UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

EL DERECHO DE RETRACTO EN LOS JUZGADOS CIVILES DE CORONEL PORTILLO, EN EL PERIODO 2021 – 2022.

Tesis para optar el título profesional de

ABOGADO

JAEL REBECA TORRES RUIZ

JHEYSI ESTELA LEÓN NÚÑEZ

Pucallpa – Perú

2025

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ACTA DE EXAMEN PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

En la ciudad de Pucallpa, siendo las 12:00 pm del día viernes 31 de enero del año 2025, en el auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, cito en el Tercer Piso de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, se dio inicio a la correspondiente a la sustentación y/o defensa de la tesis denominada "EL DERECHO DE RETRACTO EN LOS JUZGADOS CIVILES DE CORONEL PORTILLO EN EL PERIODO 2021-2022", presentado por las bachilleres en Derecho y Ciencias Políticas: **JAEL REBECA TORRES RUIZ y JHEYSI ESTELA LEON NUÑEZ.**

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos, el Secretario Académico de la Facultad procedió a presentar a los Miembros del Jurado integrados por los docentes: Dr. JESUS ALCIBIADES MOROTE MESCUA (Presidente), Dr. EDGAR GUIZADO MOSCOSO (Miembro) y Dr. JOEL ORLANDO SANTILLAN TUESTA (Miembro), designados con Memorando Múltiple Nº 017/2025-UNU/FDyCP/GyT de fecha 27 de enero del 2025; luego del cual el señor presidente instó al Secretario Académico a presentar a las bachilleres examinadas.

Acto seguido el Presidente del Jurado invitó a las bachilleres a iniciar la exposición, del informe final de tesis; a cuyo término los miembros del jurado formularon las preguntas y objeciones respectivas, la misma que fueron absueltas de forma satisfactoria por las ponentes.

Continuando con el desarrollo de la sustentación y de conformidad con el Reglamento de Grados y Títulos, el presidente invitó a las bachilleres examinadas y al público asistente a abandonar la Sala para su correspondiente deliberación en forma reservada.

Seguidamente el Jurado emitió la calificación general, de cuyo resultado se establece que las bachilleres: **JAEL REBECA TORRES RUIZ y JHEYSI ESTELA LEON NUÑEZ;** fueron APROBADAS POR UNANIMIDAD.

Reiniciando el acto Público se procede a la Juramentación de honor y las felicitaciones por los miembros del Jurado, procediéndose a la lectura de la presente acta, dando por concluido el acto de sustentación siendo la 13:00 pm. Del mismo día, lo suscribieron en señal de conformidad; de lo que doy fe.

Dr. JESUS ALCIBIADES MOROTE MESCUA
PRESIDENTE

Dr. EDGAR GUIZADO MOSCOSO
MIEMBRO

Dr. JOEL ORLANDO SANTILLAN TUESTA
MIEMBRO

Dr. RUBEN ADOLFO CERNA LEVEAU
SECRETARIO ACADEMICO (e)

ACTA DE APROBACIÓN

La presente tesis fue aprobada por el Jurado Calificador de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, para optar el Título Profesional de Abogado.

Dr. Jesus Alcibiades Morote Mescua

Presidente

Dr. Edgar Guizado Moscoso

Miembro

Dr. Joel Orlando Santillan Tuesta

Miembro

Dr. Juan Arquimedes Nuñez Terreros

Asesor

Jael Rebeca Torres Ruiz

Tesista

Jheysi Estela Leon Nuñez

Tesista

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL

CONSTANCIA

ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

N° V/0323-2024.

La Dirección de Producción Intelectual de la Universidad Nacional de Ucayali, hace constar por la presente, que el trabajo académico de investigación, titulado:

"EL DERECHO DE RETRACTO EN LOS JUZGADOS CIVILES DE CORONEL PORTILLO, EN EL PERIODO 2021 - 2022"

Autor(es)	:	**TORRES RUIZ, JAEL REBECA**
		LEÓN NÚÑEZ, JHEYSI ESTELA
Facultad	:	**DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**
Escuela	:	**DERECHO**
Asesor(a)	:	**Dr. NUÑEZ TERREROS, JUAN ARQUIMEDES**

Presenta un **porcentaje de similitud de 6%,** verificado en el Sistema Antiplagio COMPILATIO,

De acuerdo a los criterios de porcentaje establecidos en el artículo 9 de la DIRECTIVA DE USO DEL SISTEMA ANTIPLAGIO, el cual indica que todo trabajo de investigación no debe superar el 10%. **En tal sentido, se declara, que el presente trabajo de investigación: SI Contiene un porcentaje aceptable de similitud,** procediéndose a emitir la presente Constancia de Originalidad de Trabajo de Investigación (COTI) a solicitud del asesor.

En señal de conformidad se firma y sella el presente documento.

Fecha: 04/07/2024

Mg. JOSÉ MANUEL CÁRDENAS BERNAOLA
Director de Producción Intelectual

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Repositorio de la Universidad Nacional de Ucayali

Yo, Jael Rebeca Torres Ruiz

Autor de la tesis titulada: "El Derecho de Retracto en los Juzgados Civiles de Coronel Portillo en el periodo 2021 - 2022"

Sustentada el año: 2025

Asesor(a): Juan Arquimedes Nuñez Terreros

Facultad: Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional: Derecho

Autorizo la publicación:

PARCIAL [ ] TOTAL [X]

De mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali (www.repositorio.unu.edu.pe), bajo los siguientes términos:

Primero: Otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en formato digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones.

Segundo: Declaro que la tesis es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas, caso contrario, me hago único(a) responsable de investigaciones y observaciones futuras, de acuerdo a lo establecido en el estatuto de la Universidad Nacional de Ucayali, la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria y el Ministerio de Educación.

En señal de conformidad firmo la presente autorización.

Fecha: 31 / 01 / 2025

Email: jaeltorresruiz@gmail.com Firma:

Teléfono: 947331901 DNI: 61202176

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Repositorio de la Universidad Nacional de Ucayali

Yo, Jheysi Estela Leon Nuñez

Autor de la tesis titulada: "El Derecho de Retracto en Los Juzgados Civiles de Coronel Portillo en el periodo 2021 - 2022."

Sustentada el año 2025

Asesor(a): Juan Arquimides Nuñez Terreros

Facultad: Derecho y Ciencias Politicas

Escuela Profesional: Derecho

Autorizo la publicación:

PARCIAL [ ] TOTAL [X]

De mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali (www.repositorio.unu.edu.pe), bajo los siguientes términos:

Primero: Otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en formato digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones.

Segundo: Declaro que la tesis es una creación de mi autoria y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas, caso contrario, me hago único(a) responsable de investigaciones y observaciones futuras, de acuerdo a lo establecido en el estatuto de la Universidad Nacional de Ucayali, la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria y el Ministerio de Educación.

En señal de conformidad firmo la presente autorización.

Fecha: 31 / 01 / 2025

Email: jheysileon10@gmail.com Firma:

Teléfono: 942085626 DNI: 61122456

DEDICATORIA

Dedico con todo el amor a mi familia, por su apoyo incondicional y su amor inmenso. Sin ellos, este sueño no habría sido posible. Gracias por creer en mí y acompañarme en este camino de mi formación profesional.

Jheysi Estela

Dedico esta tesis con profundo cariño y gratitud a mi hermosa familia, por su amor incondicional, su comprensión y su apoyo inquebrantable para el cumplimiento de mis metas.

Jael Rebeca

AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Nacional de Ucayali, por abrirnos las puertas para formarnos profesionalmente, por brindarnos no solo conocimientos académicos sino también valores y principios que nos guiarán para servir a la sociedad.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA vii

AGRADECIMIENTOS viii

ÍNDICE GENERAL ix

ÍNDICE DE TABLAS xi

ÍNDICE DE FIGURAS xiii

RESUMEN xv

ABSTRACT xvi

INTRODUCCIÓN xvii

CAPÍTULO I 1

EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN 1

1.1. Descripción del problema 1

1.2. Formulación del problema 2

1.2.1. Problema general 2

1.2.2. Problemas específicos 2

1.3. Formulación de objetivos 3

1.3.1. Objetivo general 3

1.3.2. Objetivos específicos 3

1.4. Justificación de la investigación 3

1.5. Delimitación del estudio 4

1.6. Viabilidad del estudio 4

CAPÍTULO II 5

MARCO TEÓRICO REFERENCIAL 5

2.1. Antecedentes jurídicos del problema 5

2.1.1. Antecedentes internacionales 5

2.1.2. Antecedentes nacionales 8
2.1.3. Antecedentes locales 11
2.2. Bases teóricas 12
2.3. Marco conceptual 27
2.4. Definición de términos básicos 45
2.5. Hipótesis y/o sistema de hipótesis 46
2.6. Variables 46
METODOLOGÍA 49
3.1. Diseño de la investigación 49
3.2. Población y muestra 51
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos 51
3.4. Validez y confiabilidad de los instrumentos 52
3.5. Técnicas para el procesamiento de la información 52
CAPÍTULO IV 53
RESULTADOS Y DISCUSIONES 53
4.1. Presentación de resultados 53
4.2. Contrastación de hipótesis 66
4.3. Aportes de la investigación 67
CAPÍTULO V 69
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 69
5.1. Conclusiones 69
5.2. Recomendaciones 69
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 89
ANEXOS 92

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Operacionalización de las variables……48

Tabla 2. Población y muestra……51

Tabla 3. Acciones llevadas por los abogados sobre derecho de retracto en los juzgados civiles de coronel portillo, periodo 2021-2022. 53

Tabla 4. Cantidad de retrayentes en la demanda sobre retracto 54

Tabla 5. Cantidad de demandados como vendedores en la demanda sobre retracto. 54

Tabla 6. Cantidad de demandados como compradores en la demanda sobre retracto. ... 55

Tabla 7. En nuestra legislación se establece o no una prelación entre la pluralidad de copropietarios respecto al derecho de retraer..... 56

Tabla 8. Casos en donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto demanda de retracto. 57

Tabla 9. Casos en donde todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente..... 57

Tabla 10. La legislación peruana establece una relación entre pluralidad de propietarios con derecho a retraer. 58

Tabla 11. Los juzgados han llevado asuntos en donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto la demanda de retracto. 59

Tabla 12. En la sentencia que declara fundada la demanda, la porción adquirida por el demandado adquiriente, se considera como subrogante a quien interpuso la demanda .. 60

Tabla 13. Asuntos de retracto en donde todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y adquiriente, en los juzgados de Coronel Portillo. 60

Tabla 14. ¿En los asuntos en los que todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente, al ser declarada fundada la demanda, a quienes se le considera como subrogantes del demandado adquiriente? 61

Tabla 15. ¿Considera usted que el código civil debe establecer una prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer? 62

Tabla 16. Prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer. 63

Tabla 17. Demandantes (retrayentes) 63

Tabla 18. Sentencia..... 64

Tabla 19. Sentencia de vista 65

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Acciones llevadas por los abogados sobre derecho de retracto en los juzgados civiles de coronel portillo, periodo 2021-2022. 53

Figura 2. Cantidad de retrayentes en la demanda sobre retracto 54

Figura 3. Cantidad de demandados como vendedores en la demanda sobre retracto..... 55

Figura 4. Cantidad de demandados como vendedores en la demanda sobre retracto..... 55

Figura 5. En nuestra legislación se establece o no una prelación entre la pluralidad de copropietarios respecto al derecho de retraer..... 56

Figura 6. Casos en donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto demanda de retracto. 57

Figura 7. Casos en donde todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente..... 58

Figura 8. La legislación peruana establece una prelación entre pluralidad de propietarios con derecho a retraer..... 58

Figura 9. Los juzgados han llevado asuntos en donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto la demanda de retracto. 59

Figura 10. En la sentencia que declara fundada la demanda, la porción adquirida por el demandado adquiriente, se considera como subrogante a quien interpuso la demanda .. 60

Figura 11. Asuntos de retracto en donde todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y adquiriente, en los juzgados de Coronel Portillo. 61

Figura 12. ¿En los asuntos en los que todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente, al ser declarada fundada la demanda, a quienes se le considera como subrogantes del demandado adquiriente? 61

Figura 13. ¿Considera usted que el código civil debe establecer una prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer? 62

Figura 14. Prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer. 63

Figura 15. Demandantes (retrayentes)..... 64

Figura 16. Sentencia..... 64

Figura 17. Sentencia de vista..... 65

RESUMEN

La presente investigación titulada “El Derecho de Retracto en los Juzgados Civiles de Coronel Portillo, en el Periodo 2021-2022”, se centró principalmente en determinar cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto que tienen los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022, siendo una investigación no experimental, con diseño no experimental, en la que se planteó el siguiente problema general ¿Cómo influye la inexistencia de la prelación al derecho de retracto que tienen los copropietarios de un bien indiviso en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022? si teniendo como hipótesis general La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto influye en la porción que les corresponde a los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022, teniendo como variable de estudio la Porción de los copropietarios de bien indiviso y la prelación en el derecho de retracto, cuyos indicadores de estudio son Copropietario, Tiempo transcurrido, Venta de un copropietario a terceros, en la que se tuvo como muestra de 20 expedientes y 40 abogados, para evidenciar su experiencia respecto al tema investigado, así también se siguieron 5 pasos para efectuar la prueba de hipótesis en la que se emplearon el SPSS y el Rho de Spearman para verificar la correlación de ambas variables.

Palabra Clave: Vendedor, Comprador, Retrayente.

ABSTRACT

The present research entitled "The Right of Retraction in the Civil Courts of Coronel Portillo, in the Period 2021-2022", focused mainly on determining how the non-existence of priority influences the right of withdrawal that the co-owners of an undivided property have, in the Province of Coronel Portillo, period 2021-2022, being a non-experimental research, with a non-experimental design, in which the following general problem was raised: How does the non-existence of priority influence the right of withdrawal that the co-owners of an undivided property have in the Province of Coronel Portillo, period 2021-2022? if, having as a general hypothesis The non-existence of priority in the right of withdrawal influences the portion that corresponds to the co-owners of an undivided property, in the Province of Coronel Portillo, period 2021-2022, having as a study variable the Portion of the co-owners of undivided property and the priority in the right of withdrawal, whose study indicators are Co-owner, Time elapsed, Sale of a co-owner to third parties, in which a sample of 20 files and 40 lawyers was taken, to evidence their experience regarding the investigated topic, as well as 5 steps were followed to carry out the hypothesis test in which the Ssps and the Espearman Rho were used to verify the correlation of both variables.

Keywords: Seller, Buyer, Withdrawer.

INTRODUCCIÓN

La investigación de la presente tesis titulada “El Derecho de Retracto en los Juzgados Civiles de Coronel Portillo, en el Periodo 2021-2022” surge de la necesidad de estudiar dentro de nuestro cuerpo normativo las figuras jurídicas poco conocidas por la población ucayalina, quienes desconocen la existencia de esta ley que ampara el derecho de preferencia que tienen ciertas personas ante la compra venta de un bien inmueble del cual no es titular pero que si reúnen ciertos requisitos que lo convierten en la primera opción ante la posibilidad de una venta a terceros.

Sin embargo, existen situaciones en la cual el bien se enajena a un tercero sin tomar en cuenta que el Código Civil en su artículo 1592 otorga el derecho de retracto para subrogarse en lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa.

El Código Civil en su artículo 1599 señala los titulares del derecho de retracto, sin embargo en el inciso 2 del citado artículo señala de forma general el derecho que tienen los copropietarios de un bien indiviso a ejercer la subrogación en lugar del tercero adquiriente, he aquí surge la inquietud principal de esta tesis al no hallarse estipulado concretamente a quiénes de los copropietarios de un bien inmueble que ha sido vendido, le corresponde la preferencia del derecho de retracto o; si le corresponde a todos los copropietarios por igual o quizá talvez solo al copropietario que demando tal derecho para retrotraer el bien vendido; un dilema que no se encuentra estipulado en nuestro ordenamiento legal, convirtiéndose esto en un vacío legal, que merece ser resulto y se positivizado para dar solución a futuros problemas similares.

El desarrollo de la investigación está estructurado por cuatro capítulos, conforme a lo establecido en el reglamento de grados y títulos de esta prestigiosa universidad.

Capítulo I: Presentación del problema, que aborda el planteamiento del problema, tanto en su dimensión general como específica. Además, se establecen los objetivos

generales y específicos de la investigación, se justifica la relevancia de llevar a cabo dicho estudio, y se delimita y evalúa la viabilidad de la investigación.

Capítulo II: Incluye el marco teórico referencial, los antecedentes a nivel internacional, nacional y local, las bases teóricas, la definición de términos fundamentales, la formulación de hipótesis general y específicas, la identificación de variables, las definiciones conceptuales y la definición operacional, así como la operacionalización de las variables.

Capitulo III: Compuesto por la metodología, el diseño de la investigación, la selección de la población y muestra, así como la técnica e instrumento utilizados para recopilar datos.

Capitulo IV: Que abarca la exposición de los resultados obtenidos, el análisis y debate de estos, y finalmente, las conclusiones, recomendaciones, referencias bibliográficas y anexos.

