



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES
CHIMBOTE**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA
INSTANCIA SOBRE RETRACTO; EXPEDIENTE N°
02250-2013-0-0401-JR-CI-08; DISTRITO JUDICIAL DE
AREQUIPA – AREQUIPA. 2022**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA

**CORDOVA VUCETICH MARCIA MERCEDES
ORCID: 0000-0003-4844-0702**

ASESORA

**MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA
ORCID: 0000-0002-9773-1322**

CHIMBOTE – PERÚ

2022

EQUIPO DE TRABAJO

AUTORA

Cordova Vucetich Marcia Mercedes
ORCID: 0000-0003-4844-0702

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Estudiante de Pregrado,
Chimbote, Perú

ASESORA

Muñoz Rosas Dione Loayza
ORCID: 0000-0002-9773-1322

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Facultad de Derecho y
Humanidades, Escuela Profesional de Derecho, Chimbote, Perú

JURADO

Merchán Gordillo Mario Augusto
ORCID: 0000-0003-2381-8131

Centeno Caffo Manuel Raymundo
ORCID: 0000-0002-2592-0722

Zavaleta Velarde Braulio Jesús
ORCID: 0000-0002-5888-3972

JURADO EVALUADOR DE TESIS Y ASESORA

Dr. MERCHÁN GORDILLO MARIO AUGUSTO
Presidente

Dr. CENTENO CAFFO MANUEL RAYMUNDO
Miembro

Mgtr. ZAVALETA VELARDE BRAULIO JESÚS
Miembro

Mgtr. MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA
Asesora

AGRADECIMIENTO

A Dios por bendecirme la vida, por guiarme a lo largo de mi existencia, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y de debilidad.

Gracias a mis padres, a mi tía, a mi esposo y a mis hijos, por ser los principales promotores de mis sueños, por confiar y creer en mis expectativas, por los consejos, valores y principios que me han inculcado.

Marcia Mercedes Córdova Vucetich

DEDICATORIA

A mi tía Ana María por apoyarme cuando más la necesito, por extender su mano en momentos difíciles y por el amor brindado cada día, de verdad mil gracias. Siempre te llevo en mi corazón.

Marcia Mercedes Córdova Vucetich

RESUMEN

El objetivo de la investigación fue: Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre retracto, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 del Distrito Judicial de Arequipa-Arequipa. 2022. La investigación es de nivel exploratorio descriptivo; diseño no experimental, retrospectivo y transversal. El método de selección de la unidad de análisis (expediente judicial) es muestreo por conveniencia. En la recolección de datos se aplicaron: La observación, el análisis de contenido y una lista de cotejo validada por expertos. Los resultados parciales que comprenden la parte expositiva, considerativa y resolutive de la sentencia en la primera instancia y segunda instancia fueron de rango: muy alta. en primera instancia se declaró fundada la demanda sobre retracto, y en segunda instancia confirmaron la sentencia y resuelven declarar fundada la demanda. En conclusión, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia, son de rango muy alta.

Palabras clave: calidad, motivación, rango, retracto, y sentencia

ABSTRACT

The objective of the investigation was: To determine the quality of the judgments of first and second instance on withdrawal, according to the pertinent normative, doctrinal and jurisprudential parameters, in the file N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 of the Judicial District of Arequipa-Arequipa. 2022. The research is descriptive exploratory level; non-experimental, retrospective and cross-sectional design. The method for selecting the unit of analysis (judicial file) is convenience sampling. In data collection, the following were applied: Observation, content analysis and a checklist validated by experts. The partial results that comprise the expository, considerative and decisive part of the sentence in the first instance and second instance were of rank: very high. in the first instance, the demand for withdrawal was declared founded, and in the second instance they confirmed the sentence and resolved to declare the demand founded. In conclusion, the quality of the sentences of first and second instance, are of very high rank.

Keywords: quality, motivation, rank, retraction, and sentence

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
Título de la tesis.....	i
Equipo de trabajo	ii
Jurado evaluador de tesis y asesora	iii
Agradecimiento.....	iv
Dedicatoria	v
Resumen	vi
Abstract	vii
Índice general.....	viii
Índice de resultados	xi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2. Problema de investigación	2
1.3. Objetivos de la investigación.....	3
1.4. Justificación de la investigación	3
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA	5
2.1. Antecedentes	5
2.2. Bases teóricas.....	7
2.2.1. Procesales.....	7
2.2.1.1. El proceso abreviado.....	7
2.2.1.1.1 Concepto	7
2.2.1.1.2. Reglas para fijar la vía procedimental	7
2.2.1.1.3. La pretensión.....	8
2.2.1.1.3.1 Concepto	8
2.2.1.1.3.2 Elementos de la pretensión	8
2.2.1.1.4. La demanda y contestación de la demanda.....	9
2.2.1.1.4.1 Concepto	9
2.2.1.1.4.2. Requisitos.....	10
2.2.1.1.4.3 Contestación de la demanda	11
2.2.1.2. La prueba	13
2.2.1.2.1. Concepto	13
2.2.1.2.2 El objeto.....	13
2.2.1.2.3. Pertinencia	13
2.2.1.2.4. Principios aplicables	14
2.2.1.2.4.1. Principio de la carga probatoria	14
2.2.1.2.4.2. Principio de valoración conjunta	14
2.2.1.2.4.3. Principio de adquisición de la prueba	14
2.2.1.2.5. Pruebas actuadas en el caso examinado.....	15
2.2.1.2.5.1. La prueba documental.....	15
2.2.1.2.5.1.1. Concepto	15
2.2.1.2.5.1.2. Clases	16
2.2.1.3. La sentencia	16
2.2.1.3.1. Concepto	16

2.2.1.3.2 Intervención de las partes	17
2.2.1.3.3 Características de la sentencia	19
2.2.1.3.4 Partes de la sentencia	19
2.2.1.3.4.1. Expositiva:	19
2.2.1.3.4.2. Considerativa	19
2.2.1.3.4.3. Resolutiva	20
2.2.1.3.5. Principios de sentencia.....	20
2.2.1.3.5.1 Principio de motivación	20
2.2.1.3.5.1.1 Concepto	20
2.2.1.3.5.1.2. Clases de motivación	20
2.2.1.3.5.2. El principio de congruencia	21
2.2.1.3.3.2.1. Concepto	21
2.2.1.3.3.2.2. Clases de incongruencia	22
2.2.1.3.3.3 Principio de exhaustividad.....	23
2.2.1.3.4. Requisitos de la sentencia	23
2.2.1.3.5. El lenguaje en las resoluciones judiciales.....	24
2.2.1.3.6. Las máximas de la experiencia en las resoluciones judicial.....	24
2.2.1.3.7. La sana crítica en las resoluciones judiciales.....	25
2.2.1.4. El recurso de apelación	25
2.2.1.4.1. Concepto	25
2.2.1.4.2. Características del recurso de apelación	26
2.2.1.4.3. Requisitos.....	27
2.2.1.4.4. Fines.....	27
2.2.2. Sustantivas: El retracto	28
2.2.2.1. Concepto	28
2.2.2.2. Finalidad y naturaleza Jurídica del derecho de Retracto	29
2.2.2.2. Importancia social y económica del retracto	30
2.2.2.3. Actos en los que procede y no procede el derecho de retracto	30
2.2.2.3.1. Bienes materia del contrato.....	32
2.2.2.3.2. Irrenunciabilidad e Intransmisibilidad	32
2.2.2.3.3. Legitimidad Pasiva	32
2.2.2.8. El contrato de compra venta	33
2.2.2.8.1 Concepto	33
2.2.2.8.2 Elementos de la compraventa (El bien y el precio)	33
2.3. Marco conceptual.....	34
III. HIPOTESIS	36
3.1 Hipotesis general	36
3.2 Hipotesis específicas	36
IV. METODOLOGIA	37
4.1. Tipo y nivel de la investigación	37
4.2. Diseño de la investigación	38
4.3. Unidad de análisis	39
4.4. Definición y operacionalización de la variable e indicadores	40
4.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos	42
4.6. Procedimiento de recolección de datos y plan de análisis de datos.....	43
4.6.1. De la recolección de datos	43

