

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE TRUJILLO**  
**BENEDICTO XVI**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**PROGRAMA DE ESTUDIOS DE DERECHO**



**NECESIDAD DE REGULAR LA COMUNICACIÓN DE LA VENTA  
DE LA CUOTA ALÍCUOTA EN LA COPROPIEDAD DE BIENES  
INMUEBLES, PERÚ, 2022**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

Br. Rogger Fernando Siccha Rosales

<https://orcid.org/0009-0003-8576-9555>

ASESORA

Mg. Yesica Liliana Rodríguez Monzón

<https://orcid.org/0000-0001-6151-5516>

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Análisis de las instituciones del derecho público y privado

TRUJILLO – PERÚ

2024

## DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD

Señora Decana de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas:

Yo, Yesica Liliana Rodríguez Monzón con DNI N° 43609819 , como asesora del trabajo de investigación titulado **“NECESIDAD DE REGULAR LA COMUNICACIÓN DE LA VENTA DE LA CUOTA ALICUOTA EN LA COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES, PERÙ 2022”** desarrollado por el egresado Br. Rogger Fernando Siccha Rosales con DNI N° 71230787 del Programa de estudios de Derecho; considero que dicho trabajo reúne las condiciones técnicas y científicas, las cuales están alineadas a las normas establecidas en el Reglamento de Titulación de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI y en la normativa para la presentación de trabajos de graduación de la Facultad Derecho y Ciencias Políticas; por tanto, autorizo la presentación del mismo ante el organismo pertinente para que sea sometido a evaluación por los jurados designados por la mencionada facultad.



---

Rodríguez Monzón, Yesica Liliana

DNI N°43609819

## **AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

**EXCMO.MONS. GILBERTO ALFREDO VIZCARRA MORI, SJ**

Arzobispo Metropolitano de Trujillo.

Gran Canciller.

Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI.

**DRA. MARIANA GERALDINE SILVA BALAREZO.**

Rectora de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI.

**DRA. ROMY ANGELICA DÍAZ FERNÁNDEZ**

Vicerrectora académica.

**DRA. ENA CECILIA OBANDO PERALTA**

Vicerrectora de Investigación

**MG. BETSY SUCETY CÁRDENAS GARCÍA**

Decana de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

**DRA. TERESA SOFÍA REATEGUI MARÍN**

Secretaria General

## **DEDICATORIA**

### **A DIOS,**

gracias por acompañarme en el proceso de mi carrera y mi vida, por los momentos difíciles que me hicieron forjar carácter y valorar el día a día, darme la fuerza física y mental para cumplir mis metas.

### **A MIS PADRES,**

**ROGER ANTONIO SICCHA VEREAU Y NORA MARGARITA ROSALES VIAYRA,** porque pese a la distancia siempre me motivaron y apoyaron en mis decisiones desde inicios de esta carrera. Por enseñarme el valor del trabajo y la recompensa de todo esfuerzo a futuro.

### **A MI HERMANA,**

**KATHERINE,** por tomar el rol de padre y madre cuidándome siempre. Por ser mi motivación e inspiración demostrándome que todo se puede con esfuerzo y perseverancia pese a las adversidades, por sus palabras de aliento y complicidad.

### **A MI ABUELA,**

**PORFIRIA,** por su apoyo y cariño constante que me ha dado en mi vida desde mi niñez.

### **A MI TIA Y MI PRIMO,**

**JANET Y ANTHONY,** por brindarme su apoyo y conocimientos dentro del proceso de mi formación cuando lo necesite.

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a mi familia  
por su amor y apoyo  
constante en mi crecimiento  
personal y profesional.

Mi más sincero agradecimiento al Dr.  
Jorge Jacobo García,  
por sus consejos y asesoría en  
el desarrollo de la presente tesis.

A mis amigos, Leonardo Uribe,  
Melanie Solano y Nicol Rojas quienes  
siempre estuvieron ahí para mí,  
especialmente en los momentos difíciles.  
Gracias por los buenos momentos que hemos  
compartido, las largas noches estudiando, que  
sin ustedes no hubiera sido posible permanecer  
despierto. Sin su ayuda, no hubiera podido  
culminar la carrera.

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Rogger Fernando Siccha Rosales con DNI 71230787, Bachiller de la Escuela de Derecho de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI, otorgo fe que he cumplido rigurosamente los procedimientos académicos y administrativos emanados por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, para la elaboración y sustentación del informe de tesis titulada **“NECESIDAD DE REGULAR LA COMUNICACIÓN DE LA VENTA DE LA CUOTA ALÍCUOTA EN LA COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES, PERÚ, 2022”**, el cual consta de un total de 52 páginas, las que incluye tablas y figuras, haciendo un total de 66 páginas con anexos.

De tal manera dejo constancia de la originalidad y autenticidad de la mencionada investigación y declaro bajo juramento en razón a los requerimientos éticos, que el contenido del dicho documento, corresponda a mi autoría respecto a redacción, organización, metodología, análisis y argumentación, asimismo, garantizo que los fundamentos teóricos están respaldados por el referencial bibliográfico, asumiendo un mínimo porcentaje de omisión involuntario respecto al tratamiento de cita de autores, lo cual es de mi entera responsabilidad.

El autor



*Rogger Fernando Siccha Rosales*

DNI N° 71230787



# ÍNDICE

<b>DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD</b> .....	ii
<b>AUTORIDADES UNIVERSITARIAS</b> .....	iii
<b>DEDICATORIA</b> .....	iv
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	v
<b>DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD</b> .....	vi
<b>ÍNDICE</b> .....	viii
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	ix
<b>RESUMEN</b> .....	x
<b>ABSTRACT</b> .....	xi
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	12
<b>II. METODOLOGÍA</b> .....	23
2.1. Enfoque, tipo y diseño de investigación.....	23
2.2. Participantes de la investigación .....	24
2.3. Escenario de estudio.....	24
2.4. Técnicas e instrumentos de recojo de datos .....	24
2.5. Técnicas de procesamiento y análisis de la información .....	25
2.6. Aspectos éticos de la investigación .....	26
<b>III. RESULTADOS</b> .....	27
Tabla 1 .....	30
<i>Ventajas y desventajas de la regulación del retracto</i> .....	30
Tabla 2 .....	31
<i>Desventajas normativas del Art. 1596</i> .....	31
Tabla 3 .....	34
<i>Plazos para el ejercicio del derecho de retracto</i> .....	34
<b>IV. DISCUSIÓN</b> .....	41
<b>V. CONCLUSIONES</b> .....	45
<b>VI. RECOMENDACIONES</b> .....	47
<b>VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	50
<b>ANEXO</b> .....	54
Anexo 1: Listado de sentencias analizadas .....	55
Anexo 2: Ficha de análisis documental.....	56
Anexo 3: Cuadro de categorización apriorística .....	58
Anexo 4: validación del instrumento.....	59

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 .....	30
<i>Ventajas y desventajas de la regulación del retracto</i> .....	30
Tabla 2 .....	31
<i>Desventajas normativas del art. 1596</i> .....	31
Tabla 3 .....	34
<i>Plazos para el ejercicio del derecho de retracto</i> .....	34

## RESUMEN

El presente informe de investigación busca justificar la importancia de regular el deber legal de comunicarle a los posibles retrayentes la intención de venta de la alícuota de un bien inmueble sujeto al régimen de copropiedad. Se trata de un estudio cualitativo que analiza tanto la normativa, la dogmática civil especializada y la jurisprudencia de la Corte Suprema avocada al tema. El estudio documentario de estas fuentes de información se efectuó seleccionando el material jurisprudencial directamente de la página oficial de la Corte Suprema, además fue consultado todo el marco normativo que regula el derecho de retracto en el Código Civil peruano. La información recopilada de la literatura, la normatividad y la jurisprudencia consultada dan cuenta que el derecho de retracto necesita adaptar sus estructuras normativas al tráfico inmobiliario y el libre ejercicio de la autonomía privada de la voluntad. La regulación del deber legal de que los posibles retrayentes sean informados por el copropietario vendedor de su intención de enajenar su parte del bien inmueble, es crucial para el correcto ejercicio de un derecho que es herencia antagónica de una sociedad feudal.

**Palabras clave:** derecho de retracto, derecho de preferencia, retrayente.

## ABSTRACT

The present research report seeks to justify the importance of regulating the legal duty to inform potential retracting parties about the intention to sell the share of a real estate property subject to the co-ownership regime. This is a qualitative study that analyzes the legislation, specialized civil dogmatics, and jurisprudence of the Supreme Court related to the topic. The documentary study of these information sources was conducted by selecting jurisprudential material directly from the official website of the Supreme Court. Additionally, the entire regulatory framework governing the right of withdrawal in the Peruvian Civil Code was consulted. The information gathered from the literature, the normativity, and the consulted jurisprudence shows that the right of withdrawal needs to adapt its normative structures to real estate transactions and the free exercise of private autonomy of will. The regulation of the legal duty that potential retracting parties be informed by the co-owner seller of their intention to alienate their part of the real estate property is crucial for the correct exercise of a right that is an antagonistic inheritance from a feudal society.

**Keywords:** right of withdrawal, right of preference, retracting party.

## I. INTRODUCCIÓN

En la legislación peruana existen instituciones del Derecho privado que no se corresponden con los tiempos y exigencias de la sociedad actual abierta al modelo de libre mercado. Una de estas instituciones, que pone en riesgos las inversiones en el rubro inmobiliario y limita el ejercicio de la autonomía privada de la voluntad es el derecho a retracto del copropietario de un bien inmueble.

Según el Código Civil (en adelante CC), “el derecho al retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa” (CC, 1984, artículo 1592°). El artículo 1599° del mismo cuerpo legal reconoce como titulares del derecho al retracto —entre otras personas que no interesan analizar a los fines de la presente investigación —, a el copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.

Los artículos citados hacen alusión a la potestad legal que tienen los copropietarios de un bien inmueble para ejercer el derecho de retracto (conocido también como derecho de adquisición preferente) y sustituir al tercero adquirente en su posición contractual sin que ello signifique un cambio en las cláusulas estipuladas entre este y el vendedor. El retrayente que ejerce su derecho de retracto deberá reembolsar al tercero el precio que este pagó por la adquisición del bien, más los gastos e intereses que pudieran producirse.

El ejercicio del derecho de retracto en la copropiedad permite que —una vez celebrada la compraventa entre el copropietario-vendedor y el tercero “ajeno a la copropiedad”— el retrayente interesado en hacerse titular de la porción alícuota objeto del contrato, sustituya la posición contractual del tercero-comprador tras haberle reembolsado el precio pagado en el modo y forma que la Ley lo señala. Siempre que el derecho a retracto sea ejercido por quien corresponde en el plazo legal de treinta (30) días, contados a partir de la comunicación a quien goce de dicho derecho, sus efectos son irrevocables e intransmisibles (Ferrante, 2016).

Cantuarias (1992) indica que el fundamento para que el legislador conceda el derecho de retracto a los copropietarios es porque la copropiedad no produce los mejores resultados en términos económicos, ya que el rendimiento de un bien administrado por varios dueños

no es el mismo que aquel administrado por una sola persona, pues los regímenes de copropiedad siempre producen conflictos, rencillas, choques y envidias entre uno y otros.

Por ello, es que se prefiere que, a través del ejercicio del retracto, la copropiedad pase a ser propiedad exclusiva de un solo titular. Sin embargo, en la práctica jurisdiccional el ejercicio del derecho al retracto no es tan armonioso para el tercero sustituido quien puede verse afectado económicamente con la sustracción de la posición contractual generada por el retracto.

Además de ello, si se analiza con detenimiento la normativa civil en lo referente al derecho al retracto (artículos 1592 al 1561), se aprecia que no existe obligación legal para que el copropietario comunique sobre la venta de su cuota alícuota (Casación 375-2015, Ucayali). Esto quiere decir que, aunque la norma conceda un plazo de treinta días para que los retrayentes puedan retrotraer el bien, estos podrían no tener conocimiento de la venta debido a que el copropietario-vendedor, al no estar legalmente obligado, nunca les comunicó su decisión de enajenar su cuota alícuota.

En efecto, la legislación civil peruana indica que el retracto debe ejercerse dentro de los treinta días contados a partir de la comunicación formal de fecha cierta o en su defecto, en casos de que su domicilio no sea conocido ni conocible, del día siguiente hábil de la última publicación en el diario de mayor circulación (CC, 1984, artículo 1596°). Además, cuando el retrayente conozca de la venta por cualquier otro medio diferente a los anteriores, el CC le concede un plazo especial contado a partir de la fecha en que tuvo conocimiento en cuyo caso la presunción a la que hace referencia el CC (todos conocen el contenido de los Registros Públicos) (CC, 1984, artículo 2012°) solo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia.

Al parecer el propio CC se pone en el supuesto que el vendedor no avise a los posibles retrayentes (como efectivamente suele ocurrir en la práctica) y, ante ello, les concede un plazo especial que regirá a partir de la fecha en que tomen conocimiento de la venta o dentro de un año de haberse realizado la inscripción de la transferencia en los Registros Públicos.

De manera que un copropietario no necesita comunicar formalmente a los posibles retrayentes su deseo de vender su cuota alícuota de un bien inmueble y, por tanto, la norma

no sanciona con nulidad el contrato de compraventa celebrado con el tercero de buena fe. Esta falta de exigencia de comunicación entre copropietarios previo a la venta del bien inmueble se sustenta en la premisa de que “todos conocen el contenido del registro” sin embargo, como sostiene De la Puente (2018) esta presunción legal es una falacia que en lugar de garantizar el goce de los derechos produce conflictos y sobre carga procesal.