La presente tesis es resultado de una ardua investigación realizada en estos años, las autoras estamos puestas a críticas constructivas con la finalidad de mejorar nuestro crecimiento profesional y el dominio de temas poco conocidos como el de esta investigación, por la justicia y por un mundo con armonía y paz.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Descripción del problema

El artículo 1592 del Código Civil establece el Retracto como el derecho otorgado por la ley a ciertas personas para tomar el lugar del comprador en todas las cláusulas del contrato de compra-venta. En caso de ejercerse, el retractante debe reembolsar al comprador el precio, impuestos, gastos y, si aplicara, los intereses acordados. Se especifica que el retracto no es aplicable en ventas realizadas mediante subasta pública.

Los titulares del derecho de retracto están señalados en el artículo 1599 del código civil, siendo ellos los siguientes: El copropietario tiene derecho de preferencia en la venta de partes indivisas a terceros. El litigante puede ejercerlo al vender un bien en disputa judicial. El propietario puede hacerlo al vender el usufructo, y viceversa. En la venta de derechos sobre suelo y superficie, el propietario respectivo y el superficiario tienen preferencia. En casos de predios urbanos divididos, los propietarios no pueden ejercer sus derechos si afectan el valor de otras partes. Además, el propietario de tierra colindante puede ejercer el derecho en la venta de fincas rústicas dentro de la unidad agrícola o ganadera mínima.

El artículo 1600 del código especifica que, en caso de múltiples retractantes, se sigue el orden del artículo 1599.

Como es de verse el código civil solo establece la prelación del derecho de retracto respecto a la totalidad de quienes tienen derecho a retracto, señalados en el artículo 1599; pero no establece la prelación u orden de relación de los retrayentes cuando estos tienen derecho a retracto como copropietarios en la venta a terceros de las porciones indivisas. No encontramos en nuestra legislación cual es la prelación

cuando unas pluralidades de copropietarios de porciones indivisas tienen derecho a retraer. Ejemplo: Juan Cherry, Marianela Cherry, María Cherry, y Verónica Cherry, son copropietarios de las porciones indivisas del inmueble ubicado en la manzana 111 lote 10 del plano regulador de Pucallpa, con doce metros de frente por 30 de fondo, encerrándose un área de 360 m2; copropietarios en razón a que han sido declarados herederos de su padre, el causante. En este ejemplo, si la copropietaria Verónica Cherry vende a un tercero sus derechos y acciones que le corresponden respecto del inmueble mencionado ¿Cuál sería el orden de prelación para ejercer el derecho de retracto entre Juan Cherry, Marianela Cherry, María Cherry? Entonces, a este respecto encontramos un vacío de la ley que es necesario solucionar. Si los retrayentes fueran Juan Cherry, Marianela Cherry, María Cherry no habría problemas, porque los tres subrogarían al comprador de las acciones y derechos de Verónica Cherry. Pero si ocurriera que solamente Juan Cherry inicie el proceso de retracto al término del mismo lo subrogaría al comprador, obteniendo para sí la totalidad de lo que adquirió el comprador tercero o en tal subrogación debe comprenderse también a los otros copropietarios Marianela Cherry, María Cherry. Este es el problema que nuestra tesis aborda, con la finalidad de incluir en el orden de prelación a la pluralidad de copropietario.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

- ¿Cómo influye la inexistencia de la prelación al derecho de retracto que tienen los copropietarios de un bien indiviso en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022?

1.2.2 Problemas específicos

- ¿Cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto cuando solo algunos de los copropietarios accionan para subrogar al tercer

adquiriente de las porciones indivisas en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022?

- ¿Cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto cuando solo uno de los copropietarios acciona para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022?

1.3 Formulación de objetivos

1.3.1 Objetivo general

- Determinar cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto que tienen los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.

1.3.2 Objetivos específicos

- Determinar cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto, cuando solo algunos de los copropietarios accionan para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.
- Determinar cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto cuando solo uno de los copropietarios acciona para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.

1.4 Justificación de la investigación

1.4.1 Importancia social

La presente investigación tiene una importancia social porque aportará en la superación del vacío legal que existe respecto a la prelación de los copropietarios frente a la venta de un tercero del inmueble indiviso, procurando

que todos y cada uno de ellos se beneficien equitativamente con la subrogación del tercero adquiriente del referido inmueble.

1.4.2 Importancia practica

Con el presente trabajo se pretende llenar el vacío legal que no establece la prelación de los copropietarios respecto a la venta a un tercero del bien indiviso.

1.5 Delimitación del estudio

1.5.1 Delimitación espacial o geográfica

La presente investigación comprende el distrito de Callería, Provincia de Coronel Portillo, Departamento de Ucayali.

1.5.2 Delimitación temporal

La presente investigación abarca el periodo 2021-2022.

1.5.3 Delimitación teórica

La presente investigación teóricamente se refiere al vacío legal en nuestro ordenamiento jurídico respecto a la prelación u orden de relación de los copropietarios retrayentes.

1.6 Viabilidad del estudio

La investigación es viable toda vez que se cuenta con suficientes materiales teóricos, recursos materiales y humanos, así como los respectivos instrumentos que serán aplicados a nuestra muestra, conformada por abogados registrados en el colegio de abogados de Ucayali y expedientes civiles sobre retracto.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

2.1 Antecedentes jurídicos del problema

2.1.1 Antecedentes internacionales

González (2010) en su Tesis de “Los derechos de adquisición preferente a favor del arrendatario rústico” en el año 2010, en Madrid, España. Nos dice que: Los derechos de adquisición preferente a favor del arrendatario rústico tienen su origen en la Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR) de 1935, durante la cual se aplicaron de manera intensiva. La LAR de 1980 no solo los conserva, sino que los amplía al introducir el tanteo junto al retracto, otorgándolos en cualquier caso de enajenación intervivos. Sin embargo, la LAR de 2003 suprime estos derechos. Tras las elecciones de 2004, la Ley 26/2005 los reintroduce con un régimen jurídico casi idéntico al de 1980. La agitada evolución legislativa plantea interrogantes sobre su razón de ser, aunque su importancia en el ámbito jurídico español es innegable, evidenciada por numerosas sentencias derivadas de su aplicación práctica.

En el análisis de estos derechos, se adopta una metodología que distingue entre el aspecto estático, centrado en los elementos estructurales (titular, negocios jurídicos y objeto), y la perspectiva dinámica, enfocada en el ejercicio de los derechos por el arrendatario rústico. Respecto al tanteo, se destaca la determinación de la naturaleza jurídica de la notificación previa y sus efectos legales. En cuanto al retracto, se abordan los casos problemáticos, como la determinación del inicio del plazo para ejercerlo y el precio que el retrayente debe abonar al comprador. Además, se examina la expresión "subrogación con las mismas condiciones del contrato" establecida en el

artículo 1.521 del Código Civil, crucial para comprender los efectos del retracto arrendaticio rústico. La evolución de estos derechos, marcada por cambios legislativos y su posterior reintroducción, plantea incógnitas sobre su razón de ser. No obstante, su relevancia se refleja en la casuística generada por su aplicación práctica, lo que justifica el análisis detallado de sus elementos estáticos y dinámicos para comprender completamente su alcance y funcionamiento en el marco legal español.

Jacob & Sanz (1999), en su Tesis de “El retracto convencional relación jurídica y derecho subjetivo”, publicado en 1990 en la ciudad de Madrid, España. Nos dice que Este proyecto busca examinar la figura del retracto convencional o pacto de retro, centrándose principalmente, como indica el título, en aspectos relacionados con su naturaleza. La introducción de la Tesis Doctoral tiene como objetivo determinar si la expresión "retracto convencional" se ajusta adecuadamente a lo que el Código Civil regula en los artículos 1.507 y siguientes. Se cuestiona si el término "retracto convencional" refiere a una figura similar al retracto legal, pero con la particularidad de no ser establecido por la ley, sino acordado por las partes. Desde esta perspectiva, se plantea que lo regulado en los mencionados artículos se correspondería más con el pacto de retro que con el retracto convencional. El trabajo llega a una conclusión divergente al plantear, por un lado, que los términos "pacto de retro" y "retracto convencional" son intercambiables, y por otro, que si bien el retracto, al ser deseado por las partes, puede recibir otras denominaciones como voluntario, paccionado, negocial o sui generis, no debería ser etiquetado específicamente como "retracto convencional".

La primera fase de la investigación se enfoca en examinar el retracto convencional como una relación jurídica secundaria derivada de la relación

jurídica primaria de compraventa. La naturaleza secundaria y accesoria de esta relación jurídica de retracto la distingue de otros elementos esenciales o inherentes a la compraventa. Además, en el contrato de compraventa con pacto de retro, se observa una dualidad de relaciones dentro de un único contrato de compraventa, en lugar de dos contratos de compra-venta, como algunos sectores de la doctrina germánica han sugerido.

La segunda sección de la investigación se dedica al análisis de la ejecución del retracto como un derecho subjetivo de índole potestativa. En este contexto, se examinan los conceptos de derechos potestativos y subjetivos con el propósito de asignar al derecho potestativo y, por ende, al retracto convencional, su naturaleza específica.

Sánchez (1990) en su Tesis de “El retracto convencional y el retracto voluntario”, publicado en el año 1990, Madrid, España. Nos dice que Ambos derechos se definen como variantes de derechos reales de adquisición. El retracto convencional se presenta como un derecho de opción particular, ya que otorga a su titular el privilegio de adquirir con preferencia absoluta, sin depender de la voluntad del propietario. Además, se considera específico porque aquel que pacta un derecho de retracto busca no solo adquirir con preferencia, sino también transmitir primero y luego adquirir lo que, mediante esa transmisión, ha salido de su patrimonio. El retracto voluntario, que se presenta como un equivalente negociado del retracto legal, se estructura como un derecho de tanteo que puede ejercerse después de que se haya completado la transferencia entre el propietario y un tercero, representando así una segunda fase del derecho de tanteo. Ambos, el retracto voluntario y el legal, se establecen a través de un acuerdo jurídico en el cual las partes definen las condiciones de la futura compraventa y otorgan a una de ellas la

capacidad de exigir su efectividad. En el caso del retracto convencional, este acuerdo se realiza de manera simultánea a una compraventa con un sentido inverso. Se examinan los participantes, el objeto, y se distinguen las circunstancias según la capacidad, el momento de intervención y las modificaciones en el objeto. Por último, se analiza su ejercicio, evaluando las transmisiones que lo desencadenan, los derechos y deberes de las partes, la concurrencia de situaciones, así como su término y su regulación en las compilaciones forales.

2.1.2 Antecedentes nacionales

Fonseca Livias (2019) en su tesis de maestría “El Derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según percepción de los profesionales del Derecho- Huánuco – 2017”, publicado en el 2019, en la Universidad Nacional Hermilio Valdizán. El objetivo de este estudio es explorar la perspectiva de los profesionales del derecho en Huánuco sobre la titularidad del derecho de retracto en situaciones de copropiedad. Se trata de una investigación de tipo explicativo, transversal, observacional y prospectivo, con un diseño correlacional causal. Se evaluarán dos variables: el derecho de retracto, definido como el privilegio otorgado por la ley para que ciertas personas se sustituyan en lugar del comprador en todas las cláusulas del contrato de compraventa, y la normativa que regula la copropiedad, cuando un bien o derecho pertenece pro indiviso a múltiples personas. La muestra consiste en 40 profesionales del derecho especializados en temas civiles, utilizando un cuestionario como instrumento de investigación. Los resultados se presentan mediante tablas estadísticas y diagramas de barras, y se analizan e interpretan en relación con las variables. Se realiza un análisis inferencial, la contrastación de hipótesis, la discusión de resultados y la

contribución a la investigación. Con base en estos procesos, se concluye que los profesionales legales consideran que existe una relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad de personas naturales y jurídicas, quienes pueden actuar como demandantes. En resumen, se rechazaron las hipótesis nulas (Ho), (Ho1) y (Ho2), y se aceptaron como válidas las hipótesis de investigación (Hi), (Hi1) y (Hi2).

Quispe Ayuque (2015) en su tesis de grado titulado “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”, publicado en el año 2015 ,en la Universidad Nacional de Huancavelica, nos dice que: La investigación plantea la siguiente interrogante: ¿Cuáles fueron las razones detrás de la ausencia de Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica desde 2012 hasta 2013? El objetivo general es identificar las causas que explican la falta de procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica durante el período mencionado. 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 trabajará 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

Livia soto (2017) en su tesis de grado “EFECTOS JURÍDICOS DEL DERECHO DE RETRACTO EN LOS CONTRATANTES DE LA CIUDAD DE HUANCAYO”, publicado en el año 2017, en la Universidad Peruana Los Andes. La investigación comenzó con la pregunta: ¿Cuáles son las implicaciones legales del derecho de retracto para los contratantes en Huancayo? Su objetivo fue determinar los efectos jurídicos del derecho de retracto en los contratantes de esta ciudad. Se enmarca en una investigación de tipo básica o teórica, con un enfoque descriptivo. Se emplearon métodos generales como el método inductivo-deductivo y el método de análisis y síntesis, además de métodos particulares como el método exegético, el método sistemático y el método sociológico. El diseño de la investigación fue no experimental y transaccional, con una muestra única. Para recopilar información se utilizaron encuestas y análisis documental. Se concluyó que el derecho de retracto tiene efectos legales en los contratantes de Huancayo.

Las palabras clave incluyen: litis, derecho de retracto, detrimento y compelidas.

2.1.3 Antecedentes locales

Moral Casillas (2018) en su proyecto de tesis de grado titulado ““calidad de sentencias sobre retracto en el expediente N° 00292-2012-0-2402-JR-CI-01 del distrito judicial de Ucayali - Coronel Portillo, 2017”, publicado en el año 2018, en la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, nos dice que: En este estudio se abordará la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia del expediente N° 00292-2012-0-2402-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Ucayali-Coronel Portillo 2017, relacionado con el tema del Retracto. Esta investigación es de naturaleza cualitativa, de nivel exploratorio descriptivo, con un diseño no experimental, retrospectivo y transversal. Los datos fueron recopilados de un expediente seleccionado mediante muestreo por conveniencia, utilizando técnicas de observación. Las sentencias declaran o reconocen el derecho o razón de una de las partes, imponiendo a la otra la obligación de aceptar tal declaración y cumplirla. La recopilación de datos se realizó mediante muestreo por conveniencia del expediente seleccionado, utilizando técnicas de observación, análisis de contenido y una lista de verificación validada mediante juicio de expertos. Los resultados indicaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutiva de las sentencias de primera instancia fue evaluada como alta, muy alta y muy alta, respectivamente, mientras que para las sentencias de segunda instancia se evaluó como muy alta en todos los aspectos mencionados. Como conclusión, se determinó que la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia fue evaluada como muy alta.

2.2 Bases teóricas

2.2.1 Bases Epistemológicas del derecho de retracto

La esencia principal del positivismo filosófico radica en la exclusión de cualquier elemento ajeno a los datos científicos en el ámbito de la filosofía. Desde la perspectiva jurídica, el positivismo sostiene que la norma o ley prevalece por encima de los hechos, seguida por consideraciones éticas en última instancia.

La epistemología inicia con una crítica al positivismo, al que principalmente percibe como legalista, es decir, una doctrina que limita el conocimiento científico a la declaración de relaciones. Por ende, la epistemología se ocupa del estudio de los fundamentos de las ciencias; en el ámbito del derecho, sostiene que los hechos preceden a la norma o ley, seguidos por consideraciones éticas. Es evidente que los principios del positivismo y la epistemología jurídica son completamente contrapuestos. Ambas corrientes surgieron a principios del siglo XX y han mantenido defensores o seguidores desde entonces.

Dado que el derecho es una disciplina de las ciencias sociales que se ocupa del estudio de la ley o norma, su origen, desarrollo y aplicación a lo largo del tiempo, podemos examinar el concepto de propiedad desde una perspectiva científico-filosófica. Por lo tanto, la noción de propiedad de los bienes surge en un momento específico de la historia y no ha sido una constante. En las comunidades primitivas, no existía la noción de propiedad sobre los bienes, ya que, al principio de la humanidad, recursos como la tierra y herramientas rudimentarias como piedras, palos y huesos estaban disponibles para todos los miembros de la comunidad. Con la aparición de la sociedad esclavista, también surgieron instituciones como el Estado, el

derecho y el ejército, junto con la idea de propiedad sobre los bienes. Ante esta situación, fue necesario regular la propiedad, definirla, protegerla, establecer sus límites y determinar su extinción.

En las épocas del feudalismo o la Edad Media, así como en el capitalismo o la Edad Moderna, la esencia de la propiedad permanece, pero surge la necesidad en los Estados contemporáneos de proteger tanto la propiedad mueble como inmueble. Como resultado, en diversas legislaciones se establece el derecho de retracto, que se define como la facultad de reemplazar al comprador en las condiciones acordadas, permitiendo al retrayente adquirir el bien en su lugar. Este avance no ha pasado desapercibido en el Perú, y en nuestro marco legal civil se ha establecido el derecho de retracto, que es el tema de estudio de esta investigación.