4.6.2. Del plan de análisis de datos	43
4.6.2.1. La primera etapa.	43
4.6.2.2. Segunda etapa.	44
4.6.2.3. La tercera etapa.	44
4.7. Matriz de consistencia lógica.....	44
4.8. Principios éticos.....	48
V. RESULTADOS.....	49
5.1 Resultados.....	49
5.2. Análisis de resultados.....	51
VI. CONCLUSIONES	55
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	56

ANEXOS

Anexo 1: Evidencia Empírica del objeto de estudio: Sentencias de primera y segunda instancia del expediente: 02250-2013-0-0401-Jr-Ci-08
Anexo 2: Definición y operacionalización de la variable e indicadores
Anexo 3: Instrumento de recolección de datos
Anexo 4: Procedimiento de recolección, organización, calificación de datos y determinación de la variable
Anexo 5. Cuadros descriptivos de la obtención de resultados de la calidad de las sentencias
Anexo 6. Declaración de compromiso ético y no plagio
Anexo 7: Cronograma de actividades
Anexo 8: Presupuesto

ÍNDICE DE RESULTADOS

	Pág.
Cuadro 1: Calidad de la sentencia de primera instancia.	44
Cuadro 2: Calidad de la sentencia de segunda instancia.....	46

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Descripción de la realidad problemática

El retracto ha sido regulado para prevalecer sobre cualquier adquisición inmobiliaria amparada en el registro y de bienes muebles; sacrificando con ello la estabilidad del tráfico de bienes, la publicidad de la posesión, la autonomía privada y en ciertos casos, la buena fe registral (Carranza, 2001, p. 31).

En el presente trabajo analizaremos el expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 del Distrito Judicial de Arequipa respecto a los criterios más relevantes del derecho de retracto, el cual se encuentra regulado en el Código Civil peruano, en el Art. 1592 y señala que:

Es el que la ley otorga a ciertos ciudadanos para subrogarse en el lugar del comprador y en todo lo estipulado respecto al contrato de compraventa; consecuentemente, el retrayente debe reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados e intereses pactados; haciendo la salvedad de que es improcedente en el caso de compra-venta de remates públicos. (De la Puente, s.f., p.125).

En la presente investigación examinaremos diversas teorías que versan respecto a su naturaleza jurídica, haciendo hincapié en los diferentes aspectos de la normativa del Código Civil.

De otro lado desarrollaremos del expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 del Distrito Judicial de Arequipa sus sentencias emitidas en el proceso a fin de analizar e ilustrar las opiniones de los Jueces emitidas en dichas sentencias durante el desarrollo del proceso de retracto, y la definición que realiza nuestra legislación respecto a la facultad que las normas legales conceden a ciertos ciudadanos en situaciones especiales con relación a la posición que tiene frente al derecho de propiedad, sea en condición de litigante, propietario de usufructo o propietario, etc.), con la finalidad de subrogarse en lugar del comprador respecto al contenido de las estipulaciones previstas en un contrato de compraventa. Lo que se persigue es esclarecer el fin de este derecho, el cual afecta la autonomía de la voluntad en la

relación contractual y repercute en la estabilidad del contrato).

Para León (2005, p. 238) consiste “en la subrogación a favor de retrayente, él que sustituye al comprador, así también tiene el propósito de indicar que el contrato primigenio de compraventa se mantiene intacto e inatacable, puesto que con el derecho de retracto no se rescinde, resuelve o revoca dicho acto jurídico”.

Asimismo, se examinará del expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 del Distrito Judicial de Arequipa los requisitos que se exigen para este tipo de proceso, dado que una de las características del proceso de retracto es su excepcionalidad, la cual atenta en contra la seguridad en las contrataciones, dichas causales se encuentran ya preestablecidas en la norma, por lo cual no pueden ser interpretados exhaustivamente, es decir que solo determinadas personas pueden acceder a este derecho según lo establecido por la ley vigente.

Finalmente se analizará de dicho expediente los aspectos procesales y sustantivos, es decir el modo en que la norma establece para el sujeto titular del derecho de retracto, pueda acceder ante el Juez competente y solicitar el reconocimiento de su derecho.

Finalmente de los actuado se advierte que la Tercera Sala Civil mediante Sentencia de Vista N°206-2016-3SC, confirmó la Sentencia N° 93-2015 que declaró fundada la demanda sobre retracto, disponiendo que la demandante se subroge en lugar del comprador en todos los derechos y obligaciones adquiridos mediante escritura pública de compra venta de acciones y derechos de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, sobre el bien inscrito en la Partida Registral N°11103428 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII; habiendo la Sala Civil Permanente mediante Casación N°2875-2016 declarado infundados los recursos de casación.

1.2. Problema de investigación

¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre retracto según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el

expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 del Distrito Judicial de Arequipa-Arequipa, 2022?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. General: Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre retracto, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 del Distrito Judicial de Arequipa-Arequipa. 2022

1.3.2. Específicos:

1.3.2.1. Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia sobre retracto, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.

1.3.2.2. Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre retracto, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.

1.4. Justificación de la investigación

Revisar el expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 del Distrito Judicial de Arequipa es viable, porque se orienta a determinar los perjuicios del Retracto, pues es imperioso determinar en qué medida se cumplió con la normativa según su finalidad u objetivo. Considerando que uno de los fines concretos de todo proceso es resolver un conflicto de intereses y eliminar una incertidumbre ambos con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales.

Examinar el expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 del Distrito Judicial de Arequipa presenta desde sus bases teórica, porque el proceso de retracto es en esencia un mecanismo de protección del derecho de preferencias del condómino,

asimismo es un proceso de cognición y especial por el simple hecho de razones jurídico materiales, lo cual tiende a satisfacer una pretensión fundada en normas que conceden al pretendiente el derecho a retraer una cosa determinada.

Analizar el expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08 del Distrito Judicial de Arequipa desde una perspectiva jurídica, nos permitirá delimitar los efectos legales del retracto que consisten en distinguir que, en la venta sujeta a retracto, el objeto materia del contrato; la forma cuando ésta es requerida como elemento solemne y la causa objetiva propia de los contratos bilaterales onerosos.

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

2.1. Antecedentes

Livia (2017) presentó la investigación titulada: Los efectos jurídicos del derecho de retracto en los contratantes de la ciudad de Huancayo; el objetivo fue: Determinar cuáles son los efectos jurídicos del derecho de retracto en los contratantes en la ciudad de Huancayo; y las conclusiones fueron:

Se debe incluir todas las normas nacionales e internacionales como los tratados y convenios internacionales sobre el derecho de retracto en los jueces civiles, notarios y abogados de la región Junín y del Perú. En el Código Civil de 1936 no se reconoció el retracto familiar, o sea aquel que se establecía en favor de parientes del vendedor, por la venta que éste efectuaba en favor de extraños. A diferencia del anterior Código de 1852. Se debe establecer claramente que son obligaciones del retrayente, reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados.

Quispe (2015) presentó la investigación titulada: Causas de la inexistencia de procesos de retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica a partir del 2012, 2013; el objetivo fue: Determinar cuáles fueron las causas de la inexistencia de procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica a partir del 2012-2013; y las conclusiones fueron:

Las causas de la inexistencia de Procesos de Retracto en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica a partir del 2012-2013 son la ley de la Oferta y la Demanda, el desconocimiento de los titulares y la mala interpretación de las normas por parte de los abogados litigantes. Las bondades que ofrece la Institución Jurídica del Retracto son buenas, porque ayuda a consolidar la propiedad y además el adquirente del bien no pierde nada si es que el legitimado ejerce el Retracto tiene el derecho al reembolso de lo pagado.

La oferta y la demanda estuvo impidiendo el Proceso de retracto, conforme se

advierte de la encuesta realizada a los jueces al mencionar en un 100% la oferta y demanda impide el derecho de retracto también consideran que los titulares desconocen dicha institución jurídica, lo que fue corroborado por todos los abogados encuestados. El 100% de los titulares del Derecho de Retracto mencionan que desconocen la institución Jurídica de retracto. Y, el nivel de conocimiento sobre la institución jurídica de retracto en los jueces es buena, en los Abogados litigantes es regular y en los titulares del derecho de retracto es bajo.