En efecto, se considera poco probable que un posible retrayente se entere a través del registro que ha sido inscrita una transferencia de titularidad de una porción de bien inmueble sobre la cual tiene derecho preferente. Además, si esto llegase a suceder y tiene interés en hacerse titular de la cuota alícuota vendida, acudirá al Poder Judicial a ejercer su derecho de retracto, aumentando la carga procesal y obstaculizando el negocio jurídico celebrado entre el copropietario-vendedor y el tercero comprador.

Bajo el panorama planteado, es sostenible pensar que se pueden evitar muchas controversias si la comunicación de parte del copropietario-vendedor a los posibles retrayentes es obligatoria y no facultativa, y se realiza previo a la venta, de modo que los demás copropietarios puedan ejercer su derecho de preferencia dentro de un plazo determinado, evitando afectar a terceros o generar expectativas de inversión que luego se ven frustradas cuando son sustituidos de su posición contractual.

De este modo, se dinamiza el ejercicio del derecho a retracto, se agilizan las operaciones comerciales en el marco de la copropiedad y sobre todo se evitaría que más conflictos lleguen al Poder Judicial, ahorrando tiempo, dinero y esfuerzos en resolver controversias que podrían evitarse con la imposición del deber legal de comunicar a los posibles retrayentes la voluntad de enajenar una cuota alícuota de un bien inmueble sujeto a copropiedad.

En el contexto descrito, se formuló la siguiente pregunta problema: ¿Por qué se debe imponer el deber legal de comunicarle a los posibles retrayentes la intención de venta de la alícuotas en la copropiedad de bienes inmuebles, Perú, 2022?

El problema presentado se justifica desde una dimensión jurídica, doctrinaria y práctica. La relevancia jurídica radica en la laguna normativa existente en el Código Civil respecto a la obligación de notificar a los copropietarios con derecho de adquisición preferente en casos de venta de alícuotas en la copropiedad. Esta falta de regulación genera

incertidumbre legal y propicia conflictos judiciales que incrementan la carga procesal en los tribunales. Al no existir un mandato claro sobre esta obligación, se vulnera el principio de seguridad jurídica, afectando tanto a los copropietarios como a los terceros adquirentes de buena fe, quienes enfrentan posibles litigios y pérdidas económicas debido a la falta de transparencia en la transacción. Además, esta omisión limita el ejercicio de la autonomía privada y la libertad de contratar, al no ofrecer un marco claro para que las partes puedan actuar con previsibilidad y confianza en sus relaciones contractuales. La relevancia doctrinaria se fundamenta en la escasa literatura jurídica que aborda de manera exhaustiva la problemática relacionada con el retracto en la copropiedad, tanto a nivel nacional como comparado. La ausencia de un debate doctrinario sólido sobre este tema ha dejado vacíos en el análisis de los derechos y deberes de los copropietarios, así como en la interpretación de las implicancias legales del derecho de adquisición preferente. Esto limita el desarrollo de soluciones más adecuadas y coherentes dentro del ámbito jurídico peruano y comparado. Este estudio, por lo tanto, contribuirá a llenar ese vacío, aportando nuevas perspectivas que puedan ser consideradas tanto por la doctrina como por los operadores jurídicos. La justificación práctica que tiene esta investigación tiene el potencial de ofrecer soluciones viables para un problema que afecta no solo a los copropietarios, sino también a los terceros adquirentes de buena fe. Al proponer la regulación de la obligación de comunicar la intención de venta a los copropietarios, se podrían dinamizar las transacciones inmobiliarias, brindando mayor seguridad a los inversores y facilitando las operaciones comerciales. Además, esto contribuiría a reducir la sobrecarga procesal en los tribunales, al prevenir litigios innecesarios derivados de la falta de notificación en las ventas de alícuotas, permitiendo que los procesos judiciales sean más ágiles y eficientes, y garantizando el respeto de los derechos económicos de todas las partes involucradas.

En ese sentido, el objetivo general fue: determinar la importancia de regular el deber legal de comunicarle a los posibles retrayentes la intención de venta de la alícuotas en la copropiedad. Mientras que los objetivos específicos fueron: (i) identificar las ventajas y desventajas de la regulación del derecho al retracto de bien inmueble en la legislación peruana, (ii) analizar el tratamiento jurídico del derecho de retracto en la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema, (iii) justificar la necesidad de regular la obligación del copropietario vendedor de comunicar sobre la venta de su alícuota a los posibles retrayentes de un bien inmueble.

Como antecedentes del presente estudio fueron tomados los siguientes trabajos:

Fonseca (2019) investigó la relación entre el derecho de retracto y la regulación normativa nacional sobre el régimen de copropiedad en el Perú. Siguiendo la metodología explicativa correlacional se tomaron como muestra a 40 profesionales del derecho quienes fueron consultados con preguntas cerradas de respuestas sí, no y no sabe. Los resultados evidencian la necesidad de regulación expresa del derecho de retracto entre copropietarios considerando especialmente el deber de notificar la intención de venta de la porción alícuota efectos de evitar dilaciones y controversias procedimentales que terminen afectando los derechos del tercero adquirente de buena fe.

Livia (2017) buscó determinar los efectos jurídicos del ejercicio del derecho a retracto en los contrayentes huancaínos. Se trata de una investigación básica de nivel descriptivo no experimental que tiene como muestra de estudio a 136 profesionales del derecho de la ciudad de Huancayo entre notarios, abogados y jueces civiles a quienes se les aplicó una encuesta para obtener datos importantes. Asimismo, fue aplicado el análisis documental sobre libros, artículos, normas y jurisprudencia. Los resultados evidencian que el ejercicio del derecho de retracto puede significar tanto un beneficio como un perjuicio para los ciudadanos de la ciudad de Huancayo y que además los operadores jurídicos y abogados huancaínos tienen conocimientos medios sobre esta institución. La conclusión más valiosa a los fines de la presente investigación es que el retracto impactó severamente en la libre contratación y comercio de bienes inmuebles en la ciudad de Huancayo, principalmente cuando existen copropiedades familiares donde los hermanos no tienen consenso sobre el destino del bien, los usos, goce y disfrute de la propiedad no se optimizan por la falta de coordinación lo cual genera un efecto negativo para la economía.

Corte Suprema de Justicia (2015) en la Casación N°375-2015-Ucayali interpuesta por Ingrid Moral Casillas en contra de la sentencia de vista emitida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de Ucayali. Donde se declaró fundado el recurso interpuesto por la demandante y se ordenó a la Sala demandada emitir un nuevo fallo. El criterio de la Sala que importa a los fines de la presente investigación es el siguiente:

Aunque el Código establece un plazo para ejercer tal derecho (artículos 1596 y 1597), no debe confundirse este con la obligación del vendedor de dar aviso a los posibles retrayentes de la venta que quiere realizar. No hay tal obligación, y de hecho el código se coloca en la posibilidad que ello no ocurra. Lo que existe es el

beneficio que la norma otorga al posible retrayente para que ejerza su derecho hasta treinta días después del conocimiento de la venta, lo que supone que debe computarse el plazo desde el momento en que acontezca este suceso, resultando erróneo sancionar al vendedor por no efectuar la comunicación de la venta (numeral 4 del tercer fundamento de la Cas. N°375-2015-Ucayali).

Finalmente, se tiene como antecedentes al estudio de Cantuarias, donde el autor analiza la derogación del retracto en favor del arrendador. Luego de un nutrido desarrollo doctrinario de los alcances, fundamentos, limitaciones e implicancias del retracto, el autor termina postulando que no solo es correcta la derogación del derecho de retracto del arrendador, sino de todo el ordenamiento en general. El autor sustenta su posición en que el derecho de retracto, sustentado aparentemente en el interés social “violenta flagrantemente las necesidades de una sociedad moderna, genera graves costos de transacción y perjudica a los vendedores, compradores y terceros en general [...]” (Cantuarias, 1992, p. 68).

En cuanto al desarrollo de las bases teóricas y/o conceptuales se consideró pertinente abordar el estudio histórico, jurisprudencial y doctrinario del derecho de retracto y la copropiedad de bien inmueble.

Según lo expuesto por Castán (2017, p. 360) durante la Edad Media el retracto experimentó un significativo desarrollo, adoptando formas familiares o de sangre debido al principio de trancalidad, donde su propósito fundamental radicaba en mantener la unidad familiar y prevenir que los bienes de esta cayeran en manos de extraños.

En la Edad Media el retracto se erigía como uno de varios mecanismos ideados por el Derecho para restringir la libre transferencia de bienes en el mercado. Según Novak (2016, p. 22) este papel del derecho de retracto derivaba de un sistema arraigado en relaciones político-económicas y sociales particulares, donde la conexión entre señores feudales y vasallos, mediada por la tierra, era central. La necesidad de conservar las propiedades dentro de una misma familia o grupo se fundamentaba en evitar su transferencia a terceros, enemigos o extraños (Ramírez, 2019, p. 86). En consecuencia, el Derecho se encargaba de establecer los mecanismos legales apropiados para satisfacer las demandas de esa sociedad.

Diez (2016, p. 38) explica que esta fase, denominada preliberal o aún feudal, se caracterizaba por un periodo de estabilidad en la situación de la propiedad, donde la

propiedad se encontraba a menudo "amortizada" por su tenencia a través de las llamadas "manos muertas". La Revolución Francesa marcó un cambio radical al situar el énfasis exclusivamente en la organización de la producción y la facilitación de un sistema de intercambios privados, eliminando las antiguas cargas y vínculos asociados a la propiedad.

Pradilla (2018, pp. 145-146) explica como el retracto, una figura feudal, parece incompatible con el nuevo sistema económico que rige en la sociedad contemporánea, el legislador peruano ha optado por mantenerla, consciente de que puede entrañar problemas en el mercado de bienes. Esta decisión, según se argumenta, responde a la protección de intereses que el legislador considera prioritarios, incluso a expensas del principio de autonomía de la voluntad, permitiendo que un tercero adquiera un bien contra la voluntad de las partes involucradas.

Novak (2016, p. 27). explica que el fundamento tradicional del retracto es consolidar la propiedad en manos de aquellos que la trabajan, evitándose conflictos entre copropietarios desconocidos que tengan intereses contrapuestos respecto de un bien. Además, al mantener la propiedad en un solo núcleo de propietarios beneficia a la familia, acaba con las servidumbres, derechos de paso que solo generan división y sobre carga procesal.

De la Puente (2018, pp. 131-133) considera que el ejercicio del derecho de retrato está bien fundamentado en el CC, pues aun cuando se alegue que interfiere en la voluntad privada de las personas, sus beneficios superan sus cargas. En ese sentido, para el legislador peruano es importante mantener la unidad patrimonial en una sola familia o núcleo de propietarios para efectivizar el dinamismo económico inmobiliario.

Cantuarias (1992, pp. 66-67) es del parecer que el ejercicio del derecho de retracto no afecta el tráfico de bienes, sino solo limita el derecho de propiedad del nuevo comprador, ya que, a diferencia de las personas, no establece innovaciones en las obligaciones contractuales. Esto quiere decir que el retrayente debe someterse al pacto originario, asumiendo que no podrá cambiar las estipulaciones sino solo ocupar la posición contractual del comprador reemplazado.

Siguiendo a Pabon (2014, pp. 55-56) las partes intervinientes en la transacción no se perjudican pues: a) el vendedor puede enajenar su derecho en cualquier momento, y el

retrayente responderá según las estipulaciones contractuales pactadas de antemano, recibiendo el íntegro del precio convenido; b) el comprador original no sufrirá pérdida alguna, ya que el retrayente debe reembolsarle el precio, los tributos y gastos pagados por él y, en su caso, los intereses pactados, quedando igual que antes de la transferencia; c) el retrayente adquiere la propiedad o el derecho que buscaba, pagando de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato originalmente celebrado entre a y b; d) los terceros no se perjudican con la aplicación del retracto, sino que se benefician, ya que su utilización implica un beneficio social o económico.

Ahora bien, el artículo 1596 establece que, el derecho de retracto debe ejercerse en un plazo de 30 días a partir de la comunicación de fecha cierta o del aviso en el diario de avisos judiciales, a menos que las leyes especiales dispongan lo contrario. La Comisión Revisora destaca la brevedad del plazo, calculado por días civiles e incluyendo feriados y domingos, con la finalidad de asegurar la seguridad jurídica en el tráfico de bienes. Se subraya que, el plazo se inicia con la comunicación de fecha cierta o el aviso en el diario, sustituyendo la notificación judicial requerida anteriormente.

No obstante, no se aclara la prelación entre estas dos formas de comunicación, generando una ambigüedad. La lectura literal sugiere que ambas son indistintas, permitiendo a la parte interesada elegir entre ellas. Este enfoque podría propiciar prácticas fraudulentas, como eludir el derecho de retracto publicando un aviso en el diario, aprovechando la baja probabilidad de que el retrayente, en muchos casos no abogado, lo lea. Esta problemática, especialmente relevante en el arrendamiento, destaca la necesidad de una interpretación más cuidadosa por parte del Poder Judicial para evitar burlas al propósito del artículo y problemas en la aplicación de la ley.

La omisión de la exposición de motivos para explicar el sentido del artículo plantea una preocupación sobre el posible automatismo en la aplicación de la ley por parte de los jueces, sin un análisis detenido de los casos y sus circunstancias particulares.

Así pues, según el artículo 1592° del CC el derecho al retracto es aquel en “el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa”. En una interpretación concordante con lo determinado en la Casación N°5284-2018 – Lambayeque, se comprende el retracto como un mecanismo legalmente establecido que confiere a ciertos sujetos una preferencia para

adquirir un bien mueble registrado o un inmueble, asumiendo la posición jurídica del comprador original. Este proceso de subrogación implica la participación de tres actores fundamentales: el propietario original, que ha optado por la venta del bien de manera voluntaria; el adquirente inicial, que obtiene la titularidad plena del bien mediante un acuerdo con el vendedor; y el retrayente, a quien la legislación le concede el derecho de situarse en lugar del comprador, obteniendo así la totalidad de los derechos de propiedad derivados del contrato original (según se expone en el segundo fundamento).