2.2.2 Definiciones etimológicas

- **Definición de retracto**

El jurista Jorge Eugenio Castañeda en su obra “El contrato de compra venta “precisa, en primer lugar, según la normativa civil de 1936, “que el retracto es el derecho que compete a cierta persona, 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 subroga. Puede existir retracto convencional y retracto legal. 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.

Con la implementación del nuevo código civil en 1984, se establece en el artículo 1592 la definición del derecho de retracto como la facultad que la ley concede a ciertas personas para ocupar el lugar del comprador en todas las cláusulas del contrato de compraventa.

Angel Gustavo Cornejo, citado por Alfonso Cornejo, afirma que el retracto es la facultad de reemplazar en las mismas condiciones establecidas en el contrato a aquel que adquiere un bien mueble o inmueble indiviso mediante compra o dación en pago.

De La Puente y Lavalle (1999). Por su parte, De la Puente y Lavalle subraya “que la ley crea el derecho de retracto y lo pone a disposición del retrayente, que es un tercero calificado, correspondiendo a este activar o no tal derecho a su favor cuando el propietario del bien proceda a enajenarlo. Si el retrayente se decide hacerlo se coloca en el lugar del comprador en el previo contrato de compraventa sin que se modifiquen las estipulaciones de ese contrato, salvo en lo relativo al cambio de personas”.

- **Características del Retracto**

Martínez Coco advierte, de la definición del código civil se extraen las siguientes características:

- ✓ **Su naturaleza legal:** Se refiere a una facultad que se deriva directamente de la ley. Por tanto, las circunstancias que generan el derecho de retracto y las personas autorizadas para ejercerlo están específicamente definidas en la ley. Estas condiciones son exclusivas y no pueden ser otras diferentes. Arias Schreiber también destaca su carácter legal, lo cual implica que existen causas predefinidas que, a su vez, están vinculadas con motivos de interés público y no pueden ser interpretadas de manera amplia, ya que esto supondría una limitación a los principios generales de autonomía de la voluntad y estabilidad contractual.
- ✓ **Su carácter subrogatorio:** Según Arias Schreiber, en virtud de esta función subrogatoria, el retrayente toma el lugar del comprador y asume sus obligaciones sin la necesidad de celebrar un nuevo contrato, siendo

suficiente el otorgamiento de una escritura de sustitución. Esta subrogación implica la presencia de un sujeto activo, que es el que realiza la subrogación, y un sujeto pasivo, que es el que es sustituido.

- ✓ **Duración de la relación legal originada por la compra-venta:** Esto surge como una consecuencia natural del derecho de sustitución que se ejerce sobre el contrato de compra-venta existente, resultando en un cambio únicamente en los sujetos implicados en el contrato.
- ✓ **Su naturaleza excepcional:** Dado que el derecho de retracto puede comprometer la seguridad necesaria en las transacciones, el legislador limita su aplicación únicamente a situaciones específicas que merezcan protección socialmente.

También es importante destacar que este derecho tiene un límite de tiempo para ser ejercido, establecido en 30 días a partir de la comunicación con fecha cierta a la persona que posee este derecho, tal como se especifica en el artículo 1596 del código civil.

- **Naturaleza jurídica del retracto**

En la literatura especializada se debate sobre si el derecho de retracto tiene una naturaleza real o personal.

Según Diez-Picazo, mencionado por Carranza Álvarez, el retracto no constituye un derecho real debido a que no confiere a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa. En contraste, Rojas Sastre argumenta que tampoco tiene carácter real porque no requiere de protección registral para tener eficacia erga omnes, ya que es un derecho establecido por la ley en sí misma. Por otro lado, Ghestin y Desch sostienen que el derecho de retracto es de naturaleza personal y no real, ya que es el derecho de contratos el que

incluye exclusivamente dicho derecho. Aunque su objeto puede ser un bien mueble o inmueble, este derecho no está ligado a la cosa en sí misma.

La Exposición de Motivos del Código Civil de 1984 esclarece el debate a favor de considerar el derecho de retracto como de naturaleza personal. En este sentido, Bigio confirma que el derecho a retractarse no es estrictamente un derecho real, ya que el retrayente solo adquiere el derecho de propiedad cuando su reclamación es respaldada legalmente. En ese momento, deja de ser retrayente y se convierte en el titular del dominio del bien. Antes de esto, el retrayente solo posee una expectativa que se protege a través de lo que se denomina como "energía persecutoria", lo cual no constituye propiamente un derecho real, ya que no confiere un poder directo e inmediato sobre el bien.

- **Critica a la vigencia del retracto**

Jorge Eugenio Castañeda afirmaba que el derecho de retracto legal surge por motivos de interés público que se alinean con los intereses individuales de los particulares.

Soler (1952). En el contexto español, Antonio Borrell y Soler subraya que, en los retractos legales, el Código permite su ejercicio basado en motivos que se consideran de interés social, con el objetivo de poner fin a situaciones que se consideran económicamente desfavorables. No lo establece como un caso de expropiación forzosa, ni lo autoriza excepto cuando el propietario de un bien lo enajena en condiciones especiales que pueden ser aprovechadas por aquel que desea adquirir el bien, y la ley le concede esta preferencia sobre quien originalmente lo había adquirido.

Cantuarias menciona a Fabian Novak, quien resume los argumentos presentados por la doctrina para justificar la importancia social y económica del retracto: "El retracto representa una manera más eficiente de aprovechar

la riqueza, consolidando la propiedad en una sola mano, lo que resulta en beneficio para la familia. Además, en caso de litigio, busca evitar el perjuicio del deudor y garantizar la propiedad de las tierras para aquellos que las trabajan, así como poner fin a situaciones de indivisión o servidumbres que solo perjudican la propiedad".

No obstante, Cantuarias señala las desventajas del retracto utilizando el Análisis Económico del Derecho. Por ejemplo, en el caso de la venta de derechos y acciones por parte de un individuo sobre un bien sujeto a copropiedad, la mera posibilidad de que uno de los copropietarios pueda ejercer el derecho de retracto sobre la parte que se pretende vender implicaría inevitablemente una reducción significativa en el número de posibles compradores. Esto se debe a que los terceros interesados preferirían invertir sus recursos limitados en actividades alternativas que les brinden beneficios seguros, en lugar de arriesgarse en una compra que podría ser objeto de reclamaciones judiciales en el futuro. Como resultado, la capacidad de negociación del vendedor se vería considerablemente afectada.

Sin embargo, el jurista mencionado añade que, cuando un vendedor copropietario valora su propiedad en, por ejemplo, S/.90.00 y desea venderla por S/.100.00, se enfrenta a la situación en la que cualquier posible comprador buscará que el precio refleje el riesgo asociado al ejercicio del derecho de retracto por parte de los copropietarios. Esto inevitablemente resultará en que el precio ofrecido a cambio de la cuota sea significativamente menor de lo que el vendedor podría obtener si la vendiera libremente en el mercado.

Por nuestra parte consideramos que el carácter excepcional del derecho de retracto restinga ampliamente la aplicación del mismo, por lo cual los temores a este no deben ser tan grandes. No obstante, ello, existen

situaciones como la misma transmisión sucesoria que degeneran el ejercicio del derecho de retracto y por ende no propician la consolidación del derecho de propiedad en una sola mano, fin y objetivo buscado por el legislador.

- **Razones a favor y en contra del derecho de retracto**

Las argumentaciones a favor y en contra de la regulación del derecho de retracto en el Código Civil son resumidas por la doctora Elvira Martínez Coco de la siguiente manera:

Razones a favor:

- ✓ Contribuye a cumplir una función social.
- ✓ Se fundamenta en la utilidad pública.
- ✓ Favorece la consolidación de la propiedad.
- ✓ Facilita el acceso de los arrendatarios a la propiedad.
- ✓ El vendedor no sufre pérdida alguna, ya que recibe el precio deseado por el bien tanto del comprador como del retrayente.
- ✓ Prioriza la justicia por encima de la seguridad jurídica.

Razones en contra:

- ✓ Aumenta los costos de las transacciones, afectando al vendedor, al comprador y a terceros.
- ✓ El arrendatario puede adquirir el bien libremente en el mercado.
- ✓ El arrendatario está mejor preparado para evaluar el costo-beneficio de adquirir el inmueble ofreciendo un precio razonable al propietario.
- ✓ Se sacrifica la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.
- ✓ El precio de venta de un bien sujeto a retracto siempre será menor que el de uno que no lo está.
- ✓ Obstaculiza el funcionamiento eficiente del sistema de circulación de bienes.

- ✓ Falta de protección para terceros. (MARTINEZ COCO, 1996:46-A).

- **Clases de retracto**

Existen dos clases:

a) **Retracto legal. –** Es aquel que se origina por imperio de la ley.

b) **El retracto convencional o pacto de retroventa. –** Se refiere al evento en el cual el vendedor retiene el derecho de recobrar el objeto vendido, siempre y cuando se realice la entrega del precio, los gastos del contrato, los gastos necesarios y útiles realizados en el objeto, y se cumpla con cualquier término específico acordado previamente.

- **Finalidad del proceso**

El objetivo del retracto es reemplazar al comprador por el retrayente en la posición y términos del comprador dentro del contrato de transmisión. El retracto legal no busca rescindir ni anular el contrato en ningún caso, sino más bien sustituir, en todos los derechos derivados del mismo, a la persona del retrayente por la del comprador sobre quien recae el retracto.

- **Características del retracto legal**

- ✓ Implica el derecho de una persona a reemplazar al adquiriente de un bien mediante compra o donación, compensando el precio pagado y respetando las condiciones acordadas.
- ✓ El retrayente no participa en el contrato en el que se ejerce su derecho.
- ✓ El vendedor o donante pierde todo vínculo directo e indirecto con el bien desde la firma del contrato.
- ✓ Participan tres personas: el vendedor, el comprador y el retrayente.
- ✓ En relación con el vendedor, la transferencia de dominio es absoluta, incondicional y revocable. Una vez celebrado el contrato, el bien no puede volver a él.

- ✓ Las condiciones impuestas al retrayente pueden ser, y en la mayoría de los casos lo son, desconocidas por quien se compromete a cumplirlas.
- ✓ El contrato sobre el cual se ejerce el retracto permanece inalterado e incuestionable.

- **Titulares del derecho de retracto**

El artículo 1599 del Código Civil enumera los titulares del derecho de retracto, que son los siguientes:

- ✓ El copropietario, cuando se vende a un tercero una parte indivisa de la propiedad.
- ✓ El litigante, si se vende el bien objeto de disputa judicial por parte del contrario.
- ✓ El propietario, en caso de venta del usufructo o viceversa.
- ✓ El dueño del suelo y el superficiario, cuando se vende sus respectivos derechos.
- ✓ Los propietarios de predios urbanos divididos físicamente en partes, que no pueden ejercer sus derechos de propiedad sin afectar negativamente el valor de las otras partes del bien.
- ✓ El propietario de tierras contiguas, en el caso de venta de una finca rústica cuya extensión no exceda de la unidad agrícola o ganadera mínima correspondiente, o cuando la suma de la finca y la tierra colindante no supere dicha unidad.

- **Legitimación pasiva y activa en el retracto**

La legitimación pasiva incluye al vendedor del bien sujeto al retracto, así como a los compradores posteriores o adquirientes, que forman un litisconsorcio pasivo necesario.

Esta legitimación está establecida en el artículo 496 del Código Procesal Civil, que establece que la demanda será dirigida contra el vendedor y el comprador del bien que se pretende retractar.

La legitimación activa corresponde al retrayente (demandante).

- **Requisitos para el ejercicio del derecho de retracto**

Los principales requisitos para ejercer el derecho de retracto son los siguientes:

- ✓ Cumplimiento del plazo establecido para el retracto.
- ✓ Reembolso o consignación del precio del bien objeto del retracto.
- ✓ Existencia del título que respalda el derecho de retracto.

El artículo 495 del Código Procesal Civil detalla los requisitos y documentos adicionales necesarios para la demanda de retracto de la siguiente manera:

"Además de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 424º y 425º, la demanda debe ir acompañada del certificado de depósito en dinero equivalente al valor recibido por el vendedor, los impuestos y gastos pagados por el comprador, así como los intereses que correspondan y hayan sido generados por este último. Si en la transacción se acordó un plazo para el pago del saldo, el retrayente deberá proporcionar una garantía adecuada, según lo determine el Juez, dentro de dos días hábiles".

- **Casos de improcedencia de la demanda de retracto**

El artículo 497 del Código Procesal Civil establece que la demanda será considerada inadmisible si se presenta después de transcurridos treinta días naturales a partir del conocimiento de la transferencia.

Por otro lado, el artículo 500 del Código Procesal Civil regula la inadmisibilidad especial de la demanda al especificar que, además de los

casos contemplados en el artículo 427, la demanda será rechazada si el retrayente no cumple con alguno de los requisitos mencionados en el artículo 495 o con el indicado en el artículo 498 dentro del plazo establecido en este último.

Los artículos 427, 495 y 498 mencionados en el artículo 500 del Código Procesal Civil establecen lo siguiente:

- ✓ El artículo 427 trata sobre la improcedencia de la demanda, especificando que el juez declarará improcedente la demanda en casos como la falta manifiesta de legitimidad o interés para obrar por parte del demandante, la caducidad del derecho, la falta de conexión lógica entre los hechos y el pedido, o si este último resultara jurídica o físicamente imposible.
- ✓ El artículo 495 regula los requisitos y documentos adicionales necesarios para la demanda de retracto, los cuales ya hemos mencionado previamente.
- ✓ El artículo 498 se refiere a la situación de una prestación desconocida por parte del retrayente, estableciendo que, si este desconoce el pago realizado o pendiente por parte del adquiriente, deberá ofrecer realizar el depósito correspondiente o proporcionar la garantía necesaria, según corresponda, dentro del segundo día de tener conocimiento de dicha situación.

- **Improcedencia de la reconvención**

Como hemos observado al abordar el tema de la reconvención en el procedimiento abreviado (sección 2.4 de este apartado), en el caso del retracto, la reconvención no es procedente. Esto se establece de manera explícita en el artículo 490 del Código Procesal Civil, el cual hace referencia,

entre otros, al inciso 1) del artículo 486 del mencionado código, confirmando la inadmisibilidad de la reconvención en el proceso abreviado de retracto.

- **Acumulación sucesiva de procesos**

Con relación al retracto, el artículo 503 del C.P.C. dispone: “En caso del artículo 1600º del Código Civil, procede la acumulación sucesiva de procesos”.

El artículo 1600º del Código Civil se ocupa del orden de relación de los retrayentes, estableciendo lo siguiente: “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 1599º.

Como ya hemos visto, el artículo 1599 del Código Civil regula los titulares del derecho a retracto. En el orden en que aparecen dichos titulares es el orden de preferencia que le asiste al que tenga derecho al retracto.

- **Conclusión especial del proceso de retracto**

El artículo 502 del Código Procesal Civil aborda la finalización especial del proceso de retracto, al establecer lo siguiente:

"En cualquier etapa del proceso, el Juez puede decidir su conclusión si, habiendo alegado el retrayente desconocimiento sobre el pago realizado o pendiente, se demuestra que tenía conocimiento o estaba en condiciones razonables de conocerlo. En el mismo fallo, el Juez impondrá al retrayente una multa que oscilará entre veinte y cuarenta Unidades de Referencia Procesal, además de las costas y gastos del proceso. Esta decisión es susceptible de apelación con efecto suspensivo".

- **Carga probatoria**

El artículo 501 del Código Procesal Civil determina que la responsabilidad de probar el conocimiento de la transferencia recae sobre los demandados.

- **Efectos del retracto**

Los efectos del retracto legal se centran principalmente en lograr la sustitución del retrayente en lugar del comprador del bien sujeto a dicho derecho.

Tras analizar detalladamente el concepto del retracto, se evidencia que su base legal está establecida en los artículos 1512 al 1601 del Código Civil y en los artículos 486 al 503 del Código Procesal Civil.

2.2.3 Parte histórica

- **Origen del retracto**

Según Carranza Álvarez, los libros religiosos Levítico, Rut y Jeremías, en sus capítulos XXV, IV y XXII respectivamente, se consideran los precedentes más antiguos del retracto, siendo percibidos como una directriz civil.

Más tarde, según el mismo autor, el retracto legal no tuvo presencia en el derecho romano y, como menciona Castan, "tal vez de ahí deriva la falta de precisión técnica con la que se nos presenta en el derecho moderno", incluyendo aspectos como su denominación, naturaleza jurídica y consecuencias.

Carranza Alvarez (2001). Durante la Edad Media o feudalismo, se observa la existencia del retracto gentilicio, el cual estaba dirigido a preservar la unidad familiar. Este tipo de retracto se entendía como "la preferencia que la ley otorgaba a los parientes del vendedor de una propiedad, que

comprendía desde el abuelo hasta el primo hermano si los bienes provenían del acervo familiar o patrimonio, o solamente entre los hijos y nietos si los bienes eran adquiridos, para reemplazar al comprador pagando el mismo precio y aceptando las condiciones del contrato".