Quispe (2020) elaboró la investigación titulada: Los beneficios de los titulares del derecho al retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019; el objetivo fue: Determinar los beneficios que coexisten en los titulares del derecho al retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019; y las conclusiones fueron:

La investigación arribó a las siguientes conclusiones: Los beneficios que coexisten en los titulares del derecho de retracto son la adquisición de la propiedad por un solo titular o el menor número de titulares posibles al momento de subrogarse en el lugar del comprador. El beneficio del retracto es la consolidación de la propiedad en cualquiera de las partes procesales, confiriendo a una persona todas las facultades de adquirir el bien vía retracto y consolidar el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, sin embargo, estos titulares del derecho de retracto son altamente desconocidos por los operadores jurídicos que constituyeron la población y muestra de estudio. Y el beneficio del propietario de tierras colindantes es la consolidación de la propiedad en el menor número de titulares y de esta manera evitar el minifundio o a la excesiva división de la propiedad. (Quispe, 2020, p. 93)

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Procesales

2.2.1.1. El proceso abreviado

2.2.1.1.1 Concepto

En general el proceso abreviado se refiere al análisis de las causas, pero no en términos muy complejos como las que se realizan en un proceso extenso; aunque tampoco se trata de un análisis muy simplificado o urgentísimas como las de un proceso sumarísimo.

Tantaleán (2016), como se citó en: Coca, S. (2021, p. 3) al respecto señala: Las materias examinadas en el proceso abreviado requieren de algunas pruebas que necesitan algo más de tiempo para su consecución, por lo que la elaboración de la demanda y su contestación también necesitan de algo más de detenimiento, motivo por el cual los plazos requieren ser más extendidos que los fijados para la vía sumarísima.

Entonces en el proceso abreviado es de un nivel intermedio de complejidad, ya que no es tan complejo y dificultoso para realizarse en la vía de conocimiento; aunque tampoco es muy sencillo ni urgentísimo como para ventilarse por vía sumarísima, entendiéndose este último como una tramitación urgente, brevísima y sencilla; por lo cual Coca (2021, p. 14) afirma que: Los asuntos contenciosos contemplados en el 486 del Código Procesal Civil son de una complejidad intermedia, no lo suficientemente complejos ni dificultosos para tramitarse en la vía de conocimiento, pero tampoco de extrema sencillez ni urgencia para ser ventilados en la vía sumarísima.

2.2.1.1.2. Reglas para fijar la vía procedimental

Coca, S. (2021, p. 3), señala que son “las reglas del Código Procesal Civil que fijan la vía procedimental se norman en el Art. 486°”. Así, en el Texto Único Ordenado Del Código Procesal Civil Resolución Ministerial N° 010-93-JUS., denominado “Procedencia”, refiere los casos en que se podrán tramitarse en un proceso abreviado,

y son los siguientes:

- 1.- Retracto;
- 2.- Título supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación de áreas o linderos;
- 3.- Responsabilidad civil de los Jueces;
- 4.- Expropiación;
- 5.- Tercería;
- 6.- Impugnación de acto o resolución administrativa;
- 7.- La pretensión cuyo petitorio tenga una estimación patrimonial mayor de cien y hasta mil Unidades de Referencia Procesal;
- 8.- Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, por la naturaleza de la pretensión, el Juez considere atendible su empleo; y,
- 9.- Los demás que la ley señale. (Ministerio de Justicia, 1993)

Entonces el retracto está considerado como uno de los procesos contenciosos en los que puede ser tramitado en un proceso abreviado.

2.2.1.1.3. La pretensión

2.2.1.1.3.1 Concepto

Según Alvarado, citado por: López, N. (s.f.) define la pretensión procesal como la declaración de voluntad hecha en una demanda (plano Jurídico) mediante la cual el actor (pretendiente) aspira a que el Juez emita- después de un proceso – una sentencia que resuelva definitiva y favorablemente el litigio que se le presenta a su conocimiento.

2.2.1.1.3.2 Elementos de la pretensión

Según Segura (s.f.), los elementos de la pretensión son:

Los sujetos: representados por el demandante, accionante o pretensionante (sujeto activo) y el demandado, accionado o pretensionado (sujeto pasivo), siendo el Estado (órgano jurisdiccional) un tercero imparcial, a quien corresponde el pronunciamiento de acoger o no la pretensión. (Segura, s.f.)

El objeto: está constituido por el determinado efecto jurídico perseguido (el derecho o la relación jurídica que se pretende o la responsabilidad del sindicado), y por consiguiente la tutela jurídica que se reclama; es lo que se persigue con el ejercicio de la acción. (Segura, s.f.)

El objeto de la pretensión, será la materia sobre la cual recae, conformado por uno inmediato, representado por la relación material o sustancial, y el otro mediato, constituido por el bien de la vida que tutela la reclamación. (Segura, s.f.)

La razón: Es el fundamento que se le otorga a la pretensión, es decir, que lo reclamado se deduce de ciertos hechos que coinciden con los presupuestos fácticos de la norma jurídica, cuya actuación es solicitada para obtener los efectos jurídicos. (Segura, s.f.)

La razón de la pretensión: puede ser de hecho, contentiva de los fundamentos fácticos en que se fundamenta la misma, los cuales encuadrarán el supuesto abstracto de la norma para producir el efecto jurídico deseado; y de derecho, que viene dado por la afirmación de su conformidad con el derecho en virtud de determinadas normas de derecho material o sustancial. (Segura, s.f.)

2.2.1.1.4. La demanda y contestación de la demanda

2.2.1.1.4.1 Concepto

La demanda es un acto procesal efectuado por alguna de las partes o terceros legitimados en el proceso tiene por objeto la constitución o extinción de derechos y cargas procesales que deben de realizarse de acuerdo con las normas procesales vigentes. (Rioja, 2017)

Al ser un acto procesal es introducido en el proceso judicial por lo tanto se le exige el cumplimiento de ciertas características y requisitos para que pueda ser aceptada.

Artavia y Picado (2018), la definen como:

Un acto procesal de parte, mediante el cual se ejerce el derecho constitucional de acción, a través de una pretensión concreta de parte. La demanda es el acto procesal de la parte actora que inicia el proceso y se constituye una manifestación de voluntad

formalmente expresada por escrito y dirigido a un órgano jurisdiccional con el fin de solicitar que se inicie el proceso, se desarrolle y culmine con una decisión que acoja su pretensión procesal.

2.2.1.1.4.2. Requisitos

Los requisitos de la demanda se encuentran regulados en el Artículo 424°, en la que considera que la demanda se presenta por escrito y debe contener:

1. La designación del juez ante quien se interpone.
2. El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo con la Ley N° 30229.
3. El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo.
4. El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda.
5. El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide.
6. Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos esmeradamente en forma precisa, con orden y claridad.
7. La fundamentación jurídica del petitorio.
8. El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse.
9. El ofrecimiento de todos los medios probatorios.
10. La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto. (Grandez, 2017, p. 76)

Y en el artículo 425° se establecen los documentos que deben acompañarse a la demanda (copia legible de los documentos de identidad, los medios y documentos probatorios). (Grandez, 2017, p. 76)

2.2.1.1.4.3 Contestación de la demanda

La contestación a la demanda, es el acto procesal por el cual el demandado reconoce y/o niega las pretensiones que el actor expone. Es una facultad, una carga procesal, no un deber, en la medida que constituye una de las actitudes que puede asumir. (Navarrete, 2018, p.111).

El plazo para ejercer el derecho de retracto es de treinta (30) días calendarios, desde acaecido el evento que da lugar al inicio de dicho plazo. (Navarrete, 2018, p.111).

La doctrina nacional, establece que el “plazo de caducidad del retracto se inicia cuando la retrayente toma conocimiento pleno del contenido del contrato de compraventa, tales como precio, gastos, tributos, modalidades, etc. En consecuencia, el plazo de caducidad no se computa desde que el retrayente se enteran directa o indirectamente, de la celebración de un contrato de compraventa, sino desde que tiene todos los datos adecuados que le permitan decidir si le es conveniente o no ejercer el derecho de retracto (Navarrete, 2018, p.111).