Navarro (2018, p. 496) explica que la prerrogativa del retracto consiste en una facultad legal que permite a un sujeto determinado, denominado retrayente, asumir la posición de verdadero adquirente de un bien, en lugar de la persona originalmente designada como comprador. Este derecho no procura alterar las condiciones preestablecidas en el contrato de compraventa, sino que se limita a respetar y cumplir dichas estipulaciones, las cuales han sido acordadas previamente entre el vendedor y el comprador inicial. El retrayente, al ejercer este derecho, debe someterse a las condiciones pactadas, decidiendo si ejerce o no el retracto en base a estas.

La normativa vigente instaura el derecho de retracto, otorgándolo al retrayente, quien figura como un tercero cualificado en la relación contractual. Conforme explica Jara (2018) este sujeto tiene la potestad de activar dicho derecho en su beneficio, en el momento en que el propietario del bien lo enajene. Al ejercer el retracto, el retrayente se subroga en la posición del comprador original, sin alterar las condiciones del contrato de compraventa, excepto en lo concerniente al cambio de las partes contratantes.

Bigio (2019, p. 6) explica que el ejercicio del derecho de retracto no restringe la facultad del enajenante de disponer de su propiedad, sino que modifica el derecho de propiedad del adquirente por compraventa, es decir, el titular del bien ejerce su derecho a transferir la propiedad a un tercero, quien se convierte en comprador y una vez que este último adquiere el derecho a la propiedad, dicho derecho se ve afectado por el ejercicio del derecho de retracto por parte del retrayente, lo que resulta en la sustitución del comprador por el retrayente.

La implementación de este mecanismo, aunque pueda parecer redundante, se fundamenta en la naturaleza jurídica del retracto, que es un derecho de subrogación, lo cual requiere que el bien sea adquirido inicialmente por el comprador para que luego el

retrayente pueda ocupar su lugar en el contrato de compraventa (Tamayo y Tamayo, 2015). Si el retrayente tuviera la opción de adquirir directamente del propietario, estaríamos frente a un derecho de tanteo o de preferencia, no de retracto, lo cual distorsionaría su esencia jurídica.

La copropiedad por su parte, conforme a los términos del artículo 969° del CC existe cuando un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas. Esto quiere decir que la copropiedad se produce cuando dos o más personas sean titulares de un mismo bien. Para Palacios (2005, p. 73) “la copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas sobre un bien que no está dividido”.

Como se anticipó, el derecho de retracto en la copropiedad se encuentra regulado en el CC peruano, específicamente en los artículos 1592 al 1601. Este derecho se basa en el principio de igualdad y en la protección de los intereses de los copropietarios, su finalidad principal es otorgar a los copropietarios la oportunidad de adquirir la parte que se encuentra en venta en igualdad de condiciones con un tercero interesado (Alcolea, 2017, pp. 79-82).

De Almeida (2019) explica que uno de los aspectos clave del derecho de retracto en la copropiedad es el plazo para ejercerlo, pues, según la legislación peruana, los copropietarios disponen de un plazo de nueve días para manifestar su intención de ejercer el retracto desde que se les notifica fehacientemente la intención de venta por parte del propietario vendedor. Este plazo busca brindar a los copropietarios un tiempo razonable para evaluar la oportunidad de adquirir la parte en venta y tomar una decisión informada que pueda materializarse en las cláusulas contractuales estipuladas (Vélez, 2023, pp. 151-153)

Otro aspecto fundamental es que el copropietario vendedor está obligado a ofrecer su parte en las mismas condiciones que las ofrecidas por el tercero interesado, ya que esto asegura la igualdad de oportunidades entre los copropietarios y evita posibles ventajas injustas para los terceros (Cueva y Luna, 2023, pp. 20-21). De esta manera, el ejercicio del derecho de retracto permite mantener el equilibrio en las relaciones entre los copropietarios y preservar el valor y la estabilidad de la copropiedad, aunque esto sea discutido en términos de eficiencia económica.

Uribe (2023) recuerda que es importante destacar que el derecho de retracto en la copropiedad también establece un orden de prelación en caso de que más de un copropietario desee ejercerlo. Este orden se basa generalmente en el área o valor de las partes de cada copropietario, lo que garantiza una distribución equitativa de las oportunidades de adquisición.

El ejercicio del derecho de retracto en la copropiedad implica la sustitución del tercero interesado por el copropietario adquirente. Esto significa que el copropietario que ejerce su derecho asume todos los derechos y obligaciones derivados de la venta. Asimismo, la adquisición se realiza en las mismas condiciones ofrecidas por el tercero interesado, lo que brinda seguridad jurídica tanto al copropietario como al tercero.

## **II. METODOLOGÍA**

### **2.1. Enfoque, tipo y diseño de investigación**

#### **Enfoque:**

Investigación cualitativa. – La investigación jurídica cualitativa se basa en el análisis interpretativo de los datos recopilados, utilizando técnicas como el análisis de contenido, el análisis narrativo y la teoría fundamentada, entre otras. A través de esta investigación, se busca comprender los aspectos subjetivos, los significados y las prácticas que rodean al sistema jurídico, contribuyendo a un análisis más completo y contextualizado de los fenómenos jurídicos.

#### **Tipo:**

Análisis de contenido. – El análisis de contenido es una metodología cualitativa que permite interpretar y sistematizar información a partir de datos textuales, con el fin de identificar patrones, temas y significados implícitos en los contenidos analizados (Hernández et al, 2018). En este caso, el análisis de contenido facilitó al investigador la revisión exhaustiva de las diversas posturas teóricas y jurisprudenciales relacionadas con el ejercicio del retracto de un bien inmueble. Al analizar las diferentes narrativas y perspectivas jurisdiccionales sobre el tema, el investigador pudo determinar si existen fundamentos jurídicos suficientes para imponer el deber legal de comunicar a los posibles retrayentes la intención de vender una cuota ideal.

Este enfoque le permitió al investigador no solo comparar las distintas posturas, sino también identificar los patrones discursivos y los elementos clave que sustentan la obligación de comunicación, garantizando así un análisis más riguroso y contextualizado.

#### **Diseño:**

Investigación no experimental: el diseño no experimental, según Hernández et al, (2018) se refiere a un tipo de investigación donde el investigador no manipula intencionalmente las categorías, sino que las observa tal como se presentan en su entorno natural. Este

diseño es común en estudios donde se analizan datos existentes, como documentos, leyes o teorías, sin intervención directa sobre el objeto de estudio.

En esta investigación, el diseño no experimental se aplicó mediante el análisis de normas, jurisprudencia y teorías jurídicas. En primer lugar, se examinó el tratamiento normativo del derecho de retracto en la copropiedad dentro del ordenamiento legal peruano. Posteriormente, se identificaron y analizaron las jurisprudencias y teorías jurídicas relevantes sobre el tema. A partir de este análisis, se intentó proponer alternativas o criterios para mejorar la regulación de la obligación de comunicar a los posibles retrayentes, adecuándolos a la realidad jurídica peruana.

## **2.2. Participantes de la investigación**

No se aplicaron entrevistas, ni encuestas, no se estudió a un grupo social en particular. En lugar de ello, se analizó la normatividad y jurisprudencia nacional en lo referido al ejercicio del derecho a retracto, específicamente a cinco casaciones emitidas por la Corte Suprema de la República: tres casaciones emitidas por la Sala Civil Permanente; una casación de la Sala Civil Transitoria y una casación emitida por Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente. Y, se revisaron treinta y cinco fuentes bibliográficas doctrinarias.

Por ello, al tratarse de una investigación documentaria, no se contó con la participación de expertos, grupos determinados de personas o instituciones.

## **2.3. Escenario de estudio**

Considerando que el objeto de la presente investigación es netamente jurídico, el escenario no es de tipo geográfico ni está circunscrito a un lugar, espacio, entidad o institución determinada, sino que simplemente será desarrollado en la ciudad de Trujillo.

## **2.4. Técnicas e instrumentos de recojo de datos**

En relación a la técnica, según Mendoza y Ávila (2020) las técnicas de recolección de datos constituyen métodos esenciales empleados en la obtención de información significativa y válida durante un proceso de investigación. En la presente investigación se empleó la técnica de análisis documentario, dado que permite examinar

exhaustivamente fuentes primarias y secundarias como normas, jurisprudencia y teorías jurídicas, lo cual es esencial para comprender el marco regulatorio y teórico del derecho de retracto en la copropiedad. Esta técnica facilita la identificación de patrones, elementos clave y relaciones conceptuales entre las diferentes fuentes documentales, permitiendo así un análisis riguroso y contextualizado del tema en estudio.

El instrumento utilizado fue la ficha de análisis documentario, la cual permitió sistematizar la información extraída de los textos legales, doctrinas y fallos judiciales. Esta ficha incluyó secciones designadas para registrar detalles relevantes como la fuente del documento, fecha de publicación, autor y contenido clave, permitiendo una organización estructurada de la información. Asimismo, la ficha permitió clasificar los datos según variables de interés, como el tratamiento normativo, las interpretaciones doctrinarias y la jurisprudencia aplicable. De este modo, el instrumento facilitó una organización precisa y coherente de los datos recolectados, asegurando un análisis exhaustivo y riguroso en función de los objetivos planteados en la investigación.

## **2.5. Técnicas de procesamiento y análisis de la información**

En la investigación se empleó la técnica de análisis de contenido para procesar y analizar la información recolectada. Esta técnica permitió identificar, categorizar y examinar de manera sistemática las normas, teorías y jurisprudencias vinculadas al derecho de retracto en la copropiedad. Para ello, se llevó a cabo un proceso de codificación, donde se organizaron los datos obtenidos en categorías temáticas clave, como el tratamiento normativo en el ordenamiento nacional, las interpretaciones doctrinarias y los fallos de la Corte Suprema. Este proceso garantizó que la información fuera ordenada de manera coherente, facilitando la identificación de patrones y tendencias que sustentan la obligación legal de comunicar a los posibles retrayentes.

El análisis de contenido se realizó en varias etapas. Primero, se hizo una lectura detallada y comprensiva de cada documento seleccionado (normas, jurisprudencia y teorías), extrayendo las ideas principales. Luego, se procedió a la codificación de la información, donde se etiquetaron las ideas claves en categorías previamente definidas. Finalmente, se interpretaron los resultados mediante un enfoque crítico, evaluando las relaciones entre los datos y su pertinencia en el contexto legal peruano. Este proceso permitió no

solo describir el contenido, sino también interpretar los significados subyacentes y proponer alternativas de solución adecuadas a la realidad jurídica nacional.

## **2.6. Aspectos éticos de la investigación**

A lo largo de esta investigación, se garantizó la debida citación de autores según las normas APA 7, asegurando la atribución adecuada de la información recopilada. Los principios de beneficencia y no maleficencia fueron fundamentales en la selección y tratamiento de la información, buscando contribuir al conocimiento sin causar daño. Se implementaron medidas para preservar la confidencialidad y privacidad de la información, aunque no se involucraron directamente sujetos de estudio. La transparencia metodológica se mantuvo, describiendo detalladamente el proceso de análisis documental. Estos lineamientos éticos fueron esenciales para salvaguardar la integridad y la calidad de la investigación.

### III. RESULTADOS

#### 3.1. Resultados en función al objetivo general

Determinar la importancia de regular el deber legal de comunicarle a los posibles retrayentes la intención de venta de la alícuotas en la copropiedad
---

La importancia de regular el deber legal de comunicar a los posibles retrayentes la intención de venta de las alícuotas en la copropiedad se determina a partir de la laguna normativa que se vislumbra de la revisión del CC peruano que afecta directamente el ejercicio del derecho de retracto, el cual otorga a los copropietarios la preferencia en la adquisición de una cuota ideal que otro copropietario pretende enajenar.

La laguna advertida, conforme lo analiza De la Puente (2018) puede generar inseguridad jurídica y conflictos entre los copropietarios, ya que el derecho de retracto no puede ejercerse de manera efectiva si no se garantiza un mecanismo claro de notificación. Pabon (2014) sostiene que la ausencia de tal obligación vulnera no solo el derecho de preferencia de los copropietarios, sino también el principio de buena fe que debe regir en toda relación contractual. Cueva y Luna (2023) resaltan la necesidad de una reforma legislativa que imponga esta obligación de comunicación, argumentando que ello contribuiría a la protección de los derechos económicos de los copropietarios y reduciría la sobrecarga procesal en los juzgados.

Esta falta de regulación se ejemplifica mejor a partir del análisis jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia del Perú en la que ha emitido fallos contradictorios sobre la exigencia de comunicar la venta de alícuotas a los copropietarios. La Corte Suprema ha señalado que la omisión de la comunicación puede dar lugar a la impugnación de la venta por parte de los copropietarios, invocando su derecho de preferencia, tal como lo resolvió en la Casación N° 2098-2015-Lima, la Corte Suprema consideró que la falta de notificación a los copropietarios podría ser considerada una violación del derecho de retracto, ya que impide que los interesados ejerzan su derecho de adquisición preferente. Sin embargo, en otros pronunciamientos, como la Casación N° 1789-2017-Arequipa, la Corte sostuvo que al no haber una disposición expresa en la legislación, no se podía exigir esta notificación como requisito obligatorio, lo que evidenció la necesidad de una reforma legal que unifique los criterios jurisprudenciales.

Esta falta de uniformidad en los fallos judiciales incrementa la incertidumbre y la litigiosidad en este tipo de transacciones, afectando tanto a los derechos de los copropietarios como la seguridad jurídica de los terceros adquirentes.