Fernando Cantuarias ha presentado los argumentos más contundentes en el ámbito nacional contra la continuidad del derecho de retracto. Este experto, aludiendo a Castan Cobeñas, señala que fue durante la Edad Media cuando el retracto experimentó un desarrollo significativo en su forma familiar o de parentesco, como resultado del principio de trancalidad. Esta práctica tenía como objetivo preservar la unidad familiar y prevenir que los activos familiares fueran adquiridos por personas ajenas.

Por lo tanto, Cantuarias destaca que, durante la Edad Media, el retracto funcionó como uno de los numerosos mecanismos concebidos por el derecho para evitar la libre transferencia de bienes en el mercado. Esta función del derecho de retracto surgió como resultado directo de un sistema arraigado en relaciones político-económicas y sociales particulares, donde prevalecía la conexión entre los señores feudales y los vasallos, siendo la tierra el elemento clave de esta relación. Por consiguiente, era crucial mantener la propiedad de las tierras dentro de una misma familia o grupo para evitar su adquisición por parte de terceros, enemigos o extraños, y el derecho se encargaba de establecer los mecanismos legales adecuados para cumplir con las exigencias de esta sociedad. De esta manera, como señala Diez-Picazo, la fase denominada como pre-liberal o aún feudal parece haber sido un período de estancamiento y estabilidad en cuanto a la situación de la propiedad. La propiedad estaba frecuentemente vinculada a través de restricciones sobre su disposición durante la vida del titular, ya sea de forma perpetua o por un

período muy largo, y mediante la implementación de estatutos sucesorios también perpetuos o de larga duración, como los mayorazgos, entre otros.

En las épocas moderna y contemporánea, que se iniciaron con la Revolución Francesa y la Revolución Industrial, respectivamente, el derecho de retracto se utiliza para proteger los derechos de aquellos que tienen prioridad en la compra, venta, dación en pago y donación de bienes muebles e inmuebles. En este contexto, se mantiene el derecho de propiedad a favor de aquellos que ejercen el poder legal para disfrutar, disponer y reclamar un bien, siempre dentro de los límites establecidos por la ley.

- **Jurisprudencias nacionales**

Alfonso Cornejo, en una investigación exhaustiva, reconoce que el derecho de retracto en el Código de Santa Cruz, promulgado el 28 de octubre de 1836, fue incluido en el Título VII bajo el título de retracto o tanteo, estructurado en cuatro capítulos: el primero abordaba las disposiciones generales; el segundo se centraba en el retracto consanguíneo; el tercero trataba sobre el retracto en el ámbito de la sociedad, la comunidad y la vecindad; y el cuarto capítulo se refería al retracto correspondiente al deudor. Además, contenía cinco incisos que detallaban el orden de prioridad de los retractores, que eran: el deudor cuyos bienes se rematan, el comunero, el socio, aquel que alegara necesidad o perjuicio debido a la vecindad, y el consanguíneo. A pesar de su implementación, su duración fue breve ya que el General Orbegozo lo derogó en 1838; su fracaso no se debió a sus disposiciones legales, sino a factores políticos.

Según el Código Civil de 1852, el retracto se consideraba un derecho exclusivamente personal y, por lo tanto, no podía transferirse a otra persona. Este derecho implicaba la rescisión de una venta o una adjudicación en pago,

donde una persona reemplazaba al comprador o adjudicatario original, adquiriendo la cosa por el mismo precio y bajo las mismas condiciones establecidas en la venta o adjudicación. Durante las discusiones en la Comisión Reformadora del Código Civil de 1852 sobre el título del retracto, Manuel Augusto Olaechea expresó su oposición a regular el retracto gentilicio, argumentando que esto limitaba la libertad de contratación y no satisfacía las necesidades.

Cornejo Alpaca (1997). En el Código Civil peruano de 1936, se eliminó el retracto gentilicio y se conservaron otras formas, introduciendo cuatro nuevas variedades: el retracto de colindante, el litigioso, el de la propiedad horizontal y el de los propietarios de bienes urbanos sujetos a servidumbres. Se destaca la importancia del retracto de comunidad, introducido por el Código español, como medida para evitar la fragmentación del suelo y promover la consolidación del dominio. Además, se menciona el retracto litigioso, establecido por el Código francés y que se mantuvo en el Anteproyecto de reforma del Código Civil de 1936.

2.3. Marco conceptual

- **Doctrina jurídica**

Sanchez Medal (1980). Según la perspectiva de Sánchez Medal, el derecho de retracto es aquel que concede a su poseedor el poder de reclamar la posesión de un bien que ha pasado a manos de terceros adquirientes, ya sea de manera directa o indirecta, con el fin de recuperar dicho bien a cambio del precio que pagó el tercer adquiriente.

Se configurará un derecho de retracto cuando se cumplan dos condiciones: primero, que exista un contrato previo de compraventa o dación en pago; y segundo, que persista un derecho a favor de un tercero que le permita adquirir el bien,

abonando el mismo precio o aceptando las mismas condiciones que el adquirente original.

Diez Picazo y Gullon (1979), explican que los derechos de tanteo y retracto otorgan a ciertas personas, como arrendatarios, colindantes, comuneros, entre otros, la facultad de adquirir un bien específico cuando su propietario decide venderlo (tanteo) o cuando lo ha vendido efectivamente (retracto). Estos derechos se consideran simples facultades de adquisición, similares al derecho de opción, que permiten al titular decidir sobre una situación jurídica. Aunque pueden ejercerse contra terceros, no confieren un poder directo o inmediato sobre la cosa, lo que los excluye de ser clasificados como derechos reales.

Santos Briz (1973), explica que el tanteo y el retracto representan diferentes etapas del mismo derecho: mientras que el tanteo debe ejercerse antes de la conclusión del contrato que origina la transferencia del bien, el retracto se ejerce después de que dicho contrato se ha perfeccionado. En resumen, el tanteo es el derecho de preferencia que permite al titular sustituir al futuro comprador de un bien, mientras que el retracto es un derecho de preferencia que otorga al titular la facultad de sustituir al adquiriente de un bien obtenido a título oneroso, ya sea por compra o dación en pago. El mencionado jurista sugiere que podría ser necesario reconsiderar una nueva conceptualización de estos derechos de adquisición o preferencia, y, sin dejar de distinguir sus aspectos obligacionales y reales, se podría considerar el retracto como una forma de liquidar o extinguir una situación anterior. Esta relación de liquidación o extinción se manifiesta de manera más clara en ciertos contratos, como el de sociedad, pero en otros contratos o relaciones puede aparecer de manera más fugaz y sin una regulación especial, aunque ello no impide reconocer el efecto liquidatorio de los derechos de preferencia a través del ejercicio de la facultad que, derivada de un acuerdo previo o de la ley, recae en la persona titular del derecho. De

esta manera, la resolución o la subrogación pasan a un segundo plano, considerándose simplemente como medios para alcanzar el objetivo de la liquidación de una relación jurídica preexistente.

Badenes Gasset, acerca de si cuando se ejercita el derecho de retracto se produce la resolución de la compraventa o, por el contrario, el contrato respecto del que se ejercita el retracto permanece inalterable e inatacable, llega a las siguientes conclusiones:

- ✓ "La venta se resuelve por el retracto legal, y esta resolución (…) se opera con motivo de la sustitución de uno de los contratantes por el retrayente ya que esta situación altera o varía el contrato hasta el punto que la segunda voluntad contractual al implicar un nuevo consentimiento impide afirmar que este elemento esencial permanece inalterable. Esta alteración puede estimarse como esencial puesto que el sentido personalista del derecho de la contratación obliga a reconocer que cada contrato es único en su género y que el cambio de una sola de las circunstancias lo modifica.
- ✓ Cierto es que (…) la segunda voluntad incide sobre el mismo objeto y sobre la misma causa – toda vez que la subrogación se produce con las mismas condiciones estipuladas en el contrato – pero ello no obstaculiza la afirmación del que el elemento consentimiento queda modificado (…).
- ✓ Al subrogarse el retrayente en el lugar del comprador el aspecto resolutorio no debe exagerarse. Badenes Gasset (1979). Cabe, en cierto sentido, sin perjuicio de lo dicho, admitir que la transmisión primera no se resuelva (se extingue la transmisión solo para el adquiriente), pues (…) sobre la transmisión primera se produce una segunda transmisión del adquiriente retrayente".

Sobre el particular, Alvarez Martinez señala que:

“En el retracto legal no es cierto que actúan con independencia y autonomía, ni la resolución, ni la subrogación, sino ambas a la vez, como mecanismos íntimamente conectados: por el primero se elimina al adquiriente intermediario; por el segundo se coloca al retrayente en esa posición subjetiva vacante.

Alvarez Martinez (1955). Los dos actúan de un modo simultaneo, con interferencias reciprocas, que dificultan su análisis diferencial. Pero a poco que en ello se medite es fácil comprobar que no coinciden los ejes de esos mecanismos: la subrogación gira solo alrededor del retrayente; la resolución, sobre el adquiriente eliminado. La trasmisión provocadora del retracto en que ambos se mueven determina, a su vez, aquella intima conexión, antes aludida, que proyectándose sobre los efectos de uno u otro origen impregna a todos de una singular fisonomía, derivada de sus reciprocas influencias”.

- **Jurisprudencia nacional**

✓ **Plenos jurisdiccionales**

Pleno Jurisdiccional de Arequipa (2018). La cuestión planteada se refiere a la oponibilidad del mutuo disenso que invalida el contrato de compraventa celebrado en el contexto del retracto. En caso de que se haya presentado una demanda de retracto, pero previamente el contrato de compraventa haya sido anulado por mutuo acuerdo, ¿es válida la oposición al derecho de retracto invocado oportunamente, considerando el mutuo disenso que invalidó la compraventa? El Pleno decidió por mayoría lo siguiente: "Si la venta se llevó a cabo, el derecho de retracto surge desde la celebración del acto jurídico, incluso si este fue anulado por mutuo acuerdo antes de presentar la demanda o incluso antes de que expire el plazo de 30 días para ejercer el derecho. En tal caso, el mutuo disenso no es oponible al retrayente".

- ✓ **Jurisprudencia de la corte suprema**

Casación N.° 2953-2013-Arequipa (2014). Si se establece que el retrayente debe reembolsar al adquiriente los intereses pactados es porque estamos ante una compraventa a plazos o al crédito; sin embargo, en el presente caso, el precio se pagó al contado. Octavo. [Por] otro lado, en cuanto a los intereses, debe entenderse que cuando la norma del artículo 495 del Código Procesal Civil (en concordancia con el artículo 1592 del Código Civil) hace referencia a los intereses se refiere al caso en que el precio abonado por el comprador se hubiese pagado en cuotas lo cual, indudablemente, implica una compraventa a plazos o al crédito. Sin embargo, en el caso de autos, tal como han establecido las instancias de mérito el precio se pagó al contado, razón por la cual, no hay lugar al pago de intereses. Por consiguiente, […] la concepción de la Sala Superior en cuanto al concepto de intereses es correcta, advirtiéndole una adecuada aplicación de tales normas a la relación fáctica del proceso.

Casación N.° 2352-2012-Lima (2013). Una vez notificada la demanda de retracto, los firmantes del contrato que origina la acción del retrayente no pueden rescindirlo con el propósito de eludir sus derechos. Las instancias judiciales anteriores han rechazado la demanda de retracto presentada por la recurrente, argumentando que la validez y los efectos del contrato de compraventa en cuestión cesaron el 17 de agosto de 2010, debido a una escritura pública de transacción extrajudicial y una resolución convencional de compraventa celebrada entre los demandados, la cual anuló la transferencia de propiedad. Sin embargo, no se consideró que cuando la demandante presentó la demanda el 24 de junio de 2010, la cual fue notificada a los demandados AOD el 13 de agosto de 2010 y a EFB el 10 de agosto de 2010, aún no se había llevado a cabo la transacción extrajudicial y la resolución convencional de compraventa mencionada por las instancias judiciales. Es importante tener en cuenta

que una vez notificada la demanda de retracto, los contratantes no pueden rescindir el contrato para evadir los derechos del retrayente. [Castañeda].

- **Jurisprudencia casatoria relacionada con el proceso de retracto**

La Corte Suprema de Justicia de la República ha fijado los siguientes criterios en lo que respecta al procedimiento de retracto:

Casación Nro. 945-2007-Arequipa (2007). "El derecho de retracto se concibe como un mecanismo de subrogación, mediante el cual un tercero externo al contrato de compraventa inicial sustituye al comprador. Este derecho debe ser ejercido en un plazo máximo de treinta días, contados a partir de la notificación oficial con fecha cierta."

Casación Nro. 695-99-Callao (1998). “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. 3247-2001-Arequipa (2003). “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 remplaza la posición del comprador con todos sus derechos y obligaciones. Por ende, la interpretación de esta institución jurídica debe ser restrictiva…”

- ✓ **Jurisprudencia de la corte suprema**

"Derecho de retracto en situación de copropiedad (art. 599.2). Retracto realizado sobre un espacio de estacionamiento localizado dentro de un edificio. Sexto. En relación con la alegación de violación normativa sustantiva del artículo 1599 inciso 2 del código civil, debido a la adquisición del inmueble subyacente mediante una minuta fechada el 19 de junio de 1999, formalizada ante notario, y en esa fecha el demandante no era copropietario ya que adquirió su participación del 50% mediante escritura pública del 09 de julio de 2006. En este sentido, es importante resaltar que el retracto implica 'repetición' o 'retorno' y 'tracción' o 'movimiento', y consiste en el

derecho otorgado por la ley a ciertas personas para evitar la transferencia de un bien y permitirles la subrogación en las mismas condiciones acordadas entre el vendedor y el comprador." [Arias Schreiber].

La discrepancia con la doctrina presentada reside únicamente en que el retracto no busca impedir la transferencia de un bien, sino que otorga el derecho de sustituir al comprador en las obligaciones contractuales, ocupando su posición. Por lo tanto, "[...] La figura del retracto puede ser definida como el derecho conferido por la ley a ciertas personas y en ciertas circunstancias para adquirir el objeto de un contrato de compraventa, asumiendo el lugar del comprador". [Castán]. [...]

Casación N° 1133-2011-Lima (2012). El numeral 2 del artículo 1599 del Código Civil establece que el derecho al retracto corresponde al copropietario en la venta a terceros de las porciones indivisas. Respecto a este dispositivo, el Dr. Manuel de la Puente y Lavalle destaca dos aspectos: primero, que el inciso se refiere a la venta a terceros y no a otros copropietarios; y segundo, que debe tratarse de porciones indivisas y no de la cosa en su totalidad. Del análisis del artículo en cuestión, se observa que existen dos requisitos fundamentales: que la venta sea a terceros y que se refiera a porciones indivisas, y la ley solo otorga esta facultad al copropietario. Aunque el retracto se haya ejercido sobre un estacionamiento ubicado dentro de un edificio, no hay disposición normativa que limite el derecho del propietario a transferir el área que no desea usar, ni que exija que la venta se realice únicamente a los propietarios del edificio mencionado, ya que esto restringiría los atributos del derecho de propiedad reconocidos en nuestro ordenamiento legal, específicamente en el artículo 923 del Código Civil. Por estas razones, se configura la causal de infracción normativa sustantiva del artículo 1599 inciso 2 del Código Civil que afecta directamente la decisión contenida en la resolución impugnada.

- **Derecho comparado**

✓ **En España**

Código civil español art . 1507. El retracto convencional se produce cuando el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, con la obligación de cumplir lo estipulado en el artículo 1.518 y cualquier otra disposición que se haya acordado previamente.

✓ **En Francia**

Código civil francés Artículo 815-14 Cualquier copropietario pro indiviso que desee transferir, de manera onerosa, la totalidad o parte de sus derechos en los bienes indivisos o en uno o varios de ellos a una persona externa a la indivisión, deberá notificar a los demás copropietarios a través de un acto extrajudicial. Esta notificación debe incluir el precio y las condiciones de la cesión planificada, así como el nombre, domicilio y profesión del futuro adquirente. Cualquier copropietario pro indiviso tiene el derecho de comunicar al cedente, también mediante un acto extrajudicial y dentro de un mes después de dicha notificación, que ejerce un derecho de tanteo con el precio y las condiciones proporcionadas.

En este caso, la persona que ejerce el derecho de tanteo tiene un plazo de dos meses a partir de la fecha de envío de su respuesta al vendedor para concretar la venta. Si este plazo vence sin que se haya completado la transacción y después de un periodo adicional de quince días sin respuesta satisfactoria, la declaración de ejercicio del derecho de tanteo se considerará nula automáticamente, sin perjuicio de la posibilidad de que el vendedor reclame una compensación por daños y perjuicios. Si varios copropietarios pro indiviso ejercen su derecho de tanteo y retracto, a menos que se haya acordado lo contrario, se entenderá que adquieren conjuntamente la parte puesta a la venta en proporción a sus respectivas partes en la indivisión. Si el

cedente ha aceptado aplazamientos en el pago, se aplicará el artículo 828. (obtenido del internet)

✓ **En Venezuela**

Código civil venezolano de 1982 art. 1534 "El retracto convencional es un pacto por el cual el vendedor se reserva recuperar la cosa vendida mediante la restitución del precio y el reembolso de los gastos que se expresan en el art 1544. Es nula la obligación de rescatar que se imponga al vendedor.