En el Título II, el Art. 491° del Código Procesal Civil, señala respecto a los plazos máximos aplicables son:

- 1.- Tres días para interponer tachas u oposiciones a los medios probatorios, contados desde la notificación de las resoluciones que los tienen por ofrecidos.
- 2.- Tres días para absolver las tachas u oposiciones.
- 3.- Cinco días para interponer excepciones o defensas previas, contados desde la notificación de la demanda o de la reconvención.
- 4.- Cinco días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas.
- 5.- Diez días para contestar la demanda y reconvenir.
- 6.- Cinco días para ofrecer medios probatorios si en la contestación se invocan hechos no expuestos en la demanda o en la reconvención, conforme al Artículo 440.

- 7.- Diez días para absolver el traslado de la reconvencción.
- 8.- Diez días para la expedición del auto de saneamiento contados desde el vencimiento del plazo para contestar la demanda o reconvenir.
- 9.- Veinte días para la realización de la audiencia de pruebas, conforme al segundo párrafo del Artículo 471.
10. Cinco días para la realización de las audiencias especial y complementaria, de ser el caso.
11. Veinticinco días para expedir sentencia, conforme al Artículo 211.
12. Cinco días para apelar la sentencia, conforme al Artículo 373. (Cornejo, 2021, p. 5)

De esta manera la ley establece plazos máximos aplicables en cada fase del proceso y estos oscilan entre tres y veinticinco días según el proceso que corresponde.

En cuanto al plazo especial para el emplazamiento se refieren a los que se aplican para llamar a que comparezca el demandado (no es citación sino de un emplazamiento), en el caso de la citación se demanda la presencia en un día y hora establecida; en tanto que en el caso del emplazamiento se fija dentro de sesenta días de notificado el admisorio (Ledesma, 2008, p. 590).

Así, en el artículo 492.- se norma el plazo especial del emplazamiento considerando treinta (30) y cuarenticinco días (45); en tanto que el art 435 sobre el emplazamiento a demandado indeterminado o incierto o con domicilio o residencia ignorados, considera que en ningún caso será mayor de 60 días si el demandado está en el país, ni de 90 días si se encuentra en el extranjero. (Navarrete, 2018, p.111)

El artículo 1596 regula el conocimiento mediante notificación, considerando dos formas: La notificación directa, en el caso de domicilio conocido de la persona que tiene el derecho de retracto y la notificación por avisos como vía subsidiaria, el segundo párrafo de este artículo establece que cuando el domicilio del titular del derecho de retracto no es conocido, ni conocible, pueden realizarse mediante publicaciones en el diario encargado de avisos judiciales y en otro de mayor

circulación de la localidad, por tres veces con espacios de cinco días. (Navarrete, 2018, p. 111)

2.2.1.2. La prueba

2.2.1.2.1. Concepto

La prueba es un medio por la cual las partes demuestran la realidad de los hechos alegados y que permiten al juez conocer los hechos controvertidos para alcanzar convicción sobre su verdad o falsedad. (Meza, 2022, p.23)

2.2.1.2.2 El objeto

Se entiende por objeto de la prueba al hecho efectivamente acaeció en un lugar y tiempo determinados, hacia el cual previamente se ha dirigido la hipótesis normativa, por ello, Paredes, citado por Meza (2022, p. 23) refiere que: “concluyentemente el hecho ocurrido es tanto objeto de la hipótesis de incidencia, como objeto de la prueba, o mejor dicho de los medios de prueba”. Así, el objeto inmediato de la prueba es acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de todos los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. En tanto que el objeto mediato de la prueba es llegar a la verdad de los hechos.

2.2.1.2.3. Pertinencia

La evidencia que se presente en un caso debe ser pertinente al mismo o a la controversia que se esté viendo; por lo tanto, es una condición necesaria.

De esta manera Alcoba (2018) afirma que la pertinencia de las pruebas viene a ser la relación que estas guardan con el objeto del juicio y con lo que constituye el “tema decidendi” para el tribunal, y expresas la capacidad de los medios utilizados para formar la definitiva convicción del Tribunal.

Así, los elementos caracterizados del juicio de pertinencia, según este autor, serían:

*El objeto de la prueba han de ser hechos y no normas jurídicas o elementos de derecho.

*Ha de tratarse de hechos que hayan sido previamente alegados y que están por tanto aportados al proceso previamente. (Alcoba, 2018)

2.2.1.2.4. Principios aplicables

2.2.1.2.4.1. Principio de la carga probatoria

En la carga probatoria importa no solo ofrecer el medio o los medios probatorios para demostrar la veracidad de los hechos alegados, sino actuarlos en observancia de las normas previstas por el ordenamiento jurídico procesal. (Cadenas, 2021)

La carga de la prueba se encuentra regulada en el artículo 196° del Código Procesal Civil peruano, según el cual: “Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos” (Montero, 2020).

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema señaló en la Casación N°805-2015/Lima, que la carga de probar recae sobre el que pretenda acreditar un determinado hecho. Este precepto normativo tiene directa implicancia con la pretensión que una de las partes proponga en un determinado escenario, pues de no ser asumido por esta traerá como consecuencia la desestimación de la pretensión que aquélla persigue alcanzar. (Pleno Casatorio N° 805-2015/Lima)

2.2.1.2.4.2. Principio de valoración conjunta

El principio de valoración conjunta, según Pacori (2018) se encuentra prevista en el artículo 197 del Código Procesal Civil, exige que las deducciones que el juez desprenda de las pruebas no se limiten solo al examen individual de cada una de ellas, sino que se sustente, además, en una apreciación global de los medios probatorios.

2.2.1.2.4.3. Principio de adquisición de la prueba

El principio de la adquisición o comunidad de la prueba, conlleva a que la prueba aportada debidamente al proceso puede beneficiar a cualquiera de las partes, por lo que es irrelevante quien la aportó, además que no se admite la renuncia o desistimiento de la prueba ya practicada; en este sentido este principio se encuentra relacionado con el principio de oportunidad para la prueba, así como el de contradicción, lo que garantizaría el derecho a la defensa de las partes, así como para

la valoración en su conjunto de la masa probatoria por parte del juzgador, y por ende llegar a la verdad procesal para la realización de la justicia. (Velepucha, 2018, p. 67)

2.2.1.2.5. Pruebas actuadas en el caso examinado

La prueba en el proceso de retracto debe versar, principalmente, sobre:

a. La titularidad del retrayente; es decir, se presenta la prueba de ser copropietario, propietario colindante, etc.; establecidas según el Art. 1599° del C.C.; presentada por medio documental.

b. El pago de la prestación recibida por el enajenante del bien que se intenta retraer, así como de los tributos y los gastos pagados por el adquirente y, en su caso, de los intereses debidos por éste y que se hubieran devengado. (El monto equivalente a tales conceptos debe ser debidamente consignado). Presentada a través de documento de pago como medio probatorio

c. La fecha de conocimiento de la transferencia del bien que se pretende retraer (a efecto del cómputo del plazo respectivo para ejercer la acción de retracto). Esto según el artículo 501 del Código Procesal Civil, la carga de la prueba del conocimiento de la Transferencia corresponde a los demandados (enajenante y adquirente del bien que se intenta retraer). Constituyéndose también en una prueba documental.

d. La falsedad de la alegación del retrayente sobre el desconocimiento de la prestación pagada o debida por el bien que se intenta retraer.

Así, en todos los casos se trata de pruebas documentales. Según Hinostroza (1986) en el art. 502° del Código Procesal Civil “la acreditación acarrea la declaración de conclusión especial del proceso de retracto” (p.55).

2.2.1.2.5.1. La prueba documental

2.2.1.2.5.1.1. Concepto

En general, es el medio de demostración de un acto o de un hecho por medio de

documentos. Monero (2020), lo define como aquella conformado por todo tipo de material escrito o la reproducción de documentos como los microfilms, fotografías, diskettes, etc., es decir, lo que aparece materializado en objetos donde se visualicen escritos, imágenes, símbolos, signos y en general aquello que proyecte una idea.

También es definida como: “todo documento público o privado que recoja, contenga o represente algún hecho o declare, constituya o incorpore un derecho.

Para que los documentos auténticos y sus copias o compulsas, hagan prueba es necesario:

1. Que no estén defectuosos ni diminutos, sobre los documentos defectuosos.
2. Que no estén alterados en una parte esencial, de modo que pueda argüirse falsedad.
3. Que en los autos no haya instancia ni recurso pendiente sobre el punto que, con tales documentos, se intente probar. (Zonalegal, s.f.), y son: “conferidos, autorizados o expedidos por y ante autoridad competente y firmados electrónicamente” (Código de Procedimiento Civil, 2011).