De modo que, la ausencia de una norma clara que regule la obligación de comunicar la intención de venta de las alícuotas tiene un impacto directo en la carga procesal de los tribunales y en la dinámica de las transacciones inmobiliarias. Los litigios derivados de la falta de notificación generan demoras y costos tanto para los copropietarios como para los terceros adquirentes de buena fe. Según Vidal (2017), esta situación no solo afecta el flujo de las operaciones inmobiliarias, sino que también incrementa la conflictividad judicial en casos donde los copropietarios no han sido debidamente informados, vulnerando su derecho de adquisición preferente. Además, la falta de regulación puede desincentivar las inversiones en propiedades compartidas, ya que la incertidumbre jurídica sobre la validez de las ventas incrementa el riesgo para los potenciales compradores (González, 2019).

### **3.2. Resultados en función al primer objetivo específico**

Identificar las ventajas y desventajas de la regulación del derecho de retracto de bien inmueble en la legislación peruana
--

Del análisis jurisprudencial de la Corte Suprema de la República y de la doctrina se identifica que la regulación del derecho de retracto de bien inmueble en la legislación peruana tiene como ventajas: generar seguridad jurídica sobre el ejercicio del derecho de retracto; otorgar protección a los copropietarios, litigantes y otros sujetos específicos, permitiéndoles ejercer el retracto en circunstancias particulares, lo cual asegura estabilidad en la propiedad y resguarda los derechos de aquellos involucrados en disputas judiciales. Asimismo, al limitar la aplicación del retracto a la primera enajenación en casos de ventas sucesivas, se simplifica el proceso y se evitan complicaciones innecesarias.

En contraste, la regulación presenta las siguientes desventajas: la exclusión del retracto en remates públicos sería una restricción que impide su ejercicio en situaciones específicas. Además, el plazo de 30 días para ejercer el retracto desde la comunicación puede resultar corto en algunas circunstancias, posiblemente limitando la capacidad de toma de decisiones informadas por parte de los interesados. Ello sumado al hecho de que el copropietario-vendedor no se encuentre obligado legalmente a notificar a sus copropietarios su intención

de venta antes de vender su cuota alícuota de un inmueble a un tercero, son cuestiones que podrían considerarse desventajosas.

La falta de regulación legal que imponga el deber de notificar a los posibles retrayentes en la venta de un bien inmueble sujeto al régimen de copropiedad es una de las principales desventajas normativas identificadas para este primer objetivo. La Ley establece un plazo de treinta días para ejercer el derecho de retracto, sin embargo, ello no significa que el vendedor este obligado a comunicarle a los retrayentes la venta de su alícuota.

El artículo 1596 establece un plazo breve de treinta días para ejercer el derecho de retracto, con el objetivo de brindar seguridad jurídica en las transacciones de bienes. Este periodo se calcula en días civiles, incluyendo feriados y domingos, como un plazo no interrumpible. El inicio de la cuenta regresiva se activa mediante la comunicación de una fecha específica a la persona que tiene el derecho de retracto o el aviso publicado en el diario de anuncios judiciales del lugar donde se encuentran los bienes. Esta disposición simplifica el requisito anterior de notificación judicial, reemplazándolo por una comunicación de fecha cierta. El límite de 30 días se aplica exclusivamente al retracto regulado por el CC, dejando a las leyes especiales la fijación de plazos para casos específicos. La falta de ejecución de la comunicación o aviso especificados implica que el plazo no ha comenzado, considerando la venta como oculta y permitiendo al retrayente ejercer el derecho en cualquier momento.

El comentario, pasa por alto un problema significativo dentro del artículo 1596, relacionado con la falta de determinación sobre la prelación de las dos clases de comunicación permitidas por la norma. Específicamente, no aclara si la comunicación de fecha cierta o el aviso en el diario pueden utilizarse de manera intercambiable, o si hay una secuencia, como iniciar con la comunicación de fecha cierta y recurrir al aviso en el diario solo cuando la primera no sea factible.

Una lectura literal del artículo sugiere que las comunicaciones son intercambiables, utilizando cualquiera a elección de la parte interesada. Aunque esto puede parecer sin problemas a primera vista, un análisis más detenido revela una preocupación sustancial. Por ejemplo, una parte obligada a comunicar la transferencia al retrayente podría buscar eludir este derecho. A pesar de poder comunicar una fecha específica de manera efectiva, podría optar por un aviso en el diario, especialmente si el retrayente no tiene conocimientos legales, anticipando pocas posibilidades de que lea los anuncios judiciales.

Este deseo de eludir los derechos de retracto no es infrecuente, especialmente en asuntos de copropiedad. Además, el ciudadano promedio rara vez lee periódicos de anuncios judiciales, subrayando la ineficacia de este método.

En conclusión, la redacción imprudente del artículo 1596 plantea un problema importante. Una interpretación literal, si es aceptada por los tribunales, podría facilitar la elusión de los derechos de retracto, contradiciendo paradójicamente el propósito previsto del artículo. Nuestra interpretación sugiere que el artículo 1596 busca el cumplimiento primero con la comunicación de fecha cierta, recurriendo al aviso en el diario solo cuando la primera no sea factible.

Esta interpretación protege contra la posibilidad de que el artículo sea explotado para socavar su propósito. La omisión de esta aclaración en la Exposición de Motivos plantea preocupaciones sobre posibles automatismos en la aplicación judicial, destacando la necesidad de un análisis matizado en lugar de adherirse estrictamente a interpretaciones literales.

En la tabla a continuación se presentan las principales ventajas y desventajas a la actual regulación del retracto en el Perú:

**Tabla 1**

*Ventajas y desventajas de la regulación del retracto*

Aspecto	Ventajas	Desventajas
Protección de copropietarios (Art.1599)	Garantiza a los copropietarios el derecho de retracto en la venta a terceros de porciones indivisas, asegurando estabilidad.	No aplica retracto a otros copropietarios no mencionados en el artículo 1599.
Preferencia en litigios (Art.1599)	Ofrece al litigante el derecho de retracto ante la venta del bien en disputa judicial, evitando transferencias desfavorables.	Limita el retracto a casos específicos de litigio, excluyendo otras situaciones de enajenación.
Resguardo en enajenación sucesiva (Art.1601)	Establece que el retracto se aplica solo a la primera enajenación, simplificando	Restringe el alcance del retracto a la primera enajenación, anulando otras

	el proceso en casos de múltiples ventas.	ventas realizadas en el mismo plazo.
Limitación de plazos (Art. 1596)	Fija un plazo de 30 días para ejercer el retracto desde la comunicación, brindando un marco temporal claro.	El plazo puede ser considerado corto en algunas situaciones, limitando la toma de decisiones informadas.
Imposibilidad en remates públicos (Art.1592)	Excluye la aplicación del retracto en ventas por remate público, evitando interferencias en procesos de este tipo.	Restringe la oportunidad de ejercer el retracto en situaciones de remate público, donde las condiciones pueden variar.
Obligatoriedad de garantía (Art. 1598)	Impone la obligatoriedad de garantía en caso de pago a plazos, protegiendo los intereses del retrayente en transacciones extendidas.	Añade una carga adicional al retrayente al requerir garantía, lo que puede considerarse una limitación financiera.

Esta tabla comparativa destaca las ventajas y desventajas del derecho de retracto en la legislación peruana, haciendo referencia a los artículos correspondientes de cada sección.

En cuanto al artículo que nos ocupa, es decir el que adolece del mandato legal de notificar al retrayente la voluntad de enajenar (Art. 1596 del CC), se han considerado las siguientes desventajas:

## Tabla 2

### *Desventajas normativas del Art. 1596*

Aspecto	Análisis del tesista
Plazo para retracto	Establece un plazo breve de 30 días para ejercer el derecho de retracto, garantizando la seguridad jurídica en el tráfico de bienes.
Cómputo del plazo	El plazo de 30 días se cuenta por días civiles, incluyendo feriados y domingos. Es de caducidad, sin interrupción ni suspensión, excepto el caso previsto en el artículo 1994, inciso 8.
Inicio del plazo	Comienza a contar desde la comunicación de fecha cierta dirigida al retrayente o del aviso en el diario de publicación de avisos judiciales del lugar de los bienes.
Agilización de requisitos	Simplifica la exigencia del artículo 1456 del CC derogado, reemplazando la notificación judicial por una comunicación de fecha cierta.
Aplicación del plazo	El plazo de 30 días es específico para el retracto regulado por el CC, dejando a las leyes especiales la fijación de plazos en casos específicos.
Problema no aclarado	No especifica la prelación entre la comunicación de fecha cierta y el aviso en el diario, generando dudas sobre su uso indistinto.

---

Possible abuse	No aborda el problema potencial de abuso, donde la elección entre comunicación y aviso en el diario podría ser estratégica para eludir el derecho de retracto.
----------------	--

---

Esta tabla destaca las principales desventajas encontradas en el artículo 1596 del CC peruano.

## **Resultados en función al segundo objetivo específico**

Analizar el tratamiento jurídico del derecho de retracto en la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema
--

### **Casación 5284-2018-Lambayeque**

La cuestión jurídica en debate en el caso jurisdiccional N.º5284-2018-Lambayeque se centra en determinar la procedencia de la pretensión de retracto en relación con la compraventa de derechos y acciones a favor de un tercero sobre los mismos derechos y acciones que los demandantes afirman ser titulares.

En primer lugar, es esencial comprender que el retracto es un derecho concedido por la ley que otorga preferencia a ciertas personas para adquirir un bien en el lugar del comprador, subrogándose en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. En este caso, intervienen el primitivo propietario, el comprador y el retrayente, este último adquiere todos los derechos de propiedad sobre el bien en virtud de la ley.

El tribunal analiza las alegaciones de los demandantes, quienes sostienen que son propietarios de un porcentaje de acciones y derechos del inmueble en cuestión, adquirido de un anterior propietario. Argumentan que, tras la transferencia de acciones y derechos por parte de la heredera a un tercero, solicitan el retracto.

Sin embargo, el tribunal concluye que la demanda no puede ser amparada mediante el retracto, ya que los demandantes reclaman la disposición de un bien del cual afirman ser dueños. Se destaca que el retracto se aplica cuando un copropietario dispone de las porciones indivisas a un tercero, lo cual no es el caso en esta situación.

En resumen, la cuestión jurídica se centra en determinar si la solicitud de retracto es procedente dadas las circunstancias particulares del caso, donde los demandantes alegan ya ser propietarios del bien en disputa. El tribunal argumenta que, bajo estas circunstancias, el retracto no es la vía adecuada para proteger sus derechos, ya que se estaría pretendiendo retraer algo que ya forma parte del patrimonio del demandante.

Este análisis destaca la importancia de evaluar cuidadosamente las circunstancias específicas de cada caso al aplicar el derecho de retracto y subraya que la procedencia de esta figura legal está vinculada a situaciones específicas de disposición de bienes entre copropietarios.

### **Casación 375-2015-Ucayali**

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en Lima, fecha ocho de setiembre de dos mil quince, ha emitido una sentencia respecto al proceso de retracto. La demanda fue presentada por varios copropietarios contra Ingrid Leyla Moral Casillas, solicitando la subrogación a favor de los copropietarios y el reembolso de la venta realizada por John Reyes Moral Sandoval a Ingrid Leyla Moral Casillas.

La sentencia de primera instancia declaró fundada la demanda, argumentando que no se comunicó adecuadamente a los copropietarios sobre la venta. La sentencia de vista confirmó esta decisión. Ingrid Leyla Moral Casillas interpuso un recurso de casación, alegando infracción normativa. La Sala Suprema ha declarado procedente el recurso y la controversia se centra en la valoración probatoria y el cómputo de los plazos del retracto.

La sentencia aborda cuestiones procesales y sustantivas, señalando la ausencia de la obligación de comunicar la venta a los posibles retrayentes y el cómputo incorrecto del plazo desde la inscripción. Considerando que no existe un deber legal de comunicación formal a los posibles retrayentes, la Corte puntualiza que el plazo para ejercer el derecho de retracto vence a los 30 días de haber tenido conocimiento de la transferencia, para lo cual se debe considerar lo siguiente:

**Tabla 3**

*Plazos para el ejercicio del derecho de retracto*

<b>Plazo normal</b>	<b>Plazo cuando se desconoce el domicilio</b>	<b>Plazo con transferencia no inscrita o inscrita</b>	<b>Plazo especial con transferencia inscrita sin conocimiento de la parte</b>
30 días contados a partir de la comunicación de	30 días contados a partir del día siguiente de	30 días contados a partir del conocimiento por	30 días contados luego de haber transcurrido un año

fecha cierta (Art. 1596, primer párr.)	última publicación (Art.1596, segundo párr.)	cualquier otro medio (Art. 1596, primera parte)	de inscripción (Art. 1596, segundo párr.)
--	--	---	---

*Nota.* El computo del plazo para el ejercicio del derecho de retracto es uno de los temas que más conflictos ha traído a la judicatura civil nacional. La ambigüedad normativa al respecto ha permitido la falta de comunicación dolosa de la venta, lo cual perjudica a los posibles retrayentes y sobrecarga el sistema de justicia.

Además de precisar estas reglas para el cómputo de plazo de retracto, la Sala indica que para que opere el retracto entre copropietarios, es preciso que concurren las siguientes circunstancias: i) celebración de un contrato de compra – venta; ii) existencia de copropiedad; iii) que uno de los retrayentes sea titular de una o más cuotas ideales; iv) que el vendedor sea copropietario y v) que el comprador sea un tercero ajeno a la copropiedad.