✓ **En Costa Rica**

Código civil de Costa Rica artículo 1121.- Cualquier persona a quien se haya transferido a cambio de dinero un derecho en disputa tiene la opción de ejercer el derecho de retracto sobre ese mismo derecho, abonando al cesionario el precio verdadero de la transferencia, así como los gastos y costos legítimos asociados y los intereses del precio desde el día en que se efectuó el pago inicial. El retracto debe llevarse a cabo dentro de los nueve días consecutivos a partir de la notificación al interesado sobre la transferencia.

Comentario: Como es de advertirse los Código Civiles de España, Francia, Venezuela y Costa Rica desarrollan desarrollan el derecho de retracto, en términos muy similares al desarrollado en nuestro Código Civil. En el Código Civil de Francia, se desarrolla con mayor amplitud y precisión el derecho de retracto. Es por esta razón que muchos países cogen la figura de retracto con ciertas codificaciones en sus respectivos Códigos Civiles, lo que no es casual, dado que el Código Civil Frances tiene más de 210 años de vigencia, sin sufrir mayores modificaciones.

- **Legislación nacional**

✓ **Constitución política del Perú**

Analizamos los artículos pertinentes al tema de investigación establecidos en la constitución.

Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad

La propiedad privada goza de inviolabilidad y es respaldada por el Estado, siendo ejercida en consonancia con el interés general y dentro de los marcos establecidos por la ley. Nadie puede ser despojado de su propiedad, excepto en casos de seguridad nacional o necesidad pública, según lo determine la ley, y siempre después de realizar un pago en efectivo de una indemnización justa que incluya una compensación por cualquier posible perjuicio. En caso de discrepancia con el valor asignado por el Estado en un proceso de expropiación, existe la posibilidad de recurrir a la acción judicial para impugnar dicho valor.

Comentario: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reinvindicar un bien, excluyendo del arbitrio ajeno. Es un derecho económico de primer orden.

La inviolabilidad del derecho de propiedad ha sido reconocida plenamente desde la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789. Este derecho no puede ser violado válidamente, excepto en casos de seguridad nacional o necesidad pública, a través de un proceso de expropiación debidamente justificado por la ley y con el pago de una compensación justa.

“Del artículo 923 se desprende que los atributos o facultades del dueño son:

a) El derecho de uso, o ius utendi, implica que el propietario puede emplear el bien de acuerdo con su naturaleza o propósito. Este atributo presupone la posesión del bien, ya que la manera en que el propietario ejerce los otros atributos depende de esta posesión; sin ella, no puede beneficiarse del bien.

b) El derecho de disfrute, o ius fruendi, permite al propietario disfrutar los beneficios del bien, ya sea mediante la obtención de sus frutos o productos, incluyendo su consumo en el caso de bienes consumibles.

c) El derecho de disposición, o ius abutendi, es el atributo más distintivo y típico del dominio, ya que implica la facultad del propietario para disponer libremente del bien, tanto en términos materiales como jurídicos. Esto incluye su uso, consumo, afectación, división o enajenación, ya sea a título oneroso o gratuito.

Arias-Schreiber Pezet (1998). El derecho de reivindicación del bien, o ius vindicandi, permite al propietario recurrir a la justicia para reclamar la posesión del objeto de su propiedad y evitar la interferencia de terceros que no tienen derecho sobre el mismo.

Este comentario lo hemos obtenido del libro Comentarios a la Constitución de Raúl Chamane Orbe, pagina 344, marzo 2009, Lima –Perú.

- **Código civil**

✓ **Artículo 1592.- Definición**

El derecho de retracto es una facultad que la ley confiere a ciertas personas para ocupar el lugar del comprador en todas las disposiciones del contrato de compra-venta.

El retrayente está obligado a devolver al adquiriente el precio, los impuestos y los gastos que éste haya pagado, así como los intereses acordados, si los hubiera.
El retracto no es válido en las ventas realizadas mediante subasta pública.

Comentario: El artículo define el concepto de retracto. Jorge Eugenio Castañeda precisa, en primer lugar, de acuerdo con la normativa civil de 1936, que el retracto es el derecho conferido a ciertas personas, ya sea por ley o por acuerdo, para adquirir la misma cosa vendida a otro, rescindiendo así el contrato con el comprador y tomando su lugar. Este derecho puede manifestarse como retracto convencional o retracto legal. El retracto legal implica la facultad de sustituir al adquiriente en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra, ocupando su lugar en la transacción.

Con el nuevo código, se establece que el derecho de retracto es aquel otorgado por la ley a ciertas personas para ocupar el lugar del comprador y beneficiarse de todas las condiciones pactadas en el contrato de compraventa.

✓ **Artículo 1593.- Retracto en dación en pago**

El derecho de retracto también procede en la dación en pago.

Comentario: Según Castillo Freyre, cuya perspectiva compartimos, la disposición del artículo 1593 es cuestionable, ya que pretende evitar que las partes eludan el eventual derecho de retracto de un tercero mediante la figura de la dación en pago. Esta medida se considera innecesaria porque la dación en pago implica el intercambio de una obligación por otra. Además, argumenta que esta norma es insuficiente, ya que los efectos que se buscan evitar podrían lograrse utilizando otros medios de extinción de obligaciones, como la novación objetiva (uno de cuyos supuestos es la dación en pago) o la transacción, entre otros. Castillo Freyre discrepa con De La Puente y sostiene que el propósito del artículo 1593 es evitar que, a través de la dación en pago, comprador y vendedor eludan los derechos de un posible retrayente, negándole la posibilidad de hacer valer sus derechos. Para ilustrar su postura, plantea el siguiente escenario: si se celebra un contrato de compraventa sobre un bien inmueble "A" sin que ninguna persona potencialmente tenga derecho de retracto sobre él, y luego el vendedor y el comprador acuerdan, mediante la dación en pago, transferir y entregar el bien "B" en lugar del bien "A", sobre el cual sí existe un potencial retrayente, se estaría manipulando la dación en pago para evitar el retracto. En este caso, el contrato de compraventa solo se habría celebrado respecto al bien "A", y nunca se habría concretado una compraventa sobre el bien "B". En este contexto, si el retracto solo procediera en el contrato de compraventa inicial, resultaría que comprador y vendedor podrían eludir fácilmente los derechos del tercero que

potencialmente tendría derecho de retracto sobre el bien "B", que al final fue el único transferido.

✓ **Artículo 1594.- Procedencia del derecho de retracto**

El derecho de retracto procede respecto de bienes muebles inscritos y de inmuebles.

Comentario: Según Max Arias Schreiber, el legislador ha limitado el alcance del retracto para no obstaculizar demasiado las transacciones contractuales. Esto explica por qué el retracto solo se aplica a los bienes muebles inscritos y a los inmuebles, entendiendo que se ha ampliado a los primeros debido a que al no estar inscritos quedan debidamente identificados.

Para De La Puente y Lavalle, este artículo carece de precisión, ya que el retracto no siendo un derecho real, no puede afectar directamente al bien. En otras palabras, el derecho de retracto implica la subrogación del retrayente en lugar del comprador, lo que lo vincula al vendedor en una relación contractual. Por lo tanto, lo que se requiere es que el bien objeto del contrato de compraventa en el que se produce la subrogación sea un inmueble inscrito o un inmueble.

✓ **Artículo 1595.- Irrenunciabilidad e intrasmisibilidad**

Es irrenunciable e intrasmisible por acto entre vivos el derecho de retracto.

Comentario: Bigio argumenta que la irrenunciabilidad del retracto se justifica en el interés del legislador por evitar la elusión del ejercicio del retracto a través de renuncias previas o posteriores a la compra-venta. Sin embargo, Castillo Freyre discrepa con el carácter irrenunciable del derecho de retracto, argumentando que no hay razón para que el legislador se sitúe por encima de la voluntad de los particulares al prohibir la posibilidad de que renuncien al derecho de retracto si así lo desean.

Nosotras, las tesistas, compartimos el criterio de Castillo Freyre en contra de la irrenunciabilidad del retracto, ya que creemos que los sujetos privados pueden

llegar a un acuerdo para que el potencial retrayente renuncie anticipadamente a ejercer su derecho si así lo desean. Por lo tanto, en nuestra investigación aplicada, proponemos la modificación parcial de este dispositivo del Código Civil.

En relación con la intransmisibilidad del retracto, De La Puente y Lavalle discrepan con la posición asumida por el Código Civil respecto a la transmisión hereditaria del derecho de retracto. Argumentan que este derecho solo puede ser ejercido por ciertas personas que ostentan calidades específicas establecidas por el artículo 1599 del Código Civil. Esto se debe a que el derecho de retracto es una excepción al principio de libertad de contratación. Los herederos de las personas mencionadas en el artículo 1599 no necesariamente tienen las mismas calidades que sus causantes, por lo que no es apropiado que gocen del mismo derecho que ellos.

- ✓ **Artículo 1596.- Plazo para ejercer derecho de retracto**

El ejercicio del derecho de retracto debe llevarse a cabo dentro de un plazo de treinta días a partir de la notificación fechada dirigida a la persona que posee este derecho. En situaciones en las que no se conozca o no sea posible determinar el domicilio de la persona correspondiente, la notificación puede realizarse mediante la publicación de anuncios en el periódico designado para los avisos legales y en otro periódico de mayor circulación en la localidad, en tres ocasiones con intervalos de cinco días entre cada publicación. En este caso, el plazo comienza a contar desde el día siguiente al de la última publicación.

Comentario: Según lo dispuesto por el artículo 497 del código procesal civil el retrayente tiene un plazo de 30 días naturales computados a partir del conocimiento de la transferencia para interponer la demanda, en caso de no cumplir con este plazo la demanda será declarada improcedente.

✓ **Artículo 1597.- Plazo especial para ejercer derecho de retracto**

Si la retrayente toma conocimiento de la transferencia a través de cualquier medio que no esté especificado en el artículo 1596, el plazo para ejercer el retracto comienza a partir de la fecha en que adquiera dicho conocimiento. En este escenario, la presunción establecida en el artículo 2012 solo puede aplicarse después de transcurrido un año desde la inscripción de la transferencia.

Comentario: José León Barandiarán argumenta que el propósito de la ley es establecer una situación respecto a una venta realizada, permitiendo que aquel que tenga derecho al retracto pueda ejercerlo o no dentro de un plazo específico. Añade que, aunque no haya habido notificación judicial o anuncio en el periódico, se ha cumplido con el espíritu de la ley siempre que se demuestre de manera fehaciente que el posible retrayente ha sido informado sobre la venta. Según Barandiarán, el hecho de tener conocimiento de la venta es más significativo que el aviso en el periódico.

✓ **Artículo 1598.- Garantía en retracto**

Cuando se acuerde el precio del bien en cuotas, es necesario proporcionar una garantía para asegurar el pago de las cuotas restantes, incluso si el contrato que origina el derecho de retracto no especifica esta obligación.

Comentario: Max Arias Schreiber también señala que al celebrar un contrato de compra venta a plazos sin garantías, es evidente que el vendedor confía en la solvencia económica y moral del comprador. Sin embargo, el vendedor no necesariamente tiene la misma confianza en un eventual retrayente. Por este motivo, el artículo en cuestión establece la obligación de proporcionar una garantía para el pago del precio pendiente.

✓ **Artículo 1599.- Titulares del derecho de retracto**

Tienen derecho de retracto las siguientes personas o entidades:

1) [Derogado]
2) El copropietario, en el caso de que se venda a un tercero una parte de la propiedad que pertenece a varios dueños en común.
3) El litigante, si se produce la venta del bien que está siendo objeto de disputa en un proceso judicial.
4) El propietario, en el caso de venta del usufructo de un bien, o viceversa.
5) Tanto el propietario del suelo como el superficiario, cuando se vende el derecho de propiedad o de usufructo respectivamente.
6) Los propietarios de terrenos urbanos que están divididos físicamente en diferentes partes y que no pueden ejercer sus derechos de propiedad sin afectar negativamente el valor de las otras partes del terreno.
7) El dueño de un terreno adyacente, en el caso de que se venda una finca rural cuya extensión no supere la unidad mínima de superficie para fines agrícolas o ganaderos, o cuando la suma de esta finca y la suya propia no exceda dicha unidad.

Comentario: La investigación se centra en el estudio del derecho de retracto otorgado al copropietario. El legislador incorpora este derecho en interés de facilitar la consolidación de la propiedad, considerando las complicaciones derivadas de la situación de copropiedad. En este contexto, el retracto se aplica únicamente en la venta de partes indivisas, lo que implica que solo cuando el vendedor transfiere fracciones abstractas del bien (sus derechos y acciones sobre la propiedad indivisa), surge el derecho de retracto. Por consiguiente, según lo establecido por la ley, no procede el retracto cuando se venden partes indivisas a otro copropietario.

Es necesario que existan normas que obliguen a los copropietarios a realizar la división del bien inmueble entre los copropietarios, es decir; que acaben con la indivisión.

Castillo Freyre destaca que no se opone al derecho de retracto otorgado por la ley a los copropietarios en la venta de partes indivisas a terceros. Esto se debe a que, en el ámbito de la propiedad, la reducción del número de personas encargadas de tomar decisiones sobre la gestión y el destino de una bien resulta beneficioso. De esta manera, se pueden evitar los desafíos de índole personal, social y económica asociados al régimen de copropiedad.

✓ **Carácter taxativo de la numeración**

Los redactores de este dispositivo ya habían pensado que la numeración del articulo 1599 era restrictiva (es decir *numerus clausus*), por cuanto, el retracto es un derecho de excepción que no cabe extenderlo por analogía a titulares distintos que los señalados**.** Vigio, aclara incluso que el articulo 1592 emplea intencionalmente el vocablo “determinadas” a fin de enfatizar el carácter restrictivo de la citada enumeración.

✓ **Artículo 1600.- Orden de prelación de los retrayentes**

Si existen discrepancias en los títulos de dos o más personas que tengan el derecho de retracto, el orden de prioridad seguirá lo establecido en el artículo 1599.

Comentario: Castillo Freyre argumenta que el orden de preferencia establecido por este artículo puede considerarse arbitrario, pero no podría haber sido de otra manera, ya que se trata de una elección legislativa. Sin embargo, añade que dicho orden es adecuado, dado que los casos contemplados en el artículo 1599 tienen una importancia jerárquica descendente.

En el caso de que exista uniformidad en los títulos de dos o más personas que tengan derecho de retracto, Castillo Freyre sugiere que la solución más apropiada

sería dar prioridad a los potenciales retrayentes según la fecha en que adquirieron los derechos que les permiten ejercer el retracto.

En este sentido, si se trata de dos copropietarios que son potenciales retrayentes, se debería dar preferencia al que se convirtió en copropietario primero.

- ✓ **Artículo 1601.- Retracto en enajenación sucesiva**

Si se han realizado varias transferencias antes de que finalice el plazo para ejercer el retracto, este derecho se aplica únicamente a la primera transferencia en cuanto al precio, impuestos, gastos e intereses relacionados con ella. Las otras transferencias quedan anuladas.

Comentario: Castillo argumenta que la inclusión de este artículo es relevante, ya que limita los efectos negativos del retracto a la primera transferencia. Es decir, se refiere únicamente a este contrato de compra-venta donde se llevará a cabo la sustitución del tercero retractante en lugar del comprador. Esto implica que si se realizaron múltiples transferencias dentro del período de 30 días desde que el posible retractante tuvo conocimiento de la primera, y luego ejerce su derecho de retracto, las transferencias sucesivas quedarán sin efecto. Esto no significa que sean inválidas, sino que, a pesar de tener validez legal, no tendrán efecto en el ámbito del derecho.

Como es de advertirse, en todos los artículos del código civil correspondientes al derecho de retracto, se ha establecido solo la prelación u orden de preferencia de los retrayentes solo en forma general estableciéndose la preferencia a los titulares del derecho de retracto establecidos en el artículo 1599, pero no se establece la prelación respecto a los copropietarios para ser retrayentes de la porción que un copropietario dispuso de su porción a favor de un tercero.

2.4. Definición de términos básicos

- **Prelación**

La antelación o preferencia con que una cosa debe ser atendida, respecto de otra con que se compara. Citado por Raúl Chaname Orbe en su obra Diccionario jurídico, términos y conceptos. Sexta edición, editorial ARA Editores E.I.R.L., Lima (2009), (p. 466)

- **Retracto**

El derecho de retracto, tanto por disposición legal como por acuerdo entre las partes, permite anular una venta o transferencia realizada a favor de otra persona y recuperar o adquirir el objeto en cuestión por el mismo precio pagado, y en ocasiones, ciertos gastos adicionales. Los retractos pueden clasificarse en dos categorías según su origen: convencionales, cuando surgen por voluntad de las partes involucradas, o legales, cuando son establecidos por la ley.

- **Bienes Indivisos**

Son los que pertenecen a dos o más personas y se encuentran en imposibilidad de individualizarse literalmente para cada uno de los condóminos, por imposición de la ley, acuerdo de las partes o acto de última voluntad.

- **Copropiedad**

Régimen por el cual la propiedad de un bien recae sobre varias personas; cada propietario tiene derecho sobre una parte ideal – sobre un porcentaje del total-, es decir, no materializada.