2.2.1.2.5.1.2. Clases

Las pruebas documentales pueden consistir en libros, registros, correspondencia u otros documentos pertinentes para cualquier audiencia, examen o investigación dentro de la jurisdicción de la Comisión. La solicitud de emisión de citaciones para la presentación de documentos debe especificar los libros, registros, correspondencia u otros documentos buscados.

2.2.1.3. La sentencia

2.2.1.3.1. Concepto

Desde el punto de vista jurídico y en general la sentencia es la forma normal en que se terminan los procesos judiciales.

Según Muro y Torres (2020, p. 42) la sentencia es la resolución judicial definitiva

que pone fin al proceso judicial, en la que se definen los derechos y obligaciones de las partes contendientes, decidiendo las pretensiones formuladas por las partes; resuelve el proceso solucionando definitivamente el conflicto; está a cargo del juzgador del proceso. Y deciden definitivamente sobre el pleito o causa, en cualquier instancia o recurso.

Entonces una sentencia es la culminación de un proceso judicial en el que se resuelve la controversia llevada a cabo en cualquier instancia o recurso, se decide sobre las pretensiones formuladas por las partes y resuelve el conflicto desde forma jurídico.

Es considerada desde dos puntos de vista: como un acto jurídico procesal y como un documento. Como acto procesal porque emana de los agentes de la jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o punto sometido a su conocimiento, y como documento, es la pieza escrita, emanada del tribunal, que contiene el texto de la decisión emitida. (Ovalle, 2006, p. 64).

Para Couture (1997) como se citó en: Herrera (2008, p. 17), es al mismo tiempo, un hecho jurídico y un acto jurídico y un documento y entiende que es un hecho, por ser todo fenómeno resultante de una actividad del hombre de la naturaleza. La actividad del hombre, en este caso, el juez, consiste en una serie de actitudes personales que le son impuestas por deber profesional y que el cumple en el desempeño de su misión oficial.

Respecto a los tipos de sentencia, según Trujillo (2020, s.p.), existen diferentes tipos de sentencias: Por la naturaleza del objeto procesal pueden ser declarativas, constitutivas o de condena; por la satisfacción de las pretensiones, pueden ser de inadmisión, de fondo o estimatorias; y por los efectos de la cosa juzgada.

2.2.1.3.2 Intervención de las partes

La necesaria intervención de las partes en el proceso, una parte “es aquella persona que reclama en su nombre o en representación de otra, ya sea física o moral, ante un órgano jurisdiccional, la satisfacción de sus pretensiones” obliga a que estas delimiten el objeto concreto de la litis (Tareas jurídicas, 2015)

“La sentencia que dictan los jueces deben guardar coherencia o correlación con la propuesta de las partes. Así la tutela efectiva, supone el derecho que tienen todas las personas para en los órganos judiciales formular su demanda; formular las alegaciones que fueren del caso; practicar la prueba que fuere pertinente; y, obtener una resolución del litis” (Grandez, 2017, p. 82)

La pretensión del actor se manifiesta a través de la demanda y con esta se accede a los órganos judiciales, poniendo en movimiento a todo el sistema jurisdiccional; sin embargo, es necesario tomar en cuenta que quién accede al órgano judicial, debe concretar los puntos de sus pretensión; ya que, de antemano, vamos a tomar en cuenta que el juez no puede, ni va a resolver, sobre cuestiones abstractas, académicas o doctrinales, la pretensión del actor en todo caso será objetiva. (Gonzales, 2016, p. 65)

De conformidad con el primer inciso del Art. 68 del Código de Procedimiento Civil, todo juicio principia por demanda; es decir, se inicia a través del acto en el cual el demandante deduce su acción o formula la solicitud o reclamación que ha de ser materia principal del fallo, en concordancia con el Art. 70 del mismo Cuerpo de Leyes; en consecuencia, la demanda contendrá las pretensiones del actor y a través de ella se ejercitará el derecho de acción. (Gonzales, 2016, p. 67)

Pretensiones del demandado. - El demandado, o parte pasiva de la relación jurídico-procesal, puede oponerse a las pretensiones del actor total o parcialmente, proponer excepciones previas, de mérito o de fondo, o allanarse a las mismas.

- ▶ Frente a la reconvencción o contrademanda que el demandado puede deducir contra el actor al momento de contestar la demanda; se trata de un demandado que a su vez acciona, aduciendo sus pretensiones contra el actor.
- ▶ Frente a la pretensión del demandante está la excepción que ejerce el demandado como derecho de defensa.
- ▶ La palabra excepción, en sentido amplio, es sinónimo de cualquier defensa (oposición frente a las pretensiones del demandante).
- ▶ El demandado puede asumir una actitud pasiva (no comparecencia), no contestar

la demanda.

- ▶ En la aceptación de la demanda no hay oposición.
- ▶ El demandado acepta la demanda al reconocer o confesar los hechos.
- ▶ Oposición: la defensa contradice la demanda; propone excepciones.
- ▶ Reconvención: contrademanda que el demandado puede presentar al actor. (Gonzales, 2016, p. 129)

2.2.1.3.3 Características de la sentencia

a. Es una resolución exclusivamente judicial y es la más importante. Resuelve el conflicto planteado por las partes, si concurren los presupuestos procesales. Misión encomendada únicamente Jueces y Magistrados.

b. Es una resolución material, por cuanto su contenido estará destinado a resolver el conflicto planteado o, en su caso, a homologar judicialmente el acto de disposición de la pretensión con fuerza de cosa juzgada. (Universidad Alicante, 2020, p. 12)

2.2.1.3.4 Partes de la sentencia

La sentencia es redactada teniendo en cuenta tres partes:

2.2.1.3.4.1. Expositiva: La resolución debe comenzar con la palabra “vistos”, que se utiliza tratándose de una sentencia, esta es una fórmula que tradicionalmente se utiliza en los medios judiciales, con la que se expresa que el juez o el tribunal han concluido la vista de la causa y está en condiciones para expedir la resolución que corresponda a la instancia. (Rioja, 2017, p.41)

2.2.1.3.4.2. Considerativa: Esta es la parte medular de la resolución judicial en general y de la sentencia en particular, tratándose de sentencias, en esta parte encontramos la justificación de la decisión adoptada por el juzgador, de modo que, después de su lectura, el litigante hallara, en su caso, las razones por las cuales la pretensión procesal ha sido amparada o rechazada, la parte considerativa de toda resolución judicial contiene una argumentación jurídica elaborada por el juez. (Rioja, 2017, p.44)

2.2.1.3.4.3. Resolutiva: En esta parte el juez consigna su decisión o sus decisiones sobre las pretensiones procesales propuestas en la etapa postulatoria del proceso, tanto por el demandante como por el demandado, amparándolas o desamparándolas, esta decisión pone fin al proceso en la instancia. (Rioja, 2017, p.41)

2.2.1.3.5. Principios de sentencia: Toda sentencia debe cumplir con determinados requisitos; así para Rioja, A. (2017), señala entre los requisitos de carácter material o sustancial, doctrinariamente denominados principios, son los siguientes:

2.2.1.3.5.1 Principio de motivación

2.2.1.3.5.1.1 Concepto

Constituye uno de los deberes primordiales que tienen los jueces para con las partes y para con la correcta administración de justicia, puesto que, a través de ella, se compruebe el método de valoración de las pruebas evitando de esta manera la existencia de arbitrariedades y la afectación al debido proceso. La argumentación judicial, constituida de la motivación de las resoluciones judiciales en general y de las sentencias en particular, está conformada por el conjunto de razonamientos de hechos y de derecho realizados por el juzgador, en los cuales este apoya su decisión, los que se consignan formalmente en la parte considerativa de la resolución. (Rioja, 2017, p.6)

2.2.1.3.5.1.2. Clases de motivación

La motivación fáctica La motivación fáctica exige la congruencia de dos condiciones, por un lado que describa expresamente el material probatorio en que se fundan las conclusiones, y por el otro lado que estos sean merituados, demostrando su ligazón racional con las afirmaciones o negociaciones sobre los hechos; el no consignar la sustancia del material probatorio impide verificar si existieron o no y, obviamente, tampoco permiten controlar si son lógicas, psicológicas y experimentalmente aptos para fundar las conclusiones a las que se arribaron. (Meza, 2022, p.27)

La motivación jurídica La motivación jurídica es imprescindible para el derecho a la

tutela judicial efectiva, en cualquier proceso judicial se exige que toda sentencia debe ser congruente y este motivada; la motivación de la sentencia es parte de la sentencia que indicas las razones que han concluido al juez a fallar en uno u otro sentido, demostrando así que su decisión no es arbitraria sino resultado correcto de la función jurisdiccional, en la motivación jurídica garantiza el control del proceso judicial, demuestra a las partes involucradas la justicia y la objetividad de la decisión y demuestra que es una decisión justificada y carente de arbitrariedad. (Meza, 2022, p. 27)

2.2.1.3.5.2. El principio de congruencia

2.2.1.3.3.2.1. Concepto

Se entiende por sentencia congruente “(...) la acorde y conforme con las cuestiones planteadas por las partes, ya las admita o rechace, condenando o absolviendo. La exigencia de este requisito se declara en la ley (...). (Cabanellas, 2012, p. 372).