Sobre la base de estos fundamentos la Sala puntualiza que es un error de la impugnada considerar que el vendedor se encontraba en la obligación de comunicar la venta a los posibles retrayentes, y, en consecuencia, es también un error haber computado el plazo desde la inscripción, pues la presunción de conocimiento del registro regulada en el artículo 2012 del CC se suspende cuando la retrayente toma conocimiento del acto por cualquier otro medio conforme al artículo 1597.

Sobre este punto Jara (2018) es del parecer que en caso de que no lleve a cabo la comunicación a la que alude el artículo 1596, debe entenderse que el plazo no corre y la venta puede considerarse oculta, quedando expedito el derecho del retrayente de plantear el retracto en cualquier momento.

### **Casación 10332-2019-Arequipa**

En este caso jurisprudencial la Corte Suprema confirma una sentencia de primera instancia en la que declara fundada la demanda de retracto en favor de una inquilina de un bien inmueble quien no habría sido debidamente notificada por su arrendador sobre la venta del bien inmueble el cual tenía en posesión gracias al contrato de alquiler celebrado este estos.

En este caso en particular, es preciso señalar que la demanda se formuló antes que la Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada – DL. N°757 eliminara el numeral 1) del artículo 1599 “Titulares del derecho a retracto” del CC. Esto quiere decir **que**, a la fecha de

hoy, los inquilinos ya no tienen derecho preferente de ejercer el retracto, pues conforme se desprende de la autóctona de la Ley que resolvió su derogación, la posibilidad de que los inquilinos ejerzan el derecho de retracto limitaba la inversión privada, restringía la libre iniciativa privada y obstaculizaba el mercado inmobiliario (Decreto Legislativo 757, párr. segundo).

Ahora bien, hecha esta aclaración, en cuanto a los aspectos materiales del caso jurisprudencial en comentario, se tiene que la sentencia de vista, la cual fue revocada por la sala, reformando la sentencia de primera instancia que había declarado fundada la demanda de retracto, la declaró improcedente bajo el argumento de que los compradores habían resuelto el contrato al enterarse que el propietario no había cumplido con informar al inquilino antes de proceder con la venta del inmueble. Es decir, la sentencia de vista declaró improcedente el recurso porque a su entender, la resolución del contrato no consistía un acto de enajenación al que hace alusión el artículo 1601 del CC, no obstante, la Sala aclara que:

Cuando el artículo 1601 del CC se refiere a enajenaciones, debe entenderse de manera amplia, pues no podría limitarse únicamente a contratos de compraventa sucesivos con terceras personas, sino que debe entenderse por todo acto jurídico, a título oneroso o gratuito que genere la traslación de dominio, inclusive la resolución del contrato por las mismas partes que lo suscribieron (Casación 10332-2019, análisis de causales materiales, punto 5.1).

Perciba el atento lector, que, si bien en la casación N°375-2015-Ucayali se hizo mención que para que proceda el retracto es necesaria la existencia de un contrato de compraventa (cuarto fundamento), ello no priva que, como ocurrió en este caso en particular, una vez ya se haya celebrado, el retracto puede proceder ante cualquier otro acto de enajenación que afecte la subrogación del posible retrayente, en este caso, los inquilinos.

Estos argumentos significan que el posible retrayente no pierde su legitimidad pasiva para ejercer el derecho de retracto cuando el tercero adquirente devuelve la propiedad a su original propietario (como puede suceder en un supuesto de resolución de contrato), pues como quiera que dicha situación suceda, el contrato de compra venta no es declarado nulo y la relación jurídica material entre vendedor – copropietario y comprador – tercero ajeno surte sus efectos posibilitando la subrogación del retrayente legitimado (Casación 1424-2015-Puno, f. 4).

## **Casación 865-2015-Puno**

En este caso la demandada interpone el recurso de excepción de caducidad (institución jurídica que extingue no solo la acción sino también el derecho de acudir al órgano jurisdiccional) alegando que el demandante conocía, desde antes de la presentación de la demanda, que los demandados eran los nuevos propietarios del inmueble, pues cuando el Municipio de San Román notificó en el domicilio materia de litis, sobre una infracción por construcción sin autorización el señor demandante se negó a recibir dicha notificación e informó al verificador municipal que la responsable del desmonte ubicado en la vía pública era la demandada. En **mérito** de ello, el demandante habría tenido perfecto conocimiento desde setiembre del 2015 que los esposos demandados eran los nuevos propietarios, motivo por el cual el plazo para ejercer el derecho de retracto habría caducado.

El magistrado en primera instancia determinó desestimar la excepción presentada al evaluar que, tanto en la copia autenticada de la verificación realizada por el representante de la Municipalidad de San Román como en la notificación de la infracción, únicamente se presenta la firma del funcionario municipal, sin incluir la firma del demandante. Desde la perspectiva del juez, este detalle es crucial, ya que estipula que el punto de inicio para el cálculo del plazo no corresponde a septiembre de 2012. En cambio, se debe adoptar el principio de publicidad estipulado en el artículo 2012, lo cual implica que el término para la caducidad inicia el 21 de mayo de 2012, coincidiendo con la fecha de registro de la compraventa en los Registros Públicos. En consecuencia, el juez arguye que la demanda, interpuesta el 7 de diciembre de 2012, se presenta dentro del marco temporal legal, es decir, dentro de los 30 días siguientes al registro del contrato de compraventa en los Registros Públicos.

Sin embargo, la instancia superior revierte la decisión inicial que rechazaba la excepción de caducidad y, modificándola, la acepta, argumentando que el juez de primera instancia no evaluó de manera apropiada tanto el acta de verificación como la notificación de infracción municipal emitidas por el Sub Gerente de Autorizaciones Urbanas de la Municipalidad Provincial de San Román. La instancia superior sostiene que, a pesar de que dichos documentos públicos no lleven la firma del demandante, proporcionan evidencia suficiente de que la parte demandante estaba al tanto de la transferencia del bien inmueble en disputa, incluso antes de la fecha de presentación de su demanda. Por lo tanto, se concluye que el

periodo transcurrido desde ese momento hasta la formalización de la demanda supera el límite de 30 días establecido para ejercitar el derecho de retracto.

En el recurso de casación la Corte resuelve esta controversia sobre la base de los artículos 1596 y 1597 del CC. Luego de citarlos textualmente, sostiene que para que el comprador no se encuentre por mucho tiempo en la incertidumbre de ser desplazado de su posición contractual, el CC ha regulado un plazo de caducidad bastante corto. Para la Corte los documentos municipales no satisfacen la exigencia contenida en el artículo 1596 del CC, es decir, no se puede computar el plazo de caducidad desde la presunta notificación y verificación de infracciones municipales, toda vez que estos documentos no contienen información precisa de la venta del inmueble, la fecha de su celebración y las partes involucradas, sino que informan sobre una infracción municipal. Por esta razón, la Corte precisa que el plazo de caducidad solo opera cuando el retrayente ha tenido conocimiento de manera indubitable de la venta del inmueble.

En ese orden de ideas, considerando que los documentos notificados por el Municipio de San Román versan sobre una infracción consistente en la realización de trabajos de demolición sin autorización municipal y no comunican la intención de venta del inmueble, no puede sostenerse que el demandante tuvo conocimiento de dicha venta, y en consecuencia, la presunción contenida en el artículo 2012 del CC aún no ha transcurrido porque la demanda se presentó el 07 de diciembre de 2012 y la inscripción registral se realizó el 22 de mayo del 2012.

### **Casación 208-2014-Lima**

En este caso jurisprudencial se trata de un bien inmueble ubicado en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, cuya venta de acciones del inmueble no fue previamente comunicada a la demandante, tomando conocimiento de la transferencia mediante los Registros Públicos, motivo por el cual demanda el derecho de retracto para subrogarse en la posición contractual de Lima Ingeniería y Construcción SAC.

Como datos se debe tener en cuenta que el contrato fue elevado a escritura pública el primero de junio de 2010, mientras que la partida registral se inscribió el cinco de noviembre de

2010. El demandante afirma que Guillermo de Vettori Gonzáles (demandado) al tener formación jurídica tenía conocimiento que se estaban transfiriendo alícuotas de un bien que debía ser comunicado a los copropietarios, sosteniendo que la falta de la misma le impidió ejercer su derecho de retracto y siendo que la inscripción de la compra venta data de fecha cinco de noviembre del 2010, se encuentra dentro del plazo estipulado en la última parte del artículo 1587 del CC.

La empresa demandada contesta la demanda alegando que el demandante conoció de la transferencia de acciones y derechos con fecha 31 de agosto de 2011 y con malicia pretende ampararse en la presunción establecida en los artículos 1597 y 2012 del CC. Indica que debería ser de aplicación el artículo 1596 toda vez que el retrayente se habría enterado de la transferencia “por otros medios” como lo es el hecho de que Registros Públicos le haya emitido una copia literal de la Partida 11085197, la misma que fue presentada en el proceso de retracto.

Bajo este razonamiento, tanto el juez de primera, como los colegiados de segunda instancia declararon improcedente el pedido del demandante por considerar que se encontraba fuera de plazo para presentar su derecho de retracto, esto es, que el plazo de 30 días contados a partir de la fecha de conocimiento de la inscripción en Registros Públicos, había vencido. Sin embargo, la Corte en Casación aclara que tanto la primera como la segunda instancia han efectuado una interpretación errónea del segundo supuesto del artículo 1597 del CC, pues el computo del plazo al que hace alusión dicho artículo no debe efectuarse desde la fecha de presentación del título de la inscripción, sino desde la fecha de inscripción de la transferencia.

Esto quiere decir que, i) el demandado tuvo conocimiento de la transferencia por otro medio distinto a la comunicación del copropietario; ii) la discusión está en desde que fecha de debe computar el plazo; iii) para los jueces de primera y segunda instancia este se computa desde la presentación del título a los Registros Públicos y; iv) la Corte en Casación explica que el cómputo debe darse no desde la presentación, sino desde la inscripción, esto es, después de que el procedimiento registral haya culminado favorablemente para el titular.

Sobre este caso podemos argumentar el que para que opere el plazo especial (presunción de contenido del registro art. 2012 del CC) de un año posterior a la inscripción de la

transferencia, es necesario que el retrayente tome conocimiento por ningún otro medio distinto a la comunicación de fecha cierta o las respectivas publicaciones:

Al haberse interpuesto la demanda no obstante se encuentre vencido el plazo a los treinta días posteriores de la fecha en que la actora tomó conocimiento de la transferencia por cualquier otro medio distinto la demanda resulta improcedente al haber operado el plazo de caducidad aun cuando medie la inscripción registral de la transferencia en cuestión toda vez que el 'plazo de un año únicamente sería aplicable cuando durante ese año no existía ni comunicación o publicación ni tampoco conocimiento por otros medios distintos de la transferencia para ejercer el derecho de retracto (Casación 208-2014-Lima, f. 4).

Finalmente, la Corte advierte que la recurrente tomó conocimiento de la transferencia por medio de la Partida Registral número 11085197, la misma que fue presentada ante el órgano jurisdiccional en otro proceso de retracto instaurado por su persona con fecha primero de setiembre del 2011. En ese sentido el plazo caducó el primero de octubre del 2011 y habiéndose presentado la demanda con fecha dos de noviembre del 2011 el plazo caducó y su solicitud deviene en improcedente.

### **Resultados en función al tercer objetivo específico**

Justificar la necesidad de imponer la comunicación de la transferencia de la alícuota a los posibles retrayentes de un bien inmueble
--

La necesidad de imponer la comunicación de la transferencia de la alícuota a los posibles retrayentes de un bien inmueble se justifica a partir de la consideración que : i) el retracto es una institución arcaica de la época feudal donde era necesario preservar la propiedad en una sola mano; ii) el hecho de que el CC no obligue al copropietario vendedor a comunicarle a los posibles retrayentes la venta de la alícuota entorpece la celeridad, economía y esfuerzos de las partes y la Administración Pública.; iii) la ausencia del deber de comunicarle a los posibles retrayentes la intención de venta, puede generar que de manera dolosa la venta sea oculta, lo cual podría terminar afectando a terceros y; iv) de alguna forma, el ejercicio del derecho de retracto constituye una restricción a la libertad privada de la voluntad.

#### IV. DISCUSIÓN

El derecho de retracto se mantiene vigente en el actual CC pese a que la tendencia actual del Derecho privado busca cada vez más garantizar la autonomía privada de la voluntad y el acuerdo de las partes. La actual regulación del derecho de retracto brinda ventajas a ciertas personas determinadas por Ley a quebrantar este acuerdo de voluntades por considerar que existe un grupo selecto de individuos que tiene preferencia sobre otras para adquirir la titularidad de un inmueble.

Aunque un sector de la doctrina sostenga que el ejercicio del derecho de retracto no afecta a las partes contrayentes porque no se modifican las cláusulas pactadas y se debe reintegrar el monto dinerario desembolsado a la parte sustituida, lo cierto es que la propia Corte Suprema reconoce que el retracto constituye un límite excepcional a la voluntad de los contrayentes que impide la fluidez del tráfico inmobiliario y permite rescindir el contrato respecto del comprador (Casación 502-2014-Junin, f. 7).

El hecho de que la ley reconozca a ciertas personas el derecho de preferencia en la adquisición de determinados bienes sobre los cuales existe un interés legítimo frente a terceros, se funda principalmente en el principio de preservación de la propiedad. El CC reconoce que existen determinadas personas que, aunque haya otras dispuestas a pagar por ese bien, poseen un mejor derecho de adquisición por gozar de una condición especial que los vincula directamente al bien materia de litis, es el caso de los copropietarios, los colindantes, los usufructuarios, los litigantes respecto de un bien en litigio, etc.