- **Tercer adquiriente**

Es la persona que, no gozando del derecho de preferencia para adquirir el bien de un copropietario, sin embargo, lo llega a adquirir por compra venta, permuta o donación.

- **Subrogar**

  sustituir una persona a otra de sus derechos y obligaciones. || reemplazar una cosa a otra en su lugar y situación. || producirse o constituir una subrogación.

2.5. Hipótesis y/o sistema de hipótesis

2.5.1. Hipótesis general

- La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto influye en la porción que les corresponde a los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.

2.5.2. Hipótesis específicas

- La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto, influye cuando solo algunos de los copropietarios accionan para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.
- La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto, influye cuando solo uno de los copropietarios acciona para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.

2.6. Variables

2.6.1. Identificación de variables

- **Variable independiente**

Porción de los copropietarios de bien indiviso.

- **Variable dependiente**

La prelación en el derecho de retracto.

2.6.2. Definición conceptual de la variable

- **Porción de los copropietarios de bien indiviso**

La copropiedad es el dominio de una cosa tenida en común por varias personas. Su estatuto jurídico se delinea al tratar del condominio, sinónimo más usual en la técnica (abandono de copropiedad, propiedad). Entonces, la porción de los copropietarios de un bien indiviso, es el dominio común sobre un bien indiviso.

- **La prelación en el derecho de retracto**

La prelación es la primacía o antelación que en el tiempo debe concederse a algo. Es la preferencia. Entonces, la prelación en el derecho de retracto es la primacía o la preferencia que tiene un copropietario para subrogar al comprador en caso que otro copropietario haya vendido su porción a un tercero, no copropietario.

Tabla 1

Operacionalización de las variables

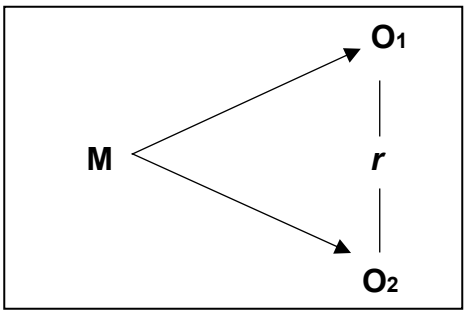
Variable	Definición de las variables	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala de medición
Independiente: Porción de los copropietarios de bien indiviso	La copropiedad es el dominio de una cosa tenida en común por varias personas. Su estatuto jurídico se delinea al tratar del condominio, sinónimo más usual en la técnica (abandono de copropiedad). Entonces, la porción de los copropietarios de un bien indiviso, es el dominio común sobre un bien indiviso.	Operacionalmente se recogerá información mediante cuestionarios y fichas.	* Copropietarios de un bien indiviso. * Dominio común sobre un bien indiviso	* Copropietario	SI= 1 NO= 2
Dependiente: La prelación en el derecho de retracto.	La prelación es la primacía o antelación que en el tiempo debe concederse a algo. Es la preferencia. Entonces, la prelación en el derecho de retracto es la primacía o la preferencia que tiene un copropietario para subrogar al comprador en caso que otro copropietario haya vendido su porción a un tercero, no copropietario.	Operacionalmente se recogerá información mediante cuestionarios y fichas.	* Preferencia por el tiempo que debe concederse del bien inmueble indiviso. * Subrogar al comprador cuando otro copropietario haya vendido su porción a un tercero.	*Tiempo transcurrido. * Venta de un copropietario a terceros	SI= 1 NO= 2

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. Diseño de la investigación

El diseño de la presente investigación corresponde al tipo de estudio correlacional descriptivo. Siendo su diagrama el siguiente:



Donde:

M = Muestra de 10 expedientes y 20 abogados.

O1 = Observación de la variable porción de los copropietarios de bien indiviso.

O2 = Observación de la variable La prelación en el derecho de retracto.

r = Nivel de relación de las variables de estudio.

3.1.1. Métodos de investigación

- **Métodos**

Método analítico – sintético. - Se procederá a diferenciar los componentes legales identificados en la investigación, para lo cual se analizará minuciosamente cada uno de dichos elementos de manera sistemática.

Método deductivo. - Se considerarán las deducciones que surgirán a partir de las premisas que proporcionan justificación adecuada para llegar a la verdad de la conclusión, todo ello desde una perspectiva de rigor lógico.

Método inductivo. - Se tomarán en consideración las deducciones que se derivarán de las premisas que ofrecen un respaldo probable para establecer la veracidad de la conclusión, todo ello desde una perspectiva de rigor lógico.

3.1.2. Tipos de investigación

El tipo de investigación escogido es no experimental, toda vez que la investigadora no manipulará las variables, sino que estudiará y establecerá la relación que existe entre ellas.

- ✓ **Según la finalidad. -** La investigación es básica porque la investigación permite ampliar el conocimiento respecto al derecho de retracto.
- ✓ **Según su carácter. -** La investigación se clasifica como correlacional debido a que posibilita la identificación de la conexión existente entre las variables.
- ✓ **Según su naturaleza. -** La investigación adopta un enfoque cuantitativo, ya que se enfoca en la cantidad de información disponible para poder cuantificar las variables y sus respectivas dimensiones, utilizando el método estadístico como fundamento científico.
- ✓ **Según el alcance temporal. -** La investigación se caracteriza por ser transversal, ya que posibilita la medición de las variables en el contexto actual, sin considerar su evolución en el tiempo.
- ✓ **Según la orientación que asume. -** La investigación está orientada a la ampliación del conocimiento de la institución jurídica del derecho de retracto y la inexistencia de la prelación a este derecho que tienen los copropietarios de un bien indiviso.

3.1.3. Nivel de investigación

La presente investigación es del tipo básico, porque permite contribuir al conocimiento y mejora de la institución jurídica del derecho de retracto.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

En la presente investigación, la población de estudio estará conformada por 60 abogados registrados en el Colegio de Abogados de Ucayali, especializados en derecho civil, 5 jueces especializados en lo civil y 30 expedientes civiles.

3.2.2. Muestra

La muestra estará conformada por 20 abogados registrados en el Colegio de Abogados de Ucayali, especializados en derecho civil; 5 jueces civiles y 10 expedientes.

Tabla 2

Población y muestra

	Población	Muestra
Abogados	60	20
Jueces Civiles	5	5
Expedientes	30	10

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.3.1. Técnicas

Para obtener los datos de la muestra se utilizará las encuestas para los jueces civiles y abogados y el análisis de las fichas aplicadas a los expedientes judiciales.

3.3.2. Instrumentos

Los instrumentos que se utilizarán en la presente investigación serán las encuestas para los jueces civiles y abogados y las fichas para los expedientes judiciales.

3.4. Validez y confiabilidad de los instrumentos

La validez y confiabilidad de los instrumentos se realizará mediante la técnica de juicio de expertos, quienes emitirán su conformidad mediante la firma de las respectivas constancias.

La confiabilidad de los instrumentos de recolección de datos se realizará mediante el método de consistencia interna de Alfa de Cronbach, a través del software de SPSS v26.

3.5. Técnicas para el procesamiento de la información

En el procesamiento de los datos obtenidos con la aplicación de los instrumentos se aplicarán los métodos estadísticos en forma descriptiva e inferencial.

La presentación de la información obtenida será mediante tablas y gráficos estadísticos.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIONES

4.1. Presentación de resultados

- **Cuestionario para los abogados especialistas en derecho civil**

Tabla 3

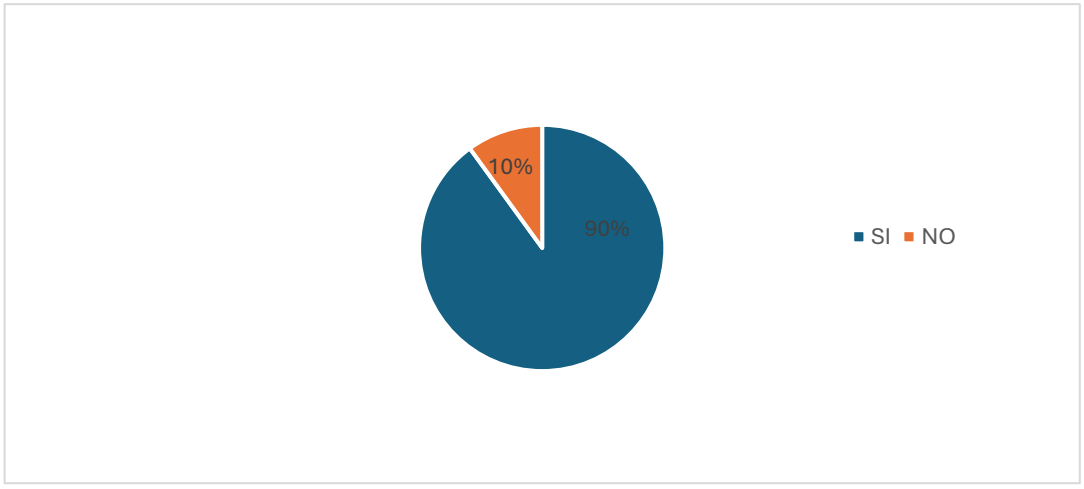
Acciones llevadas por los abogados sobre derecho de retracto en los juzgados civiles de coronel portillo, periodo 2021-2022.

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
SI	18	90
NO	2	10
TOTAL	20	100

Fuente: encuesta para abogados

Figura 1

Acciones llevadas por los abogados sobre derecho de retracto en los juzgados civiles de coronel portillo, periodo 2021-2022.



Afirmación 1: El 90% de los abogados encuestados afirman que han llevado ante los juzgados civiles de Coronel Portillo acciones sobre retracto, y en tanto que el 10% afirman que no han llevado casos de la materia.

Tabla 4

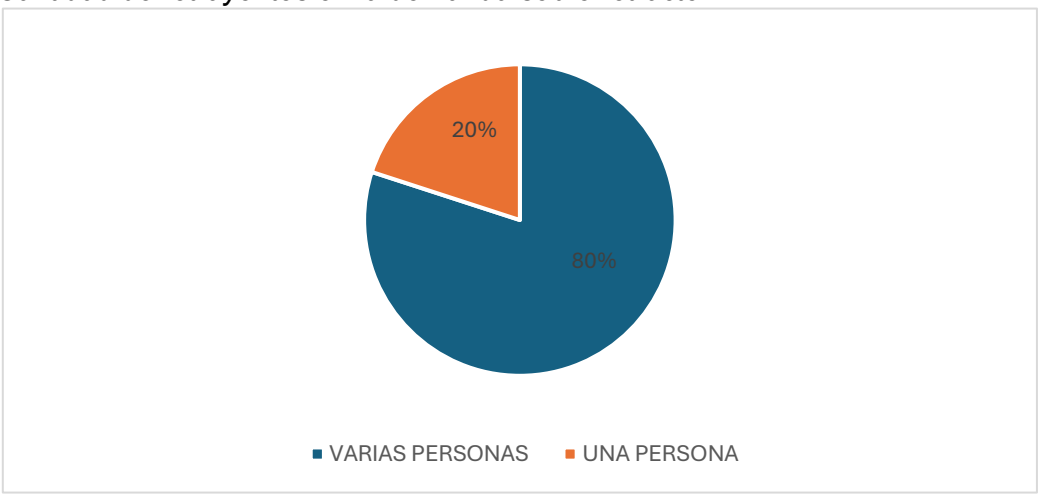
Cantidad de retrayentes en la demanda sobre retracto

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
VARIAS PERSONAS	16	80
UNA PERSONA	4	20
TOTAL	20	100

Fuente: encuesta para abogados

Figura 2

Cantidad de retrayentes en la demanda sobre retracto



Afirmación 2: según el 80% de los abogados encuestados en las demandas sobre retracto, los demandantes “retrayentes” eran varias personas**;** en tanto que el 20 % afirmaron que el demandante era una sola una persona.

Tabla 5

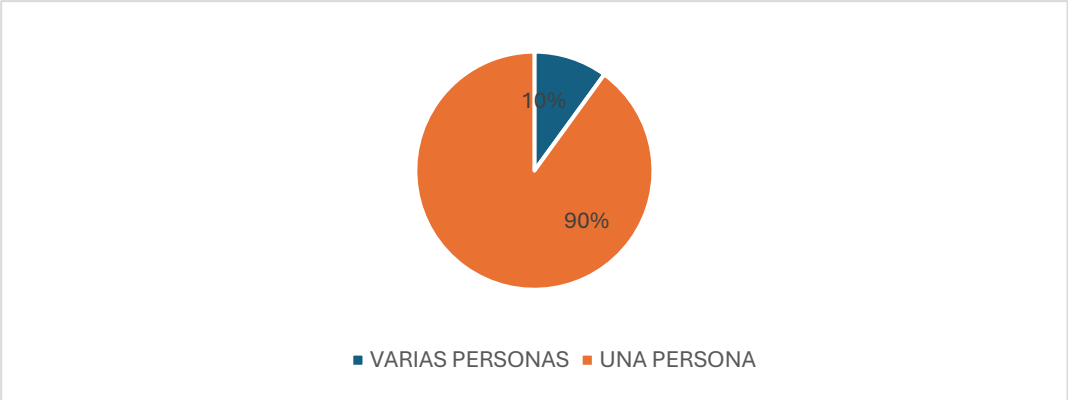
Cantidad de demandados como vendedores en la demanda sobre retracto.

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
VARIAS PERSONAS	2	10
UNA PERSONA	18	90
TOTAL	20	100

Fuente: encuesta para abogados

Figura 3

Cantidad de demandados como vendedores en la demanda sobre retracto.



Afirmación 3: La encuesta de los abogados arroja que los demandados "vendedores" está conformado por una sola persona, lo que equivale al 90%; en tanto que tales demandados están constituidos por varias personas, equivalente al 10 %

Tabla 6

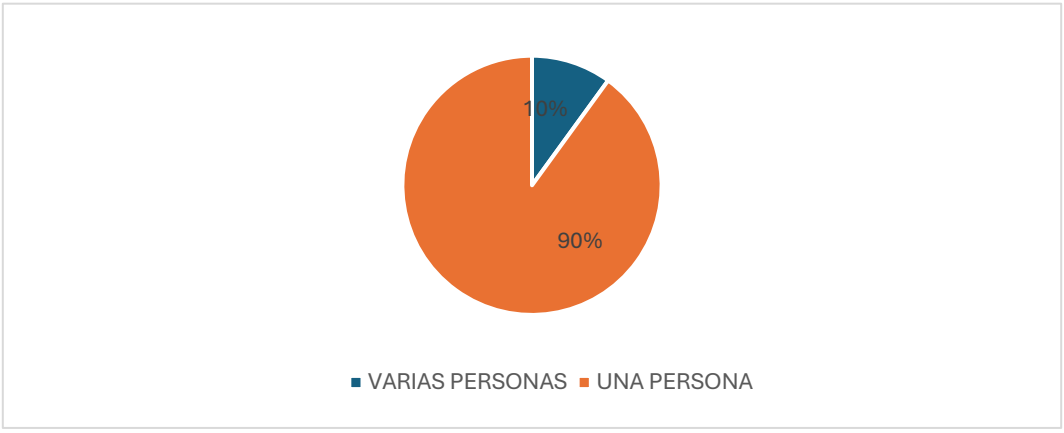
Cantidad de demandados como compradores en la demanda sobre retracto.

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
VARIAS PERSONAS	2	10
UNA PERSONA	18	90
TOTAL	20	100

Fuente: encuesta para abogados

Figura 4

Cantidad de demandados como vendedores en la demanda sobre retracto.



Afirmación 4: La encuesta de los abogados arroja que los demandados "compradores" está conformado por una sola persona, lo que equivale al 90%; en tanto que tales demandados "compradores" están constituidos por varias personas, equivalente al 10 %.

Tabla 7

En nuestra legislación se establece o no una prelación entre la pluralidad de copropietarios respecto al derecho de retraer

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
SI	0	0
NO	20	100
TOTAL	20	100

Fuente: encuesta para abogados

Figura 5

En nuestra legislación se establece o no una prelación entre la pluralidad de copropietarios respecto al derecho de retraer



Afirmación 5: El 100% de los abogados encuestados opinan que nuestra legislación no establece un orden de preferencia entre una pluralidad de copropietarios que tengan derecho a retraer. Ninguno opino que existe tal orden preferente.

Tabla 8

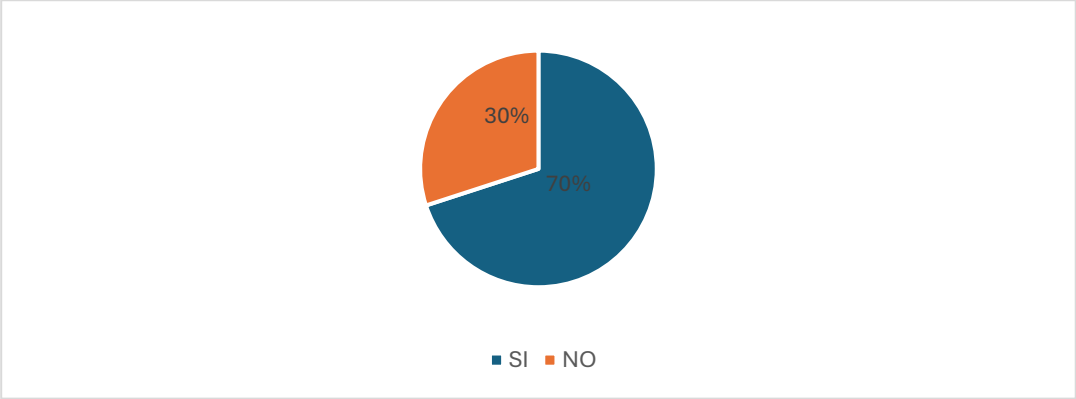
Casos en donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto demanda de retracto.