Este principio de congruencia procesal tiene dos facetas una interna de una sentencia, la que ha de cumplirse siempre que esta no tenga manifestaciones contradictorias entre sí; y el principio de congruencia externa que señala que toda sentencia debe ser coherente con la pretensión planteada, las pruebas aportadas y las manifestaciones expresadas por las partes durante todo el proceso. (Rioja, 2017, p.4)

Se desprende por tanto que la decisión final del juez debe mostrar concordancia y armonía entre la pretensión, las pruebas y las manifestaciones.

En el caso que sea notoria la discrepancia entre la sentencia y las pretensiones que se manifiestan en la fijación de puntos controvertidos, las partes se encuentran en la posibilidad de plantear los medios impugnatorios que la ley contempla.

En el artículo VII Juez y Derecho, del Título Preliminar del Código Civil el cual establece que:

El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los

que han sido alegados por las partes. (Indacochea, 2015)

Esto quiere decir que se transgrede este principio de congruencia procesal cuando, la decisión del juez no solo omite pronunciarse sobre los hechos alegados por en la demanda y contestación, sino también en el caso que se pronuncie sobre hechos no alegados por los justiciables.

2.2.1.3.3.2.2. Clases de incongruencia: Existen diferentes clases de incongruencia

Según Hurtado (2015), esta puede ser:

-Incongruencia objetiva, cuando existe un divorcio entre lo resuelto por el juez y lo que es objeto del proceso, es decir, con petición expresa de la demanda (pretensión), lo expuesto como defensa por el demandado (contestación y reconvencción). Esta incongruencia se presente de tres formas:

Citra petita, se da cuando el juez en su decisión final no emitió pronunciamiento sobre alguna de las pretensiones propuestas por las partes o sobre un punto controvertido. Esta omisión pone en evidencia la falta de identidad entre lo resuelto y lo pedido por las partes; en tanto que la habrá *citra petita* si aquel omite pronunciarse sobre la viabilidad de alguno de los pedidos deducidos. (Hurtado, 2015)

Extra petita: La incongruencia *extra petita* se da cuando el demandado no solicita su reducción y el juez, declara fundada la demanda ordenando la ejecución; sin embargo, decide que ésta se debe ejecutar en un monto menor al pactado por las partes; o sea cuando el sentenciador sustituye una de las pretensiones del demandante por otra y cuando, además de otorgar las primeras, concede algo adicional. (Hurtado, 2015)

Ultra Petita: Es cuando el juez otorga más de lo que realmente pidieron las partes, el criterio que se maneja en esta incongruencia para poder determinar cuándo se da más de lo pedido por las partes, es un criterio cuantitativo, es decir, basado en el quantum o monto del petitorio. (Hurtado, 2015)

Incongruencia Subjetiva: Se habla de incongruencia subjetiva, cuando la decisión judicial no emite pronunciamiento sobre alguno de los sujetos de derecho que

conforman la parte activa o pasiva del proceso (omisión, *citra petita*) o esta decisión emite pronunciamiento a favor o en contra de un tercero que no formó parte de la relación jurídica procesal. (Hurtado, 2015),

Incongruencia fáctica: tiene lugar cuando el juez omite el cumplimiento de la máxima *iudex secundum allegata et probata partium decidere deber*, es decir cuando emite resoluciones que se apartan de los hechos y los medios probatorios propuestos por las partes (pues no olvidemos que lo que se prueba en el proceso son hechos). (Hurtado, 2015).

2.2.1.3.3.3 Principio de exhaustividad: Por el principio de exhaustividad de la sentencia, se le impone al magistrado el deber de pronunciarse sobre todas las pretensiones de las partes, sea para rechazarlas por extemporáneas, infundadas o inadmisibles o improcedentes. Del mismo modo se puede vulnerar este principio si hay omisión de pronunciamiento, cuando la sentencia prescinde totalmente de otorgar o negar la tutela jurídica solicitada sobre alguna de las pretensiones de las partes, salvo que por alguna causa legal el magistrado se encuentre eximido de ese deber. (Rioja, 2017, p.6)

El juez, como consecuencia de un profundo análisis del caso propuesto, debe expedir su resolución final la cual versará sobre todas y cada una las pretensiones propuestas por las partes en los actos postulatorios del proceso, caso contrario conlleva, a que la sentencia no cumpla con los requisitos de autonomía y suficiencia.

2.2.1.3.4. Requisitos de la sentencia

Los requisitos fundamentales y generales que una sentencia debe tener, según Trujillo (2020), son:

*Ser escrita o verbal. Dependiendo de la jurisdicción pueden darse sentencias escritas (jurisdicción civil o administrativa) o sentencias verbales (jurisdicción laboral o penal).

*Respetar una estructura. La sentencia debe contener siempre la misma estructura: encabezamiento, antecedentes de hecho, hechos probados, fundamentos de derecho y fallo (resultado de la sentencia).

*Obligación de motivar. Esto significa que se deben expresar los razonamientos jurídicos y sobre los hechos probados que han conducido al juez o tribunal a tomar su decisión razonadamente. Se debe razonar la valoración que se haya hecho de la prueba.

*Congruencia. La sentencia tiene que adecuarse a lo que hayan pedido las partes en el juicio sin que pueda dar más de lo pedido o menos de lo resistido. (Trujillo, 2020, p. 72)

Así mismo en la sentencia, formalmente debe contener: La indicación del lugar y fecha en que se expiden; el número de orden que les corresponde dentro del expediente o del cuaderno en que se expiden; la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado; y la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. (Banacloche y Zarzalejos, 2016, p. 71).

Si el juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente.

2.2.1.3.5. El lenguaje en las resoluciones judiciales

Basado en el derecho de comprender las resoluciones judiciales como parte del debido proceso, y que está formado por el uso del lenguaje claro y accesible, así como por la debida argumentación jurídica, que, hace accesible al ciudadano la comprensión de una decisión judicial, el Poder Judicial, en diciembre del 2014, difundió el Manual judicial de lenguaje claro y accesible a los ciudadanos, que establece las pautas a fin de hacer más comprensibles las resoluciones que se comunica a los ciudadanos. Y el D.L. 1342 obliga a los operadores del sistema de justicia eviten usar términos en latín o cualquier otro arcaísmo que dificulte la comprensión de las expresiones y términos legales. (Alvarado, 2017)

2.2.1.3.6. Las máximas de la experiencia en las resoluciones judicial

Se entiende básicamente por las máximas de la experiencia en las resoluciones como

las conclusiones empíricas fundadas en la observación de lo que sucede comúnmente; o sea a partir del juicio hipotético de contenido general, sacado de la experiencia y tomado de las distintas ramas de la ciencia. (Veritas Lex, 2016, p.2)

2.2.1.3.7. La sana crítica en las resoluciones judiciales

Es la que emplea el legislador para valorar las pruebas, en virtud de la cual se deja una apreciación derivada de los árbitros, jueces y tribunales; pero sin que pueda ser manifiestamente equivocada, arbitraria, absurda o irracional. (Veritas Lex, 2016, p.28)

2.2.1.4. El recurso de apelación

2.2.1.4.1. Concepto

Es un recurso ordinario que se concede a la parte contra la resolución que le produzca agravio, con el propósito de obtener su revocación por el juez superior. Es una expresión del sistema de pluralidad de instancias. No se admite apelación contra decretos (Ledesma, 2008, p. 152).