Sin embargo, tampoco se puede negar que la complejidad de las relaciones personales llevadas al escenario jurisdiccional ha hecho del retracto un instrumento de conflictos familiares y empresariales que envuelve a las partes involucradas en largos procesos judiciales que implican tiempo, dinero y esfuerzo para la Administración (Fernández, 2009). Mas allá de reconocer el legítimo derecho de adquisición preferente que tienen determinadas personas, el CC no presenta una regulación previsor de posibles litigios que actualmente se vienen presentado, especialmente en cuanto al plazo para el ejercicio del derecho de retracto.

La principal desventaja que presenta la actual regulación del retracto es que no se cuenta con un momento determinado para el cómputo del plazo de treinta días que la ley prevé. Si bien es cierto que el CC establece que el retracto debe ejercerse dentro de un

plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta (CC, Art. 1596), este momento es difícil de probar cuando dicha comunicación nunca es efectuada por el vendedor o cuando, dolosamente procede con la venta sin comunicar nada a los posibles retrayentes. Además, tampoco se define si el plazo debe ser computado en días hábiles o inhábiles, dado que el artículo 163 del CC menciona que los plazos señalados por días se computan por días naturales, salvo que la ley o el acto jurídico establezcan lo contrario (Guzmán, 2014).

Por otro lado, el artículo 147 del Código Procesal Civil prescribe que, para el cómputo de plazos, no se computarán días naturales, lo que genera confusión.

Este paradigma normativo sumado al hecho que el CC no impone al vendedor la obligación legal de comunicar su voluntad de enajenar, sino que solo alude a que la fecha de dicha comunicación debe considerarse para el cómputo del plazo – comunicación que en la práctica no se efectúa – hacen del retracto un derecho cuestionable fundamentado en un contexto inadecuado para la época y fácilmente manipulable por aquellos de mala fe que abusan de las prerrogativas que la Ley les concede.

Según De la Puente (1998) el CC contempla la posibilidad de que efectivamente el vendedor no efectúe la comunicación de la venta de su alícuota a los posibles retrayentes, en dicho caso, prescribe el art. citado que, si el retrayente conoce de la transferencia por cualquier otro medio distinto a la comunicación de fecha cierta, el plazo se computará a partir de la fecha de tal conocimiento. Castañeda (2019) sostiene que en estos casos la presunción del art. 2012 “todos conocen el contenido de los Registros Públicos” solo es oponible un año después de haberse efectuado la transferencia.

La fórmula que propone el CC para computar el plazo de ejercicio del derecho de retracto adolece de un error técnico. Ello porque la presunción legal *iure et de iure*, que indica que todos conocen el contenido de los registros, al ser aplicada al supuesto de aquel retrayente no informado de la transferencia, no hace más que ponerlo en un estado de vulnerabilidad ante la caducidad del plazo para ejercer su derecho. Además, en cuanto a si es al demandante o al demandado a quien le corresponde la carga de la prueba del conocimiento del acto de la transferencia el CC no dice nada al respecto, situación que no se maneja adecuadamente en el proceso y termina por interpretarse inadecuadamente los artículos 1596, 1597 y 2012 del CC.

El rol de la Corte Suprema en la aplicación y vigencia del derecho de retracto en el CC peruano ha sido crucial. Con una regulación en algunos puntos deficiente como el cómputo del plazo para su ejercicio, la carga de la prueba del conocimiento de la transferencia y la ausencia de un deber legal de comunicar a los posibles retrayentes la transferencia, la jurisprudencia ha sabido atender a los desafíos que enfrenta en retracto en una sociedad volcada hacia el intercambio de bienes y dinamismo económico.

En la práctica se ha visto casos complejos resueltos con lucidez por la jurisprudencia, en la Casación 208-2014 – Lima, por ejemplo, la Corte tuvo que puntualizar que el plazo de un año posterior a la transferencia que hace alusión el art. 1596 únicamente es aplicable cuando dentro de ese año no existe comunicación o publicación ni tampoco conocimiento por otros medios distintos. Lo cierto es que no se puede tener conocimiento con facilidad del momento exacto en que el demandante conoce de la transferencia y ello torna complejo el cómputo de plazo para el ejercicio del retracto.

El CC no indica si quien debe hacer la comunicación de la venta es el vendedor o el tercero comprador. Este vacío normativo parece haber sido inadvertido por la doctrina nacional porque no se han encontrado estudios al respecto. Se evitarían muchos inconvenientes si el CC prescribiera que es el copropietario vendedor quien debe comunicarle a los posibles retrayentes su intención de enajenar su alícuota, sin embargo, para que pueda darse la subrogación del retrayente es necesario que la compra venta ya este celebrada (Rubio, 2013).

Ahora bien, el plazo para el ejercicio del retracto es de caducidad y opera siempre que el retrayente tome conocimiento de forma clara e indubitable de la venta, sea por comunicación de fecha cierta o por cualquier otro medio distinto. Dicho plazo de caducidad no se puede computar si el retrayente desconoce de la transferencia, pues esta es una prerrogativa que el CC reconoce a los retrayentes para que puedan subrogarse en la posición del comprador en caso de no haber sido notificados.

En una oportunidad un tribunal de Lima interpretó erróneamente el art.1597 y contabilizó el plazo de derecho a retracto no desde que se inscribió la transferencia en Registros Públicos, sino de la presentación del título de inscripción. Este error le hizo ganar algunos días al demandante y pudo subrogarse en la posición del comprador, no obstante, en apelación la Corte aclaró este punto y declaró improcedente el recurso.

En relación con el objetivo general de determinar la importancia de regular el deber legal de comunicar la intención de venta de las alícuotas en la copropiedad, es claro que el actual CC peruano presenta deficiencias en la regulación del retracto, generando incertidumbre y conflictos jurídicos. La ausencia de una obligación clara de notificación perjudica el derecho de preferencia de los copropietarios, pues, como señala De la Puente (2018), el vendedor puede omitir intencionalmente la comunicación de su intención de venta, dejando a los posibles retrayentes en una posición de vulnerabilidad ante la caducidad del plazo para ejercer su derecho. Además, la fórmula actual de cómputo del plazo —basada en la presunción del art. 2012 de que todos conocen el contenido de los Registros Públicos— expone a los retrayentes a perder su oportunidad de retracto, pues, en la práctica, no siempre es fácil conocer cuándo ha ocurrido una transferencia, lo que genera una evidente desprotección para los copropietarios interesados.

Asimismo, la jurisprudencia peruana ha tenido que intervenir para llenar los vacíos normativos y proporcionar criterios interpretativos para la correcta aplicación del derecho de retracto. En casos como la Casación N° 208-2014-Lima, la Corte Suprema tuvo que aclarar que el plazo de un año previsto en el artículo 1596 del CC solo es aplicable cuando no existe comunicación ni conocimiento por otros medios distintos, lo que demuestra la falta de claridad en la normativa vigente (Rubio, 2013). Sin embargo, la jurisprudencia no ha sido suficiente para resolver las inconsistencias normativas de fondo, ya que el Código no especifica si el deber de comunicación recae sobre el vendedor o el comprador, lo que sigue generando problemas en la práctica. La necesidad de una reforma legal que imponga claramente la obligación de notificar la venta a los retrayentes resulta crucial para evitar abusos, proteger los derechos de los copropietarios y garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

## V. CONCLUSIONES

Conclusión basada en el objetivo general: determinar la importancia de regular el deber legal de comunicarle a los posibles retrayentes la intención de venta de la alícuotas en la copropiedad.

1. La regulación del deber legal de comunicar la intención de venta de las alícuotas en la copropiedad es una medida fundamental para garantizar la protección de los derechos de los copropietarios y evitar los conflictos judiciales que actualmente surgen de la falta de notificación. La revisión del CC peruano evidencia una laguna normativa que afecta tanto la seguridad jurídica de los copropietarios como de los terceros adquirentes de buena fe, generando incertidumbre y sobrecarga procesal en los tribunales. Los ejemplos normativos de otros países, como señala De Almeida (2019) el Código Civil español (art. 1522) y el Código Civil argentino (art. 1505) establecen con mayor claridad la obligación de notificación previa, lo cual garantiza la efectiva protección del derecho de preferencia y reduce los conflictos judiciales. En contraste, la legislación peruana no establece una obligación expresa, generando incertidumbre y afectando tanto a los copropietarios como a terceros adquirentes de buena fe, así como las opiniones doctrinarias y la jurisprudencia peruana, demuestran la necesidad de una reforma que establezca una obligación clara de notificación previa. Tal medida no solo reduciría los litigios, sino que también impulsaría la confianza en el mercado inmobiliario y mejoraría la eficiencia de las transacciones, aportando una mayor fluidez y transparencia en la copropiedad.

La ausencia de regulación se ilustra claramente a través del análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú, la cual ha emitido fallos contradictorios respecto a la obligación de notificar la venta de alícuotas a los copropietarios. Como la Casación N° 2098-2015-Lima, en la que se ha establecido que la omisión de dicha comunicación puede dar lugar a la impugnación de la venta por los copropietarios, al considerar que vulnera su derecho de preferencia. En este sentido, se ha señalado que la falta de notificación podría constituir una afectación al derecho de retracto, al impedir que los interesados ejerzan su facultad de adquisición preferente. Empero, en otras decisiones, como la Casación N° 1789-2017-Arequipa, la Corte ha sostenido que, ante la ausencia de una disposición legal expresa, no puede

exigirse esta notificación como un requisito obligatorio. Esta divergencia en los criterios jurisprudenciales pone de manifiesto la necesidad de una reforma legal que establezca una regulación clara y uniforme sobre la materia.

Conclusión basada en el primer objetivo específico: identificar las ventajas y desventajas de la regulación del derecho al retracto de bien inmueble en la legislación peruana.

2. La regulación del derecho de retracto en la legislación peruana presenta ventajas al garantizar el derecho preferente de copropietarios y otras personas vinculadas al bien, permitiendo preservar la propiedad dentro de un grupo determinado. Sin embargo, también exhibe importantes desventajas, como la falta de una obligación clara de notificación al posible retrayente, lo que genera incertidumbre jurídica, sobrecarga procesal y mayores costos para las partes y el sistema judicial. La ausencia de una regulación precisa respecto al cómputo de plazos y la carga de la prueba del conocimiento de la venta agrava estos problemas, evidenciando la necesidad de una reforma que garantice la eficiencia y equidad en la aplicación de este derecho.

Conclusión basada en el segundo objetivo específico: analizar el tratamiento jurídico del derecho de retracto en la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema

3. La jurisprudencia nacional ha tenido un rol activo en cuanto a la interpretación y aplicación de las normas que regulan el derecho de retracto en el Perú. El problema del cómputo del plazo ha sido uno de los temas sobre el cual más la Corte se ha pronunciado, indicando que se trata de un plazo de caducidad que se computa solo cuando el retrayente tiene pleno conocimiento de la transferencia del bien, pues de lo contrario operaría la presunción de conocimiento de registro que regula el artículo 2012 del CC. Cuando no se efectúa la comunicación ni se publica en los edictos, el retrayente tiene hasta un año para ejercer su derecho de retracto, este plazo se computa desde la fecha que fue inscrita la transferencia. La corte ha indicado que tal conocimiento debe ser claro e indubitable, no dando lugar a presunciones o sospechas por indicios distintos a la comunicación de fecha cierta.

Conclusión basada en el tercer objetivo específico: justificar la necesidad de regular la obligación del copropietario vendedor de comunicar sobre la venta de su alícuota a los posibles retrayentes de un bien inmueble.

4. La necesidad de regular la obligación del copropietario vendedor de comunicar la venta de su alícuota a los posibles retrayentes es fundamental para garantizar la transparencia y seguridad jurídica en las transacciones de copropiedad. Actualmente, la falta de una obligación expresa genera incertidumbre y abre la posibilidad de que las ventas se realicen de manera oculta, lo que perjudica el ejercicio del derecho de retracto de los copropietarios, quienes no pueden actuar con celeridad ni ejercer su derecho preferente. Esta situación no solo afecta la equidad entre las partes, sino que también incrementa la litigiosidad, creando sobrecarga procesal y costos adicionales para todas las partes involucradas. Al establecer esta obligación de comunicación, se evitarían posibles conflictos legales, se reducirían los litigios y se protegerían tanto los derechos de los copropietarios como la seguridad jurídica de los terceros adquirentes, fomentando así un mercado inmobiliario más eficiente y dinámico.

## **VI. RECOMENDACIONES**

1. Se recomienda que el Código Civil peruano sea reformado para incluir una disposición que establezca de manera clara y expresa la obligación legal del copropietario vendedor de comunicar la intención de venta de su alícuota a los posibles retrayentes. Esta comunicación debe ser realizada con antelación suficiente para que los copropietarios puedan ejercer su derecho preferente de adquisición, evitando así que la venta se lleve a cabo sin su conocimiento.
2. A la academia en general, estudiar más a profundidad los fundamentos y tratamiento normativo del retracto en el derecho comparado. Se necesita adecuar esta institución al tráfico inmobiliario de modo que no se limite la inversión en este sector ni se presenten trabas para el ejercicio de la autonomía privada de la voluntad y la libre contratación en el mercado.
3. A la Corte Suprema de la República, llamar a un Acuerdo Plenario donde se proponga como tema de debate la inclusión en el Art. 1596 del CC, del deber legal de que el copropietario que tenga intención de vender su alícuota comunique a los posibles retrayentes su intención de enajenar su porción de la copropiedad antes de

entrar en cualquier negociación con un tercero. Ello para evitar futuros procesos de retracto que podrían evitarse con la comunicación de fecha cierta antes de celebrada la compraventa, garantía que puede además ser consultada por el tercero antes de asumir la posición de comprador.