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
SI	14	70
NO	6	30
TOTAL	20	100

Fuente: encuesta para abogados

Figura 6

Casos en donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto demanda de retracto.



Afirmación 6: El 70% de los abogados encuestados opinan que, a pesar de existir pluralidad de copropietarios, solo uno de ellos interpone la demanda; mientras que el 30% de los abogados encuestados opinan que todos interponen la demanda de retracto.

Tabla 9

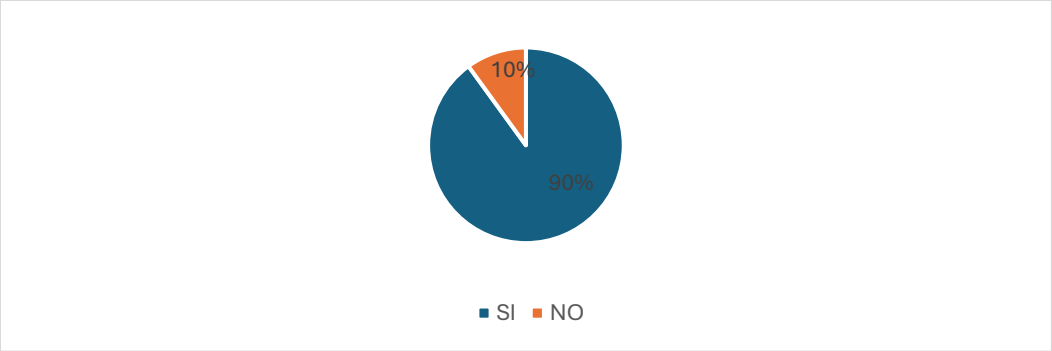
Casos en donde todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
SI	18	90
NO	2	10
TOTAL	20	100

Fuente: encuesta para abogados

Figura 7

Casos en donde todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente



Afirmación 7: El 90% de los abogados encuestados opinan que, todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor; mientras que el 10% de los abogados encuestados opinan que, no todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor.

- **Cuestionario para los jueces especialistas en derecho civil**

Tabla 10

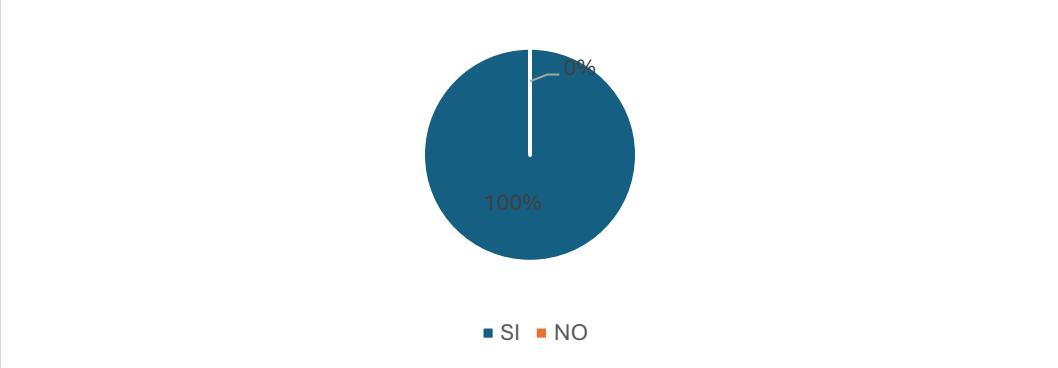
La legislación peruana establece una relación entre pluralidad de propietarios con derecho a retraer.

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
SI	5	100
NO	0	0
TOTAL	5	100

Fuente: Encuesta para jueces

Figura 8

La legislación peruana establece una prelación entre pluralidad de propietarios con derecho a retraer.



Afirmación 8: El 100% de los jueces encuestados opinan que, la legislación peruana establece una prelación entre a pluralidad de copropietarios con derecho a retraer.

Tabla 11

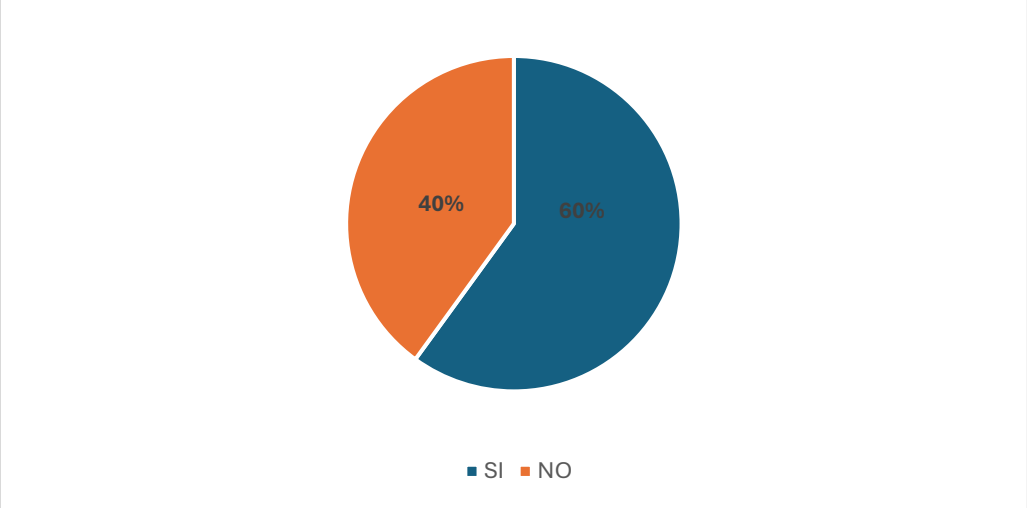
Los juzgados han llevado asuntos en donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto la demanda de retracto.

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
SI	3	60
NO	2	40
TOTAL	5	100

Fuente: Encuesta para jueces

Figura 9

Los juzgados han llevado asuntos en donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto la demanda de retracto.



Afirmación 9: El 60% de los jueces encuestados opinan que, han llevado asuntos donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno de ellos ha interpuesto la demanda; mientras que el 40% de los jueces encuestados opinan que no han llevado casos antes expuestos.

Tabla 12

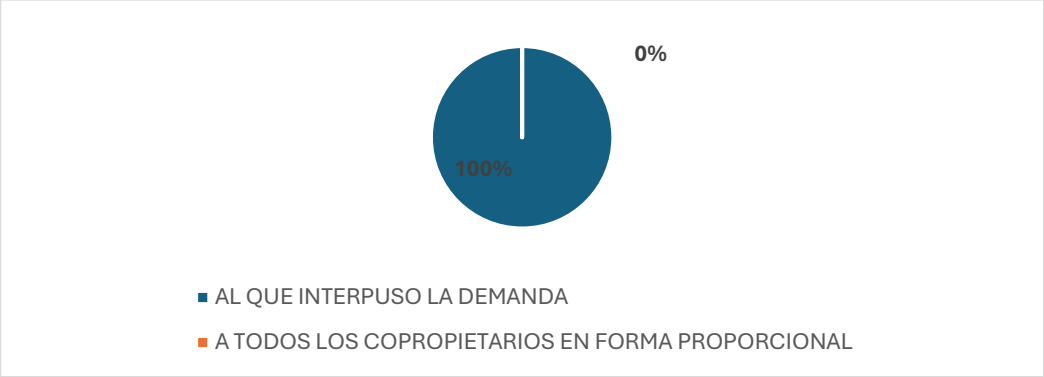
En la sentencia que declara fundada la demanda, la porción adquirida por el demandado adquiriente, se considera como subrogante a quien interpuso la demanda

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Al que interpuso la demanda	5	100
A todos los copropietarios en forma proporcional	0	0
TOTAL	5	100

Fuente: Encuesta para jueces

Figura 10

En la sentencia que declara fundada la demanda, la porción adquirida por el demandado adquiriente, se considera como subrogante a quien interpuso la demanda



Afirmación 10: El 100% de los jueces encuestados opinan que, cuando se declara fundado una demanda la porción adquirida por el demandado adquiriente corresponde al que interpuso la demanda, por tanto, es este el que subroga al demandado adquiriente.

Tabla 13

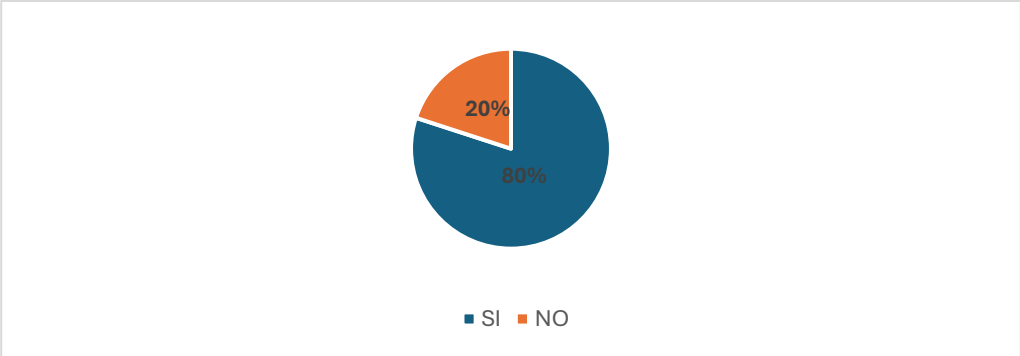
Asuntos de retracto en donde todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y adquiriente, en los juzgados de Coronel Portillo.

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
SI	4	80
NO	1	20
TOTAL	5	100

Fuente: Encuesta para jueces

Figura 11

Asuntos de retracto en donde todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y adquiriente, en los juzgados de Coronel Portillo.



Afirmación 11: El 80% de los jueces encuestados opinan que, han llevado asuntos donde todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente; mientras que el 20% de los jueces encuestados opina que no llevaron tales casos.

Tabla 14

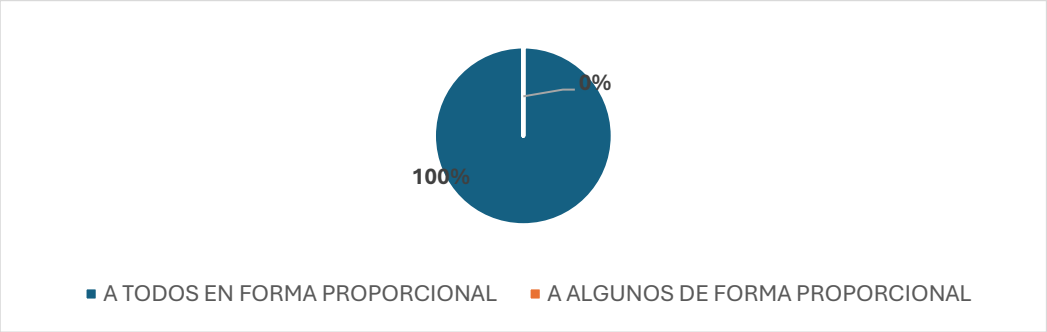
¿En los asuntos en los que todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente, al ser declarada fundada la demanda, a quienes se le considera como subrogantes del demandado adquiriente?

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
A TODOS EN FORMA PROPORCIONAL	5	100
A ALGUNOS EN FORMA PROPORCIONAL	0	0
TOTAL	5	100

Fuente: Encuesta para jueces

Figura 12

¿En los asuntos en los que todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente, al ser declarada fundada la demanda, a quienes se le considera como subrogantes del demandado adquiriente?



Afirmación 12: El 100% de los jueces encuestados opinan que, de ser declarada fundada la demanda, se les considera como subrogantes del demandado adquiriente a todos los copropietarios en forma proporcional.

Tabla 15

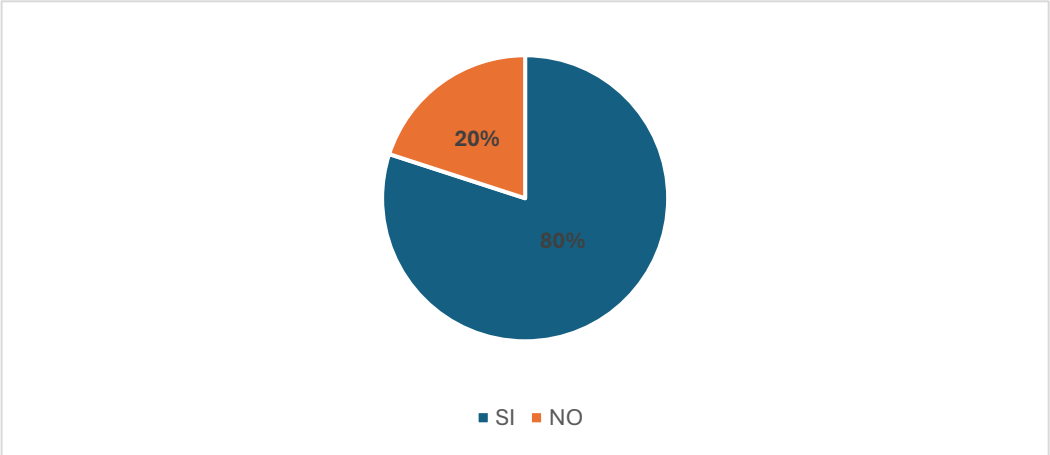
¿Considera usted que el código civil debe establecer una prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer?

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
SI	4	80
NO	1	20
TOTAL	5	100

Fuente: Encuesta para jueces

Figura 13

¿Considera usted que el código civil debe establecer una prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer?



Afirmación 13: El 80% de los jueces encuestados opinan que, el código civil debe establecer una prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer; mientras que el 20% opina que no.

Tabla 16

Prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer.

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
TODOS LOS COPROPIETARIOS SI TODOS ELLOS ACCIONAN	3	60
SOLO A ALGUNO O ALGUNOS COPROPIETARIOS QUE ACCIONAN	2	40
TOTAL	5	100

Fuente: Encuesta para jueces

Figura 14

Prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer.



Afirmación 14: El 60% de los jueces encuestados opinan que, todos los copropietarios tienen derecho a retraer si todos ellos accionan; mientras que el 40% opina que solo tienen derecho a retraer alguno o algunos de los copropietarios que accionan.

- **Ficha para expedientes judiciales**

Tabla 17

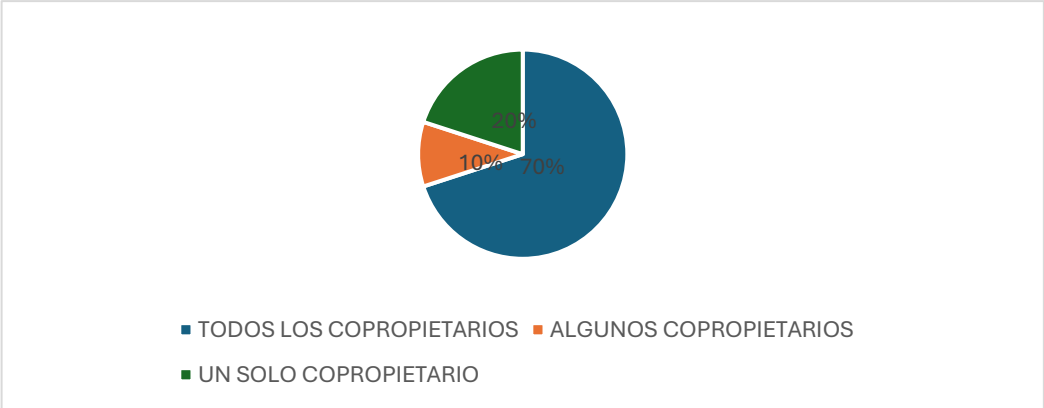
Demandantes (retrayentes)

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
TODOS LOS COPROPIETARIOS	7	70
ALGUNOS COPROPIETARIOS	1	10
UN SOLO COPROPIETARIO	2	20
TOTAL	10	100

Fuente: Ficha para expedientes judiciales

Figura 15

Demandantes (retrayentes)



Afirmación 15: De los 10 expedientes judiciales se tiene que en 7 de ellos (70%), los demandantes son todos los copropietarios; en un expediente (10%), aparecen como demandantes algunos copropietarios, y en dos expedientes (20%) se establece un solo copropietario como demandante. Esto quiere decir que, generalmente son mayoría los copropietarios que interponen demanda de retracto.