Este recurso dentro de los 15 días hábiles a partir del día siguiente de la recepción de la resolución.

Según Heredia (2021, p. 4), las normas de apelación en el proceso abreviado del Código Procesal Civil, se encuentra normado en el art. 494°, el cual señala que en este proceso judicial tendrá efecto suspensivo (implica que la eficacia de la resolución recurrida queda suspendida hasta que finalmente resuelva el recurso el superior jerárquico) el recurso de apelación contra la resolución que declara improcedente la demanda, inválida la relación jurídico procesal con carácter insubsanable, la que declara fundada una excepción o defensa previa y la sentencia.

Así, las otras apelaciones tendrán la calidad de diferidas, salvo que el Juez decida lo contrario.

Se caracteriza porque sólo está concebido para afectar a través de él autos o sentencias, es decir, resoluciones en las cuales haya una decisión del juez originado en un análisis lógico-jurídico del hecho, o de la norma aplicable al hecho; a

diferencia del decreto que sólo es una aplicación regular de una norma procesal impulsora del proceso. (Monroy, como se citó en Coca, 2021, p. 31).

Según el artículo 365° la apelación procede:

- 1.- Contra las sentencias, excepto las impugnables con recurso de casación y las excluidas por convenio entre las partes;
- 2.- Contra los autos, excepto los que se expidan en la tramitación de una articulación y los que este Código excluya; y
- 3.- En los casos expresamente establecidos en este Código.

Según Huaroc (2018), en el caso contra las sentencias, la apelación se interpone ante el juez a quo y la absolución de esta se produce recién ante el juez ad quem (art. 373 del CPC). Se puede alegar hechos nuevos y ofrecer medios probatorios tanto en el escrito de apelación como en el de absolución y de ser admitidas dará lugar a una audiencia de pruebas. (art. 374° del CPC).

2.2.1.4.2. Características del recurso de apelación

Debe hacerse valer por escrito, debiéndose expresar los agravios que considere le cause la resolución recurrida, usar moderación y absteniéndose de denostar al juez, ya que en caso contrario se aplicará una multa, que en los de primera instancia podrá ser fijada hasta de ciento veinte días de salario mínimo al momento de la comisión de la falta; esta cantidad puede duplicarse en caso de reincidencia, sin perjuicio de proceder penalmente contra el infractor si se llega a tipificar algún ilícito. (Villalobos, 2018)

Las características más importantes, según Trujillo (2020, p 82) son:

- El recurso de apelación tiene un plazo para poder interponerse fijado en la ley. En caso de que el mismo se pase y no se haya presentado la correspondiente apelación, no será admitido el recurso, confirmando así la resolución judicial que se quería apelar.

-El recurso de apelación podrá fundarse en cuestiones que afecten a la forma en la que se ha llevado el juicio de primera instancia.

-El recurso de apelación podrá fundarse en cuestiones que afecten al contenido de lo que se ha decidido en el juicio de primera instancia.

- Que el recurso de apelación sea admitido no significa que se vaya a realizar un nuevo juicio, sino que se basará en el estudio del juicio efectuado en primera instancia.

- No se podrá solicitar que se valoren nuevas pruebas en el recurso de apelación si estas no han sido valoradas en el tribunal de primera instancia.

- La parte contraria a la persona que interpone la apelación puede impugnarla. (Trujillo, 2020, p 82)

2.2.1.4.3. Requisitos

El art. 367° del CPC, establece los siguientes requisitos de admisibilidad:

1) Que sea planteada ante el juez que emitió la resolución impugnada; 2) Que se interponga dentro del plazo legal, para lo cual debe tenerse en cuenta si se trata de un auto o una sentencia, pues dependiendo de ello los plazos serán diferenciados; 3) Que se acompañe la tasa judicial. (Huaroc, 2018)

En tanto que el artículo 358° del CPC establece como requisitos de procedencia los siguientes:

1) Indicación del error de hecho o de derecho incurrido en la resolución impugnada; 2) Precisión de la naturaleza del agravio y 3) Sustentación de la pretensión impugnatoria. (Huaroc, 2018)

2.2.1.4.4. Fines

El propósito es: “Que la resolución objeto de apelación sea anulada o revocada”. Cabe precisar, en cuanto a este aspecto, que la emisión de un fallo confirmatorio por parte de la segunda instancia no puede ser considerando como propósito, debido a que la apelación tiene su origen en la disconformidad de la parte apelante respecto a la resolución apelada, y por lo tanto lo que buscará es que esta se declare nula o se

revoque. (Huaroc, 2018)

2.2.2. Sustantivas: El retracto

2.2.2.1. Concepto

En el artículo 1592 el derecho de retracto es definido como:

Aquel que otorga la ley a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compra-venta. El retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. No procede en las ventas hechas por remate público. (Navarrete, 2018, p.6)

Entonces consiste en la facultad que la ley otorga a ciertas personas, reconocidas legalmente, para permitirles la subrogación y evitar que un bien sea transferido, esto en las mismas condiciones de compra venta.

En la doctrina peruana lo definen como: el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. El retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. Es improcedente el retracto en las ventas hechas por remate público. (Coca, 2020, p.1)

De esta manera a través del retracto se protegen los derechos del retrayente, estos se encuentran regulados en la legislación en nuestro país.

A través del ejercicio de este derecho se convierte en adquirente al retrayente, según las condiciones estipuladas, desestimando la voluntad, al respecto, del que retrae no pudiendo influir en las condiciones de la adquisición; que fueron fijadas por el comprador y el vendedor; así quien retrae debe respetarlas y cumplirlas; de allí que es su propia decisión si ejerce o no su derecho. (Navarrete, 2018, p.11)

Cabe señalar que como tal este derecho es altamente discutido, ya que la “posibilidad de que un tercero ajeno a las partes, o incluso no deseado por ellas, intervenga después de la celebración de un contrato para modificarlo radicalmente (sustituyendo a uno de los sujetos) demuestra, para algunos, una grave interferencia” (Solís, M.

2019)

2.2.2.2. Finalidad y naturaleza Jurídica del derecho de Retracto

La finalidad del Retracto es la de subrogar al retrayente en el lugar y condiciones del comprador en el Contrato de transmisión" (Hinoztrosa, 2012), citado por Quispe, 2015, p. 54).

El retracto, por su naturaleza jurídica es un derecho mixto, ya que por un lado es un derecho personal por cuanto es reconocido como facultad de una persona de exigir a otra; y por otro lado, es un derecho real por cuanto se encuentra en el Código Civil, "es relacionado a la propiedad y define los grados de dominio que las personas pueden ejercer sobre los bienes" (Avendaño y Avendaño, 2017).

En el Código Civil de 1984 en el artículo 1592° establece, que el derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador" (Botto, 2015, p. 2). Entendiendo por subrogación el cambio de la relación jurídica del comprador por el retrayente.

En este proceso de subrogación participan tres agentes: el propietario del bien, que es quien en forma voluntaria enajena el bien; el comprador del bien, que es quien adquiere los derechos de propiedad y el retrayente, este último es quien por mandato de la ley ocupa el lugar del comprador y adquiere todos los derechos de propiedad sobre el bien que emanan del contrato; o sea no ocupa el lugar del propietario sino que ocupa de manera legal el lugar del comprador; es quien sustituye, reemplaza, desplaza o subroga al comprador, no anula, ni rescinde, ni resuelve, ni revoca el contrato que lo origina (permanece en los mismos términos).

Los artículos del Código Procesal Civil que regulan el derecho de retracto se encuentran del 495° al 503°, esquemáticamente se presenta a continuación:

Requisitos y anexos especiales: Artículo 495°

Legitimidad pasiva: Artículo 496°

Improcedencia: Artículo 497°

Prestación desconocida: Artículo 498°

Requisito especial: Artículo 499°

Improcedencia especial de la demanda: Artículo 500°

Carga probatoria: Artículo 501°

Conclusión especial del proceso: Artículo 502°

2.2.2.2. Importancia social y económica del retracto

El retracto conlleva una mejor manera de aprovechar la riqueza, beneficia a la familia, cuando existe un litigio, se puede evitar el detrimento del deudor, proporciona la propiedad de los predios a quienes los trabajan, se culmina con estados de indivisión o servidumbres; así también se evita que menoscaban la propiedad.