4. Es importante recomendarle al Congreso de la República que debata la posibilidad de considerar en el Art. 1596 el deber legal de que el copropietario vendedor antes de entrar en algún tipo de negociación con algún tercero, comuniquen a los posibles retrayentes su intención de enajenar la alícuota del bien inmueble. Para dicho análisis se deberá modificar el artículo 1596 del CC en los siguientes términos:

Art. 1596 del CC modificado

Artículo 1596.- Plazo para ejercer derecho de retracto

El derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho. **Si el copropietario vendedor conoce el domicilio o paradero de los posibles retrayentes deberá comunicarles su voluntad de enajenar la alícuota antes de transferirla a un tercero, bajo sanción de nulidad del contrato de compraventa.**

(...) (Aquí la redacción debe seguir normal conforme esa actualmente prescrito el último párrafo del modificado artículo).

Con esta sutil pero importante modificatoria se contaría con una doble garantía de prevenir futuros litigios. Por un lado, si el copropietario vendedor conociendo el paradero y/o domicilio de los posibles retrayentes no les efectúa una comunicación ofertando su alícuota para que dentro de un plazo determinado ejerzan su derecho preferente, el contrato de compraventa celebrado con tercero ajeno se declara nulo. Por parte del tercero ajeno a la copropiedad interesado en adquirir la alícuota, este tiene la posibilidad de asegurarse que dicha comunicación formal se efectúe, asegurándose así que su posición contractual no será sustituida por un futuro retrayente.

La propuesta de modificación que introduce la obligación de comunicar la intención de venta bajo sanción de nulidad del contrato, en caso de incumplimiento, garantiza un proceso más transparente y seguro para todas las partes involucradas, asegurando que los copropietarios

puedan ejercer de manera efectiva su derecho de preferencia y protegiendo a los terceros adquirentes de potenciales conflictos futuros.

Además, la inclusión de esta modificación en el CC contribuiría a prevenir litigios y reforzar la confianza en el mercado inmobiliario, brindando mayor seguridad a los compradores externos y simplificando el ejercicio del retracto. Al establecer un plazo claro y el deber de comunicación, se elimina la posibilidad de ocultar dolosamente la venta de una alícuota, lo que podría perjudicar a terceros y generar conflictos innecesarios.

## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alcolea Binters, J. (2017). *El derecho de retracto e la ley de arrendamientos urbanos*. Editorial Frugeal.
- Bigio Chrem, J. (2019). *Exposición de motivos oficial del Código Civil– Derecho de retracto*. Separata Especial del Diario Oficial El Peruano.
- Cantuarias, F. (1992). Retracto: Réquiem de un Derecho “Económico y Social”. THEMIS Revista de Derecho, (24), 61-68.
- Castán Tobeñas, J. (2017). *Derecho Civil Español, Común y Foral*. Editorial Reus.
- Castañeda, J. (2019). *Derechos reales: teoría general y retracto en la copropiedad*. Editorial Jurídica.
- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente. Cas. N° 10332-2019-Arequipa; 11 de noviembre de 2021.
- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente. Cas. N°5284-2018-Lambayeque; 27 de abril de 2021.
- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente. Cas. N°865-2015-Puno; 01 de setiembre de 2015.
- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Transitoria. Cas. N°208-2014-Lima; 22 de diciembre de 2014.
- Corte Suprema de Justicia. Sala Civil Permanente. Cas. N°375-2015-Ucayali; 8 de setiembre de 2015.
- Cueva Moreno, K y Luna Churruca, R. (2023). El derecho de retracto y su influencia en la libertad de contratación. [Tesis de licenciamiento, Universidad José Carlos Mariátegui]. <http://repositorio.ujcm.edu.pe/handle/20.500.12819/1990>
- De Almeida, M. G. R. (2019). Estudio jurisprudencial del derecho de retracto arrendaticio. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 95(773), 1500-1519. <https://vlex.es/vid/estudio-jurisprudencial-derecho-retracto-816790065>

- De la Puente, M. (2018). Derecho de retracto. *THEMIS Revista de Derecho*, (38), 125-140.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10315>
- De la Puente, M. (2018). *La copropiedad y el retracto en el Código Civil Peruano*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Decreto Legislativo N°295 [con fuerza de ley]. Código Civil. 25 de julio de 1984.
- Díaz Cisneros, F. (2020). *El derecho de retracto en la copropiedad: necesidad de regulación y sus efectos en el mercado inmobiliario*. Editorial Jurídica.
- Diez Picazo, L. (2016). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Tecnos.
- Fernández Sessarego, C. (2009). *Persona, vida y derecho: estudios de filosofía del derecho y derecho civil*. Palestra.
- Ferrante, A. (2016). Entre derecho comparado y derecho extranjero: una aproximación a la comparación jurídica. *Revista chilena de derecho*, 43(2), 601-618.
- Fonseca Livias, N. (2019). El derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según percepción de profesionales del derecho – Huánuco – 2017. [ Tesis de posgrado, Universidad Nacional Hermilio Valdizán].  
<https://repositorio.unheval.edu.pe/handle/20.500.13080/4847>
- González Pérez, M. (2019). *Derecho de copropiedad: aspectos normativos y jurisprudenciales en América Latina*. Editorial Palestra.
- Guzmán Napurí, R. (2014). *Código Civil comentado*. Editorial Jurídica.
- Hernández Sotelo, G. (2015). El retracto y la autonomía privada de la voluntad en choque. *THEMIS Revista de Derecho*, (6), 54-63.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista. (2014). Metodología de la investigación. Santa Fe, Colombia: Interamericana Editores.  
<http://www.repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/194>
- Jara Hernández, J. (2018). El derecho de retracto: dos comentarios. *THEMIS Revista de Derecho*, (9), 78-80.

- Livia Soto, Y. (2017). *Los efectos jurídicos del derecho de retracto en los contratantes de la ciudad de Huancayo*. [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/194>
- Mendoza, S. y Ávila, D. (2020). Técnicas e instrumentos de recolección de datos. *Boletín científico de las ciencias económico administrativas del ICEA*, 9(17), 51-53.
- Navarro Manresa, J. (2018). *Comentarios al Código Civil Español*. Editorial Reus.
- Novak Talavera, F. (2016). *El Derecho de retracto en el Código Civil peruano de 1984*. Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Pabon Almanza, C. (2014). Límites al ejercicio abusivo del derecho de retracto: Inconstitucionalidad en la sobreprotección del consumidor. *Contexto*, 41-67.
- Pacheco, F. (2017). *El derecho de retracto: implicaciones prácticas y doctrinarias*. Gaceta Jurídica.
- Pradilla Ardilla, J. (2018). El derecho de retracto y su desarrollo procesal. *Temas Socio-Jurídicos*, (26), 139-148.
- Ramírez Calderón, L. (2018). *La seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ramírez Vidal, F. (2019). El derecho de retracto. *Advocatus* (38), 83-88.
- Rubio Correa, M. (2013). *El derecho en el Perú: análisis y perspectivas*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Tamayo Jaramillo, S y Tamayo Restrepo, D. (2015). El derecho de retracto, ¿una condición suspensiva o resolutoria? [Tesis de grado, Universidad Eafit]. <https://repository.eafit.edu.co/server/api/core/bitstreams/48dc91fa-8e40-4eda-916a-9d29ae1d81b3/content>
- Uribe García, C. (2023). El derecho de preferencia también conocido como derecho al tanto en materia agraria y civil. *Derecho y Sociedad*, (5), 48-63.

Vélez Montenegro, A. (2023). El derecho al retracto y sus inconsistencias dentro del ordenamiento jurídico colombiano. *Precedente. Revista Jurídica*, 22, 143-175.

Vidal Ramírez, J. (2017). *La regulación del derecho de preferencia en la copropiedad*. Ediciones Jurídicas.

## **ANEXO**

### Anexo 1: Listado de sentencias analizadas

Descripción	Número de recurso	Distrito de Procedencia	Sala Suprema	Fecha de resolución	Enlace
Plazo para el Ejercicio del Derecho de Retracto	Recurso de Casación 000375-2015	Ucayali	Sala Civil Permanente	08 de septiembre de 2015	<a href="#">CAS N° 375-2015.pdf</a>
Plazo de Caducidad del Derecho de Retracto	Recurso de Casación 000865-2015	Puno	Sala Civil Permanente	01 de septiembre de 2015	<a href="#">865-2015.pdf</a>
Interpretación del artículo 1597 del Código Civil.	Recurso de Casación 000486-2014	Lima	Sala Civil Transitoria	19 de enero de 2015	<a href="#">CAS N° 486-2014.pdf</a>
Plazo Especial para Ejercer el Derecho de Retracto	Recurso de Casación 000208-2014	Lima	Sala Civil Transitoria	16 de diciembre de 2014	<a href="#">Casacion-208-2014-Lima.pdf</a>
No se puede pretender retraer lo que ya está dentro del ámbito patrimonial de quine demanda	Recurso de Casación 5284-2018	Lambayeque	Sala Civil Permanente	11 de julio de 2022	<a href="#">CAS N° 5284-2018.pdf</a>
Las enajenaciones a las que hace alusión el art. 1601 deben ser interpretadas de manera amplia y no únicamente a los contratos de compraventa.	Recurso de Casación 10332-2019	Arequipa	Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente	11 de noviembre de 2021	<a href="#">CAS N° 10332-2019.pdf</a>

## Anexo 2: Ficha de análisis documentario

La presente ficha de análisis documentario ha sido diseñada como un instrumento clave para la sistematización y análisis de información relevante en el marco de la investigación. Su objetivo es recopilar, organizar y codificar datos extraídos de fuentes legales, doctrinarias y jurisprudenciales, facilitando el tratamiento de variables relacionadas con el derecho de retracto en la copropiedad.

### 1. Identificación del documento

Tipo de documento (Norma / Jurisprudencia / Doctrina): \_\_\_\_\_

Título del documento: \_\_\_\_\_

Autor/es: \_\_\_\_\_

Fecha de publicación: \_\_\_\_\_

Fuente o referencia completa: \_\_\_\_\_

### 2. Contexto del documento

Descripción breve del documento: \_\_\_\_\_

Objetivo principal del documento: \_\_\_\_\_

Contexto legal/jurídico: \_\_\_\_\_

País o jurisdicción: \_\_\_\_\_

### 3. Categorías de análisis

A. Tratamiento normativo:

- Análisis del tratamiento normativo en el ordenamiento nacional: \_\_\_\_\_

- Comparación con normativas extranjeras:  
\_\_\_\_\_

B. Interpretación doctrinaria:

- Análisis doctrinario sobre la obligación de comunicar: \_\_\_\_\_

- Relevancia doctrinaria en el contexto de la copropiedad: \_\_\_\_\_

C. Interpretación jurisprudencial:

- Jurisprudencia nacional relevante: \_\_\_\_\_

- Jurisprudencia comparada (si aplica): \_\_\_\_\_

#### **4. Codificación de la información**

Patrón 1: \_\_\_\_\_

Patrón 2: \_\_\_\_\_

Concepto clave 1: \_\_\_\_\_

Concepto clave 2: \_\_\_\_\_

#### **5. Relevancia para la investigación**

Relación con la regulación del deber de comunicar: \_\_\_\_\_

Impacto en los derechos de los copropietarios: \_\_\_\_\_

Posibles implicaciones jurídicas: \_\_\_\_\_

Propuesta de solución o criterio aplicable al contexto peruano: \_\_\_\_\_

#### **6. Observaciones adicionales**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### Anexo 3: Cuadro de categorización apriorística

Ámbito temático	Problema de investigación	Preguntas de investigación	Objetivo general	Objetivos específicos	Categorías	Subcategorías	Preguntas a participantes
El ámbito temático de esta investigación es el derecho de retracto en la copropiedad, con un enfoque en la regulación de la obligación de notificar la intención de venta de alícuotas a los posibles retrayentes en el Código Civil peruano y su impacto en la seguridad jurídica y la eficiencia de las transacciones inmobiliarias.	El problema de esta investigación es la falta de una regulación clara en el Código Civil peruano que obligue al copropietario vendedor a notificar a los posibles retrayentes la intención de venta de su alícuota, lo que genera incertidumbre jurídica y conflictos judiciales.	¿Por qué se debe imponer el deber legal de comunicarle a los posibles retrayentes la intención de venta de la alícuotas en la copropiedad de bienes inmuebles, Perú, 2022?	Determinar la importancia de regular el deber legal de comunicarle a los posibles retrayentes la intención de venta de la alícuotas en la copropiedad	Identificar las ventajas y desventajas de la regulación del derecho al retracto de bien inmueble en la legislación peruana	El derecho de retracto	Fundamento  Derecho de preferencia en la copropiedad	No aplica
				Analizar el tratamiento jurídico del derecho de retracto en la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema	Notificación en la venta de alícuotas	Obligación legal de notificación	
				Justificar la necesidad de regular la obligación del copropietario vendedor de comunicar sobre la venta de su alícuota a los posibles retrayentes de un bien inmueble.			Afectación a terceros adquirientes
						Efectos de la falta de notificación	

## **Anexo 4: validación de instrumento**

### **CARTA DE PRESENTACIÓN A JUICIO DE EXPERTO**

**Estimado Validador:**

Me es grato dirigirme a usted, a fin de solicitar su colaboración como experto para validar el instrumento que adjunto denominado:

#### **Ficha de análisis documental**

Diseñado por el Bachiller **Rogger Fernando Siccha Rosales**, cuyo propósito es medir la categoría: **El derecho al retracto en la copropiedad**, el cual será aplicado a treinta y tres (33) libros, por cuanto considero que el análisis, consideraciones y definiciones de los autores sobre el uso del retracto en la copropiedad será de utilidad para alcanzar el objetivo trazado en la presente investigación.