Tabla 18

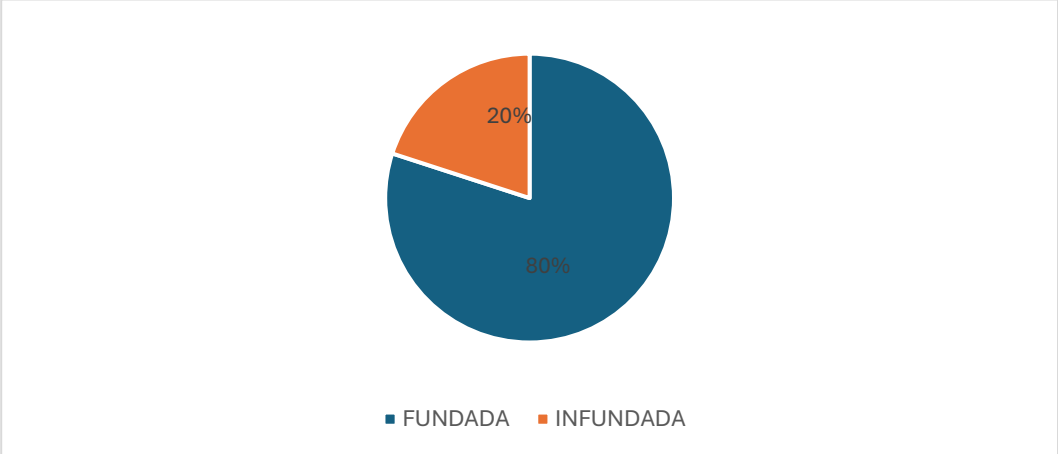
Sentencia

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
FUNDADA	8	80
INFUNDADA	2	20
TOTAL	10	100

Fuente: Ficha para expedientes judiciales

Figura 16

Sentencia



Afirmación 16: De los 10 expedientes judiciales se tiene que en ocho de ellos (80%), se declara fundada la demanda; en tanto en dos (20%) se declara infundada la demanda; lo que quiere decir que en la mayoría de los casos se ampara la demanda de retracto.

Tabla 19

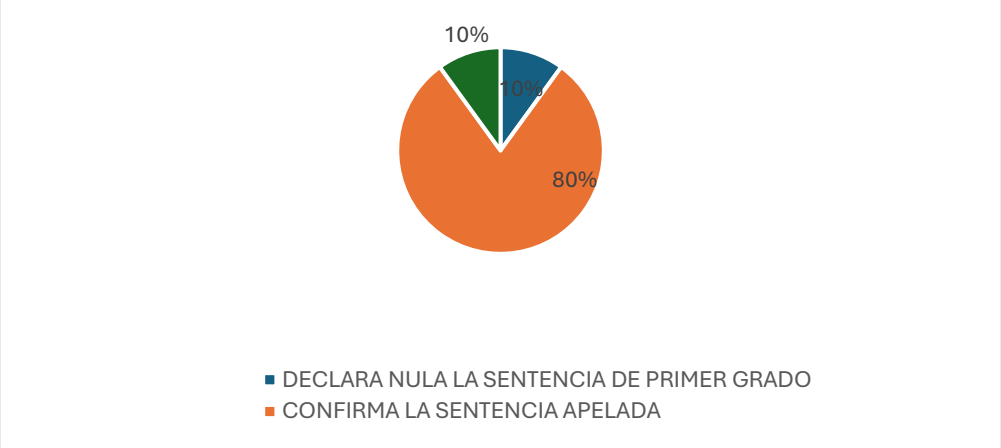
Sentencia de vista

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
DECLARA NULA LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO	1	10
CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA	8	80
REVOCA LA SENTENCIA APELADA	1	10
TOTAL	10	100

Fuente: Ficha para expedientes judiciales

Figura 17

Sentencia de vista



Afirmación 17: De los 10 expedientes judiciales se tiene que en ocho de ellos (80%) confirma la sentencia de primera instancia; uno de los expedientes (10%) declara nula la sentencia de primera instancia, y uno (10%) revoca la sentencia apelada; lo que quiere decir que en la mayoría de los casos la sala civil superior confirma la sentencia recurrida.

4.2. Contrastación de hipótesis

4.2.1. Hipótesis general

Nuestra hipótesis general es: “La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto influye en la porción que les corresponde a los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo.

Esta hipótesis sometida a contrastación con los datos obtenidos, ha sido ampliamente validada, en efecto con lo afirmado con los abogados litigantes especializados en Derecho Civil del Colegio de Abogados de Ucayali, los Jueces Civiles de Coronel Portillo y los datos extraídos de los expedientes judiciales se llega a las siguientes conclusiones:

- ✓ Nuestro ordenamiento jurídico no establece un orden de preferencia entre una pluralidad de copropietarios para que tengan derecho a retraer.
- ✓ Que, a pesar de existir una pluralidad de copropietarios, mayormente solo uno de ellos interpone la acción de retracto.
- ✓ Cuando se declara fundada una demanda de retracto, la porción adquirida por el demandado adquiriente corresponde al que interpuso la demanda, subrogando así al demandado adquiriente.
- ✓ En otros casos, cuando se declara fundad una demanda de retracto se considera como subrogantes del demandado adquiriente a todos los copropietarios en forma proporcional.

4.2.2. Hipótesis específicas

La primera hipótesis especifica es la siguiente: “La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto, influye cuando solo algunos de los copropietarios accionan para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022”.

Esta hipótesis, sometida a contrastación con los datos obtenidos en la investigación, ha sido validada en su integridad con lo afirmado con los abogados litigantes especializados en Derecho Civil del Colegio de Abogados de Ucayali, los Jueces Civiles de Coronel Portillo y los datos extraídos de los expedientes judiciales, se concluye que la inexistencia de prelación en derecho de retracto ocasiona que solo algunos copropietarios accionan para subrogar al tercero adquiriente de las porciones indivisas.

La segunda hipótesis especifica es la siguiente: “La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto, influye cuando solo uno de los copropietarios acciona para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022”.

Esta hipótesis, sometida a contrastación con los datos obtenidos en la investigación, ha sido validada en su integridad con lo afirmado con los abogados litigantes especializados en Derecho Civil del Colegio de Abogados de Ucayali, los Jueces Civiles de Coronel Portillo y los datos extraídos de los expedientes judiciales, se concluye que la inexistencia de prelación en derecho de retracto ocasiona cuando solo uno de los copropietarios acciona para subrogar al tercero adquiriente de las porciones indivisas.

4.3. Aportes de la investigación

Esta investigación nos ha permitido establecer que, en nuestro ordenamiento jurídico, concretamente en el Código Civil y Código Procesal Civil, no existe una prelación u orden de preferencia de los retrayentes cuando éstos tienen derecho de ejercer el retracto como copropietarios en la venta a terceros de las porciones indivisas. No encontramos en nuestra legislación cual es la prelación cuando una pluralidad de copropietarios de porciones indivisas tiene derecho a retraer, en

consecuencia, se debe establecer en nuestro Código Sustantivo la referida prelación para evitar que se vulnere el derecho de algún copropietario de una porción indivisa.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

- La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto influye en la porción que les corresponde a los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.
- La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto, influye cuando solo algunos de los copropietarios accionan para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.
- La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto, influye cuando solo uno de los copropietarios acciona para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.

5.2. Recomendaciones

- Establecer normativas claras y específicas sobre la prelación en el derecho de retracto para garantizar una distribución equitativa de las porciones entre los copropietarios en bienes indivisos. Esto puede incluir la creación de un marco legal que detalle los procedimientos y criterios para la prelación, asegurando así la protección de los derechos de todos los copropietarios.
- Implementar mecanismos de mediación y consenso entre copropietarios para fomentar la participación conjunta en el ejercicio del derecho de retracto. Además, se podría promover la capacitación legal para los copropietarios sobre sus derechos y las implicancias de la prelación, con el fin de evitar conflictos y asegurar una acción colectiva más efectiva.
- Establecer un protocolo legal que permita a un único copropietario actuar en nombre de todos, previa autorización expresa de los demás copropietarios. Esto

podría incluir la necesidad de obtener un poder notarial o un acuerdo escrito que valide la acción individual en representación del grupo, asegurando así que los intereses colectivos sean respetados y protegidos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alvarez Martinez. (1955). Manual del Test de Inteligencia de Lorge-Thorndike. TEA Ediciones. Madrid.

Arias-Schreiber Pezet, M. (1998). *Exegesis del Codigo Civil Peruano de 1984.* Lima: Gaceta Juridica.

Badenes Gasset (1979). El Contrato de compraventa, Tomo I. Librería Bosch.

Carranza Alvarez, C. (2001). *"El derecho de retracto: ¿por qué y para qué? En: "Actualidad Jurídica".* Lima: Gaceta Jurídica.

Casación N.° 2352-2012-Lima (Sala Civil Transitoria 03 de julio de 2013). https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Casacion-2352-2012-Lima-LPDerecho.pdf

Casación N.° 2953-2013-Arequipa (Sala Civil Transitoria 24 de setiembre de 2014). https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Casacion-2953-2013-Arequipa-LPDerecho.pdf

Casación N° 1133-2011-Lima, Sentencia en Casación N°675 (Sala Civil Permanente 31 de enero de 2012). https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Casacion-1133-2011-Lima-LPDerecho.pdf

Casación Nro. 3247-2001-Arequipa (31 de marzo de 2003). https://andrescusi.wordpress.com/wp-content/uploads/2020/05/el-proceso-de-retracto.pdf

Casación Nro. 695-99-Callao (20 de noviembre de 1998). https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Exp.-483-2021-0-LPDerecho.pdf

Casación Nro. 945-2007-Arequipa (03 de setiembre de 2007). https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2008/00945-2007-AA%20Resolucion.html

Cornejo Alpaca, A. (1997). *"Derecho de preferencia a favor del inquilino". En: "Dialogo con la Jurisprudencia".* Lima: Gaceta Jurídica.

De La Puente y Lavalle, M. (1999). *“Estudios sobre el contrato de compraventa”.* Lima: Gaceta Jurídica.

Diez Picazo y Gullon . (1979). Sistema de Derecho Civil, derecho de cosas y derecho inmobiliario registral, V. III, Sexta edición, Tecnos, Madrid.

Fonseca Livias, N. (2019). *EL DERECHO DE RETRACTO Y LA REGULACIÓN NORMATIVA DE LA COPROPIEDAD SEGÚN PERCEPCIÓN DE LOS PROFESIONALES DEL DERECHO-HUÁNUCO-2017.* HUÁNUCO .

González, B. F. (2010). *LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE A FAVOR DEL ARRENDATARIO RÚSTICO.* ESPAÑA.

Jacob, B., & Sanz, M. (1999). *RETRATO JURÍDICO CONVEMCIONAL RELACIÓN JURÍDICA Y DERECHO SUBJETIVO.* ESPAÑA.

Livia Soto, Y. (2017). *EFECTOS JURÍDICOS DEL DERECHO DE RETRACTO EN LOS CONTRATANTES DE LA CIUDAD DE HUANCAYO.* HUANCAYO.

Moral Casillas, I. L. (2018). *"CALIDAD DE SENTENCIAS SOBRE RETRACTO EN EL EXPEDIENTE N1 00292-2012-0-2402-JR-CI-01 DEL DISTRITO JUDICIAL DE UCAYALI-CORONEL PORTILLO, 2017".* UCAYALI.

Pleno Jurisdiccional de Arequipa (Corte Superior de Justicia de Arequipa 12 de noviembre de 2018).

Quispe Ayuque, J. K. (2015). *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.* HUANCAVELICA .

Sanchez Medal. (1980). En Torno a las Obligaciones Pecuniarias. https://www.eld.edu.mx/Revista-de-Investigaciones-Juridicas/RIJ-14/Capitulos/14-En-torno-a-las-obligaciones-pecuniarias.pdf

Sánchez, R. M. (1990). *EL RETRACTO CONVENCIONAL Y RETRACTO VOLUNTARIO.* ESPAÑA. https://produccioncientifica.ucm.es/documentos/5d1df60e29995204f76600f0

Santos Briz. (1973). Derecho civil. Teoría y práctica. Tomo II: Derecho de cosas. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1973

Soler, A. B. (1952). *"El contrato de compraventa según el Código Civil español". .* Barcelona: Casa Editorial Bosh.

ANEXOS

ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGIA
Problema general ¿Cómo influye la inexistencia de la prelación al derecho de retracto que tienen los copropietarios de un bien indiviso en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022? **Problemas específicos** ¿Cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto cuando solo algunos de los copropietarios accionan para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022? ¿Cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto cuando solo uno de los copropietarios acciona para subrogar al tercer	**Objetivo general** Determinar cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto que tienen los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022. **Objetivos específicos** - Determinar cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto, cuando solo algunos de los copropietarios accionan para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas,	**Hipótesis general** La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto influye en la porción que les corresponde a los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022. **Hipótesis específicos** -La inexistencia de la prelación en el derecho de retracto, influye cuando solo algunos de los copropietarios accionan para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022. -La inexistencia de la prelación en el derecho	**Variable independiente** Porción de los copropietarios de bien indiviso. **Variable dependiente** La prelación en el derecho de retracto .	-Copropietarios de un bien indiviso. - Dominio común sobre un bien indiviso. -Preferencia por el tiempo que debe concederse del bien inmueble indiviso. - subrogar al comprador cuando otro copropietario haya vendido su porción a un tercero.	- Copropietario Tiempo transcurrido. - Venta de un copropietario a terceros	**Nivel de investigación:** Básico **Tipo de investigación:** No experimental **Métodos:** - Método analítico-sintético - Método inductivo - Método deductivo **Población:** - 60 Abogados litigantes especializados en Derecho Civil. -5 Jueces Civiles

adquiriente de las porciones indivisas en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022?	en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022. - Determinar cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto cuando solo uno de los copropietarios acciona para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.	de retracto, influye cuando solo uno de los copropietarios acciona para subrogar al tercer adquiriente de las porciones indivisas, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.				- 30 expedientes judiciales. **Muestra:** - 20 Abogados litigantes especializados en Derecho Civil. - 5 Jueces Civiles - 10 expedientes judiciales.

ANEXO 2. CUESTIONARIO PARA ABOGADOS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INTRODUCCIÓN.

El objetivo de la presente investigación es determinar cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto que tienen los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.

1. En el ejercicio de su profesión ¿Usted ha llevado acciones sobre derecho de retracto ante los juzgados civiles de Coronel Portillo en el periodo 2021-2022?

   SI ☐ NO ☐

2. ¿En la demanda sobre derecho de retracto, los demandantes (retrayentes) estaban constituidos por varias personas o una sola persona?

   Varias personas ☐
   Una sola persona ☐

3. ¿Los demandados como vendedores eran varias personas o una sola persona?

   Varias personas ☐
   Una sola persona ☐

4. ¿Los demandados como compradores eran varias o una sola persona?

   Varias personas ☐
   Una sola persona ☐

5. ¿Considera usted que nuestra legislación establece una prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer?

   SI ☐ NO ☐

6. ¿Usted, ha llevado casos en que son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto la demanda de retracto?

   SI ☐ NO ☐

7. ¿Usted, ha llevado casos en el que todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente?

   SI ☐ NO ☐

Muchas Gracias.

ANEXO 3. CUESTIONARIO PARA JUECES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INTRODUCCIÓN.

El objetivo de la presente investigación es determinar cómo influye la inexistencia de la prelación en el derecho de retracto que tienen los copropietarios de un bien indiviso, en la Provincia de Coronel Portillo, periodo 2021-2022.

1. ¿Nuestra legislación establece una prelación entre una pluralidad de propietarios con derecho a retraer?

   SI ☐ NO ☐

2. ¿Vuestra judicatura ha llevado asuntos en donde son varios los copropietarios y, sin embargo, uno solo de ellos ha interpuesto la demanda de retracto?

   SI ☐ NO ☐

3. ¿Si son varios los copropietarios y uno solo de ellos interpone la demanda de retracto, al expedir la sentencia declarando fundado la demanda la porción adquirida por el demandado adquiriente, a quien de los copropietarios se le considera que ha subrogado al demandado adquiriente?

   a. Al que interpuso la demanda. ☐
   b. A todos los copropietarios en forma proporcional. ☐

4. ¿En su judicatura se ha llevado asuntos en el que todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente?

   SI ☐ NO ☐

5. ¿En los asuntos en los que todos los copropietarios accionaron contra el copropietario vendedor y el adquiriente, al ser declarada fundada la demanda, a quienes se les considera como subrogantes del demandado adquiriente?
   a. A todos en forma proporcional. ☐
   b. A algunos en forma proporcional. ☐

6. ¿Considera usted que el Código Civil debe establecer una prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer?

   SI ☐ NO ☐

7. ¿Cómo sería la prelación entre una pluralidad de copropietarios con derecho a retraer?

   a. Todos los copropietarios si todos ellos accionan. ☐
   b. Solo a alguno o algunos copropietarios que accionan. ☐

Muchas Gracias.

ANEXO 4: FICHA PARA EXPEDIENTES JUDICIALES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

FICHA PARA EXPEDIENTES

1. Expediente N.º: ……
2. Juzgado: ……
3. Materia: Retracto
4. Demandantes (Retrayentes):

   Todos los coprietarios ☐

   Algunos copropietarios ☐

   Un solo copropietario ☐
5. Sentencia:

   Fundada ☐

   Infundada ☐
6. Sentencia de vista:

   Declara nula la sentencia de primer grado ☐

   Confirma la sentencia apelada ☐

   Revoca la sentencia apelada ☐