar la norma denunciada se le ha dado una interpretación restrictiva sin analizar el hecho concreto que se presente en esta demanda, toda vez que no pueden sustituirse en todas las estipulaciones del contrato, pues los demandados también tienen derecho a comprar, optando el *Ad quem* por lo más simple, esto es, por interpretar la norma en su forma literal y no contrastarla con la situación de hecho mostrada en el presente caso. Alegan que la correcta interpretación que la Sala Superior y el Juzgado debieron hacer consiste en que la institución del retracto protege el derecho de preferencia de todos los copropietarios y, si más de un copropietario de un bien inmueble quiere ejercer estos derechos, ambos tienen derecho a la compra en la parte proporcional respecto a su porcentaje de propiedad, pudiendo por la figura del retracto subrogarse al comprador solo respecto a este porcentaje y a esta cuota ideal, respetando el derecho del comprador a su porcentaje de compra.

SÉTIMO.- El artículo 1592 del Código Civil prescribe que: *“El derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. El retrayente debe reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. Es improcedente el retracto en las ventas hechas por remate público”.*-----

OCTAVO.- El retracto, es el derecho o facultad que la ley otorga a determinadas personas para sustituirse o subrogarse al comprador en todas las estipulaciones de un contrato de compraventa. De esta definición se puede advertir que en todo proceso de retracto intervienen tres personas: el *vendedor*, que es la persona que enajena una cosa de su patrimonio sin propósito alguno de retraerla, el *comprador* que es la persona que recibe la cosa mediante el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 780-2012
LIMA
RETRACTO**

pago de su justo valor y, el *retrayente*, que es la persona a quien la ley le concede el derecho de pedir preferentemente para sí la cosa vendida, siempre que deje indemne al comprador.-----

NOVENO.- Para el caso de autos, nos interesa saber quiénes son los titulares del derecho de retracto, así el artículo 1599 del Código Civil precisa que: *“Tienen derecho de retracto: 1.- El arrendatario, conforme a la ley de la materia. (este inciso fue derogado por el Inciso c) de la Primera Disposición Final del Decreto Legislativo número 757); 2.- El copropietario, en la venta a **tercero de las porciones indivisas**; 3.- El litigante, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente; 4.- El propietario, en la venta del usufructo y a la inversa; 5.- El propietario del suelo y el superficiario, en la venta de sus respectivos derechos; 6.- Los propietarios de predios urbanos divididos materialmente en partes, que no puedan ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbres o a servicios que disminuyan su valor; 7.- El propietario de la tierra colindante, cuando se 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”*.-----

DÉCIMO.- Respecto al derecho de retracto del copropietario, Manuel de la Puente y Lavalle señala que deben darse los siguientes requisitos: **a)** Que se celebre un contrato de compraventa (o de permuta de bienes fungibles o una dación de pago), **b)** Que el bien materia de la compraventa esté en copropiedad, o sea que según el artículo 969 del Código Civil, pertenezca por cuotas ideales a dos o más personas, **c)** Que una o más de estas cuotas ideales pertenezca al retrayente, **d)** Que el vendedor sea un copropietario, y **e)** Que el comprador sea un tercero extraño a la copropiedad¹.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Estando a lo señalado precedentemente se concluye que si bien un copropietario tiene derecho de retracto, sin embargo, es requisito indispensable que para que proceda dicho retracto el comprador sea un tercero extraño a la copropiedad. En el caso de autos, los recurrentes Numa Enrique

¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *“Derecho de Retracto”*. Revista Themis N° 38, p. 136. En: <http://dike.pucp.edu.pe>.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 780-2012
LIMA
RETRACTO**

Cisneros Camborda y Luisa Elizabeth Olano Bilbao de Cisneros interponen demanda de retracto contra Evelina Patricia Benavides Cárdenas en su calidad de vendedora y contra Leoncio Fernando Prieto Ayulo y su cónyuge Bertha Haydee Salazar Huapaya en su calidad de compradores, pese a que estos últimos tienen la calidad de copropietarios del bien inmueble *sub litis*, en mérito a que el primero de los mencionados adquirió vía sucesión intestada el dieciséis punto sesenta y seis por ciento (16.66%) de los derechos y acciones del citado bien desde antes de celebrado el contrato de compraventa materia de retracto.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- En consecuencia, al no proceder el retracto contra el comprador no propietario, la presente demanda deviene en infundada, tanto más si se tiene en cuenta que el título que sustenta el derecho de copropiedad de los demandantes (Escritura Pública de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos ochenta y seis), ha sido declarado nulo mediante sentencia de fecha veinticinco de julio de dos mil once, confirmado por la sentencia de vista de fecha veintiuno de marzo de dos mil doce, dictadas en el Proceso número 67572-2003 seguido por Leoncio Fernando Prieto Ayulo contra los ahora demandantes, sobre Nulidad de Acto Jurídico; motivo por el cual los demandantes ya no tienen derecho a retracto.-----

DÉCIMO TERCERO.- Consecuentemente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, el presente recurso casatorio deviene en **infundado**, debido a que el fallo emitido por la Sala Superior se ajusta a derecho, con la correspondiente rectificación en la motivación de la sentencia de vista, hecha en los considerandos precedentes.-----

Por estas consideraciones, en aplicación del segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Numa Enrique Cisneros Camborda y Luisa Elizabeth Olano Bilbao de Cisneros, de folios quinientos sesenta y nueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de folios quinientos cuarenta y cuatro, de fecha seis de setiembre de dos mil once, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de folios



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 780-2012
LIMA
RETRACTO**

cuatrocientos ochenta y nueve, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil diez, que declaró improcedente la demanda; y, reformándola, la declara infundada; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Numa Enrique Cisneros Camborda y otra contra Evelina Patricia Benavides Cárdenas y otros, sobre Retracto; y los devolvieron. Ponente Señor Rodríguez Mendoza, Juez Supremo.-----

S.S.

RODRÍGUEZ MENDOZA

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

AAC/CBS