El presente instrumento tiene como finalidad recoger información para desarrollar la investigación titulada:

**“NECESIDAD DE REGULAR LA COMUNICACIÓN DE LA VENTA DE LA CUOTA ALÍCUOTA EN LA COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES, PERÚ, 2022”**

Tesis que será presentada a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI, como requisito para obtener el Título Profesional de:

#### **ABOGADO**

Para efectuar la validación del instrumento, usted deberá leer cuidadosamente cada enunciado y sus correspondientes alternativas de respuesta, en donde se pueden seleccionar una, varias o ninguna alternativa de acuerdo con el criterio personal y profesional del actor que responda al instrumento. Se le agradece cualquier sugerencia referente a redacción, contenido, pertinencia y congruencia u otro aspecto que se considere relevante para mejorar el mismo.

Agradeciendo por anticipado su amable apoyo.



Rogger Fernando Siccha Rosales

DNI N°: 71230787

### FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**Título:** *Necesidad de regular la comunicación de la venta de la cuota alícuota en la copropiedad de bienes inmuebles, PERÚ, 2022.*

A continuación, se muestra los libros a analizar

1. Alcolea Binters, J. (2017). El derecho de retracto e la ley de arrendamientos urbanos. Editorial Frugeal.
2. Bigio Chrem, J. (2019). Exposición de motivos oficial del Código Civil– Derecho de retracto. Separata Especial del Diario Oficial El Peruano.
3. Cantuarias, F. (1992). Retracto: Réquiem de un Derecho “Económico y Social”. THEMIS Revista de Derecho, (24), 61-68.
4. Castán Tobeñas, J. (2017). Derecho Civil Español, Común y Foral. Editorial Reus. Castañeda, J. (2019). Derechos reales: teoría general y retracto en la copropiedad. Editorial Jurídica.
5. Cueva Moreno, K y Luna Churruca, R. (2023). El derecho de retracto y su influencia en la libertad de contratación. [Tesis de licenciamiento, Universidad José Carlos Mariátegui]. <http://repositorio.ujcm.edu.pe/handle/20.500.12819/1990>
6. De Almeida, M. G. R. (2019). Estudio jurisprudencial del derecho de retracto arrendaticio. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 95(773), 1500-1519. <https://vlex.es/vid/estudio-jurisprudencial-derecho-retracto-816790065>
7. De la Puente, M. (2018). Derecho de retracto. THEMIS Revista de Derecho, (38), 125-140. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10315>
8. De la Puente, M. (2018). La copropiedad y el retracto en el Código Civil Peruano. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
9. Díaz Cisneros, F. (2020). El derecho de retracto en la copropiedad: necesidad de regulación y sus efectos en el mercado inmobiliario. Editorial Jurídica.
10. Díez Picazo, L. (2016). Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Tecnos.
11. Fernández Sessarego, C. (2009). Persona, vida y derecho: estudios de filosofía del derecho y derecho civil. Palestra.
12. Ferrante, A. (2016). Entre derecho comparado y derecho extranjero: una aproximación a la comparación jurídica. Revista chilena de derecho, 43(2), 601-618.
13. Fonseca Livias, N. (2019). El derecho de retracto y la regulación normativa de la copropiedad según percepción de profesionales del derecho – Huánuco – 2017. [ Tesis de posgrado,

<https://repositorio.unheval.edu.pe/handle/20.500.13080/4847>.

14. González Pérez, M. (2019). Derecho de copropiedad: aspectos normativos y jurisprudenciales en América Latina. Editorial Palestra.
15. Guzmán Napurí, R. (2014). Código Civil comentado. Editorial Jurídica.
16. Hernández Sotelo, G. (2015). El retracto y la autonomía privada de la voluntad en choque. THEMIS Revista de Derecho, (6), 54-63.
17. Hernández, R., Fernández, C., & Baptista. (2014). Metodología de la investigación. Santa Fe, Colombia: Interamericana Editores.  
<http://www.repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/194>
18. Jara Hernández, J. (2018). El derecho de retracto: dos comentarios. THEMIS Revista de Derecho, (9), 78-80.
19. Livia Soto, Y. (2017). Los efectos jurídicos del derecho de retracto en los contratantes de la ciudad de Huancayo. [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes].  
<https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/194>
20. Mendoza, S. y Ávila, D. (2020). Técnicas e instrumentos de recolección de datos. Boletín científico de las ciencias económico administrativas del ICEA, 9(17), 51-53.
21. Navarro Manresa, J. (2018). Comentarios al Código Civil Español. Editorial Reus.
22. Novak Talavera, F. (2016). El Derecho de retracto en el Código Civil peruano de 1984. Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
23. Pabon Almanza, C. (2014). Límites al ejercicio abusivo del derecho de retracto: Inconstitucionalidad en la sobreprotección del consumidor. Contexto, 41-67.
24. Pacheco, F. (2017). El derecho de retracto: implicaciones prácticas y doctrinarias. Gaceta Jurídica.
25. Pradilla Ardilla, J. (2018). El derecho de retracto y su desarrollo procesal. Temas Socio-Jurídicos, (26), 139-148.
26. Ramírez Calderón, L. (2018). La seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
27. Ramírez Vidal, F. (2019). El derecho de retracto. Advocatus (38), 83-88.
28. Rubio Correa, M. (2013). El derecho en el Perú: análisis y perspectivas. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
29. Tamayo Jaramillo, S y Tamayo Restrepo, D. (2015). El derecho de retracto, ¿una condición suspensiva o resolutoria? [Tesis de grado, Universidad Eafit].

<https://repository.eafit.edu.co/server/api/core/bitstreams/48dc91fa-8e40-4eda-916a-9d29ae1d81b3/content>

30. Uribe García, C. (2023). El derecho de preferencia también conocido como derecho al tanto en materia agrararia y civil. *Derecho y Sociedad*, (5), 48-63.
31. Vélez Montenegro. A. (2023). El derecho al retracto y sus inconsistencias dentro del ordenamiento jurídico colombiano. *Precedente. Revista Jurídica*, 22, 143-175.
32. Vidal Ramírez, J. (2017). *La regulación del derecho de preferencia en la copropiedad*. Ediciones Jurídicas.

Asimismo, se muestra los objetivos específicos de la presente investigación.

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- i. Identificar las ventajas y desventajas de la regulación del derecho al retracto de bien inmueble en la legislación peruana.
- ii. Analizar el tratamiento jurídico del derecho de retracto en la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema.
- iii. Justificar la necesidad de regular la obligación del copropietario vendedor de comunicar sobre la venta de su alícuota a los posibles retrayentes de un bien inmueble.

**COMENTARIO:** el análisis se realiza en razón del siguiente formulario:

#### 1. Identificación del documento

Tipo de documento (Norma / Jurisprudencia / Doctrina):

Título del documento:

Autor/es:

Fecha de publicación:

Fuente o referencia completa:

#### 2. Contexto del documento

Descripción breve del documento:

Objetivo principal del documento:

Contexto legal/jurídico:

País o jurisdicción:

#### 3. Categorías de análisis

A. Tratamiento normativo:

- Análisis del tratamiento normativo en el ordenamiento nacional:
- Comparación con normativas extranjeras:

**B. Interpretación doctrinaria:**

- Análisis doctrinario sobre la obligación de comunicar:
- Relevancia doctrinaria en el contexto de la copropiedad:

**C. Interpretación jurisprudencial:**

- Jurisprudencia nacional relevante:
- Jurisprudencia comparada (si aplica):

**4. Codificación de la información**

Patrón 1:

Patrón 2:

Concepto clave 1:

Concepto clave 2:

**5. Relevancia para la investigación**

Relación con la regulación del deber de comunicar:

Impacto en los derechos de los copropietarios:

Posibles implicaciones jurídicas:

Propuesta de solución o criterio aplicable al contexto peruano:

**6. Observaciones adicionales**

**CONSTANCIA DE VALIDACIÓN**

Yo, **José Sopán Alayo** con DNI N° 46771493 de profesión Abogado, grado académico de **Maestría**, con código de colegiatura 9647, labor que ejerzo actualmente como docente en una **Universidad Privada del Norte**.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de validación el instrumento denominado **Ficha de análisis documental (casos)**, cuyo propósito es medir la **validez – confiabilidad** a efectos de su aplicación a la muestra elegida, consistente en los 33 materiales bibliográficos.

Luego de hacer las observaciones pertinentes a los ítems, concluyo en las siguientes apreciaciones. **Categorías para evaluar:** Redacción, contenido, congruencia y coherencia en relación con la variable de estudio. En la casilla de observaciones puede sugerir mejoras.

Criterios evaluados	Valoración positiva			Valoración negativa	
	MA (3)	BA (2)	A (1)	PA	NA
Utilidad de redacción de los parámetros	x				
Objetividad y actualidad	x				
Suficiencia e intencionalidad (el instrumento mide pertinentemente las variables, dimensiones o categorías)	x				
Congruencia y consistencia (solidez científica)	x				
Coherencia con las dimensiones, variables, categorías.	x				
Estrategia metodológica	x			No aporta	

Trujillo, a los 25 días del mes de febrero de 2025.



Firma:

Apellidos y Nombres: **José Sopán Alayo**.

DNI N° 46771493.

**Instrucciones de Evaluación de ítems:** Coloque en cada casilla de valoración la letra o letras correspondientes al aspecto cualitativo que, según su criterio, cumple cada ítem a medir los aspectos o dimensiones de la variable de estudio. Las valoraciones son las siguientes:

**MA= Muy adecuado / BA= Bastante adecuado / A= Adecuado / PA= Poco adecuado / NA= No adecuado.**

### CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, Karin Jenny Narbaiza Chanducas con DNI N° 43281633, de profesión Abogado, grado académico maestro, con código de colegiatura 80073, labor que ejerzo actualmente como abogada asesora de entidades públicas.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de validación el instrumento denominado **Ficha de análisis documental (casos)**, cuyo propósito es medir la **validez – confiabilidad** a efectos de su aplicación a la muestra elegida, consistente en los 33 materiales bibliográficos.

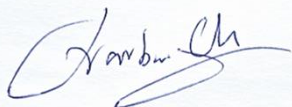
Luego de hacer las observaciones pertinentes a los ítems, concluyo en las siguientes apreciaciones.

**Categorías para evaluar:** Redacción, contenido, congruencia y coherencia en relación con la variable de estudio. En la casilla de observaciones puede sugerir mejoras.

Criterios evaluados	Valoración positiva			Valoración negativa	
	MA (3)	BA (2)	A (1)	PA	NA
Utilidad de redacción de los parámetros	x				
Objetividad y actualidad	x				
Suficiencia e intencionalidad (el instrumento mide pertinentemente las variables, dimensiones o categorías)	x				
Congruencia y consistencia (solidez científica)	x				
Coherencia con las dimensiones, variables, categorías.	x				
Estrategia metodológica	x				
				No aporta	

Trujillo, a los 25 días del mes de febrero de 2025

Firma:



Apellidos y Nombres: Karin Jenny Narbaiza Chanducas

DNI N°43281633

**Instrucciones de Evaluación de ítems:** Coloque en cada casilla de valoración la letra o letras correspondientes al aspecto cualitativo que, según su criterio, cumple cada ítem a medir los aspectos o dimensiones de la variable de estudio. Las valoraciones son las siguientes:

**MA= Muy adecuado / BA= Bastante adecuado / A= Adecuado / PA= Poco adecuado / NA= No adecuado**

**CONSTANCIA DE VALIDACIÓN**

Yo, **Heidi Elizabeth Vergara Sánchez** con DNI N°70855889, de profesión Abogado, grado académico MAESTRO, con código de colegiatura 13360, labor que ejerzo actualmente como asesora de proyectos de investigación y de instituciones privadas.

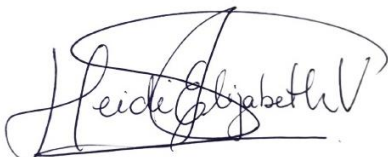
Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de validación el instrumento denominado **Ficha de análisis documental (casos)**, cuyo propósito es medir la **validez – confiabilidad** a efectos de su aplicación a la muestra elegida, consistente en los 33 materiales bibliográficos.

Luego de hacer las observaciones pertinentes a los ítems, concluyo en las siguientes apreciaciones. **Categorías para evaluar:** Redacción, contenido, congruencia y coherencia en relación con la variable de estudio. En la casilla de observaciones puede sugerir mejoras.

Criterios evaluados	Valoración positiva			Valoración negativa	
	MA (3)	BA (2)	A (1)	PA	NA
Utilidad de redacción de los parámetros	x				
Objetividad y actualidad	x				
Suficiencia e intencionalidad (el instrumento mide pertinentemente las variables, dimensiones o categorías)	x				
Congruencia y consistencia (solidez científica)	x				
Coherencia con las dimensiones, variables, categorías.	x				
Estrategia metodológica	x			No aporta	

Trujillo a los 25 días del mes de febrero de 2025.

Firma:



Apellidos y Nombres: **Heidi Elizabeth Vergara Sánchez**  
 DNI N°70855889.

**Instrucciones de Evaluación de ítems:** Coloque en cada casilla de valoración la letra o letras correspondientes al aspecto cualitativo que, según su criterio, cumple cada ítem a medir los aspectos o dimensiones de la variable de estudio. Las valoraciones son las siguientes:

**MA= Muy adecuado / BA= Bastante adecuado / A= Adecuado / PA= Poco adecuado / NA= No adecuado.**

## ANEXO: REPORTE DE TURNITIN

### TESIS

#### INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>1%</b>	<b>7%</b>
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

#### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>Submitted to Universidad Catolica de Trujillo</b> Trabajo del estudiante	<b>5%</b>
<b>2</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>4%</b>
<b>3</b>	<b>idoc.pub</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>repositorio.unh.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>Submitted to Mountain Lakes High School</b> Trabajo del estudiante	<b>1%</b>

Excluir citas       Activo       Excluir coincidencias < 1%  
 Excluir bibliografía       Activo