De esta manera Botto (2015, p. 3) agrega a la importancia social del retracto “en el supuesto del inquilino, al “existirun” interés social del «legislador de otorgar un derecho especial en favor de quien... habita —el inmueble—, esto es, de permitirle el acceso a la propiedad”

2.2.2.3. Actos en los que procede y no procede el derecho de retracto

Según el artículo 1592° del Código Civil, el derecho de retracto procede en el contrato de compraventa y de conformidad con el art. 1593° también procede en la dación en pago.

Según Lagos et al. (2020) el otorgamiento del derecho de retracto es una excepción al principio de la libertad de contratar consagrado en el artículo 1354° del Código Civil, ello porque siendo el contrato el principal instrumento de circulación de la riqueza, el ejercicio del derecho de retracto impediría que los contratos cumplan esta función. (p. 37)

Por lo tanto, se limitaría el tráfico económico y la protección de los terceros de buena fe.

El artículo 500° del Código Procesal Civil trata sobre la improcedencia especial de la demanda. "Además de los supuestos del Artículo 427° (del C.P.C.), tales. como la falta de legitimidad para obrar, de interés para obrar, la caducidad, la falta de competencia, la falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, la imposibilidad jurídica y física del petitorio y la indebida acumulación de

pretensiones; la demanda será rechazada si el retrayente no cumple con alguno de los requisitos previstos en el Artículo 495° o con el señalado en el Artículo 498°, dentro del plazo allí establecido". (Ledesma, 2011, p. 14)

Y que, según Ledesma (2011, p. 28), implica que "la demanda no puede ser planteada de nuevo, porque el derecho subjetivo que se pretendió actuar (el derecho de retracto) se extinguió por el paso del tiempo".

Sera por tanto improcedente si no se adjunta a esta: El certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante; los tributos y los gastos por el adquirente. Y, de ser el caso, los intereses debidos por el adquirente que se hubieran devengado

En efecto, de acuerdo al artículo 42° del Código Procesal Civil, son supuestos de inadmisibilidad:

- a. Que la demanda no tenga los requisitos legales (artículo 130° y 424°)
- b. Que no se acompañen los anexos exigidos por ley.
- c. Que el petitorio sea incompleto o impreciso.
- d. Que la vía procedimental propuesta no corresponda a la naturaleza del petitorio o al valor de este, salvo que la ley permita su adaptación. (Lagos et al., 2020)

El otro supuesto especial de improcedencia sería la omisión de ofrecer el depósito u otorgar la garantía que corresponda dentro del segundo día de tomar conocimiento de la prestación pagada (artículo 498° del Código Procesal Civil). Es decir, presentada la demanda en la que se alegue el desconocimiento del precio del bien, esta es procedente, sin embargo, ya sea porque en la contestación se informó del precio, o porque el accionante se entera de este por otra vía, si es que a los dos días de tal situación no otorga el depósito o no ofrece una garantía, entonces el juez puede declarar improcedente la demanda. (Ledesma, 2011, p. 19)

Menciona que cabe señalar que además de estos nuevos supuestos de improcedencia, el Código Civil establece en su artículo 1592°, que el retracto es improcedente en las ventas hechas por remate público.

La declaración de improcedencia está determinada por la caducidad, o el

vencimiento de los plazos previstos y normados por ley; así, en el artículo 497° del Código Procesal Civil contempla un caso especial de improcedencia de la demanda de retracto al establecer que la demanda será declarada improcedente si se interpone fuera del plazo de treinta días naturales computados a partir del conocimiento de la transferencia.

Se toman en cuenta los siguientes aspectos legales:

2.2.2.3.1. Bienes materia del contrato

Según el artículo 1594° del Código Civil, el derecho de retracto procede respecto de bienes muebles inscritos y de inmuebles.

2.2.2.3.2. Irrenunciabilidad e Intransmisibilidad

El Art. 1595°, estipula que el derecho de retracto es irrenunciable e intransmisible por pacto entre vivos. Y en el proceso de retracto que se estuviera siguiendo al fallecimiento de éste, el cual puede ser continuado por sus herederos (Bigio, 1998, p. 6).

2.2.2.3.3. Legitimidad Pasiva

La Legitimidad pasiva en el proceso de retracto se encuentra regulada en el artículo 496° del Código Procesal Civil, según el cual la demanda (de retracto) se dirigirá contra el enajenante y el adquirente del bien que se intenta retraer. (Hinostroza, 2012, p. 44). la legitimidad pasiva, estamos necesariamente ante situación de deber jurídico o sujeción. En ese sentido, la ley establece que la legitimidad pasiva le corresponde al enajenante de la bien materia de retracto.

En el proceso de retracto, "la legitimación pasiva incumbe al vendedor del inmueble, objeto de retracto y a los sucesivos compradores o adquirentes, quienes vienen a constituir un litisconsorcio pasivo necesario" (Gimeno, 2007, citado por Hinostroza, 2012).

Este derecho no se extiende al comodatario, al usuario o al simple poseedor. No pueden legalmente interponer esta acción propietaria de un piso sometido al régimen

de propiedad horizontal, el socio, o el enfiteuta (Ledezma, 2004, p. 652).

Además, en el Artículo 496° establece que la demanda se dirigirá contra el enajenante y el adquirente del bien que se intenta retraer; o sea un litisconsorte necesario pasivo, ello quiere decir que necesariamente debe emplazarse a ambos sujetos, de lo contrario no se establecería una relación jurídico procesal válida. Ello implica que tanto el enajenante como el adquirente del bien forman una parte compleja (pasiva).

Por otro lado, la determinación de uno de los sujetos pasivos (el enajenante) debe realizarse necesariamente al establecerse la legitimación del sujeto activo, y ello solo puede realizarse atendiendo a lo establecido en el artículo 1599° del Código Civil.

2.2.2.8. El contrato de compra venta

2.2.2.8.1 Concepto

El contrato de compraventa constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica. Como contrato tipo de los traslativos de dominio, se aplica sus reglas principales a la permuta; a la donación; también se recurre a la compraventa para explicar el mutuo, de la sociedad, de la transacción y de la renta vitalicia.

Efectivamente, el contrato de compraventa reviste tal importancia, pero no solo porque a través de este se transfiere la propiedad sino también porque debido a su riqueza conceptual, modalidades y pactos que lo puedan integrar, toma más tiempo revisarlo, explicarlo y entenderlo a cabalidad en las distintas facultades de derecho de cualquier país.

2.2.2.8.2 Elementos de la compraventa (El bien y el precio)

La cosa, el precio y el consentimiento son presupuestos de la existencia del negocio, sin los cuales no habrá la hipótesis de incidencia para que la compraventa penetre en el mundo jurídico. Existe pues un intercambio de bienes por dinero -de hecho, lo que distingue a la venta de la permuta-, que por regla general prescinde de solemnidades, con la excepción de las impuestas públicamente para la enajenación de inmuebles

que excedan los treinta salarios mínimos. (Rosenvald, 2010, p. 542). Tanto el bien como el precio son elementos esenciales de la compraventa por lo que de faltar uno de ellos podrá existir cualquier otro contrato (como la permuta) pero no compraventa.

2.2.2.8.3 Modalidades de la compraventa.

El artículo 1863 del código civil señala que la venta se puede hacer en las siguientes modalidades:

1. La compraventa puede ser pura y simple, que no está sujeta a condición alguna.
2. Bajo condición suspensiva o resolutoria.
3. Se puede establecer plazo para la entrega de las cosas o del precio. En este caso las partes estipulan una fecha para que la cosa objeto del contrato de compraventa sea entregada y el precio sea pagado.
4. Puede tener por objeto dos o más cosas alternativas.

Las partes del contrato son las que escogen de qué manera van a realizar dicho contrato de compraventa.

2.3. Marco conceptual

Calidad. Conjunto de propiedades y características de un producto o servicio, que confiere su aptitud para satisfacer las necesidades dadas. (Instituto Alemán para la Normalización, DIN 55 350-11, 1979, citado en: ISO 9001)

Sentencia de calidad de rango muy alta: Calificación asignada a la sentencia analizada, intensificando sus propiedades y el valor obtenido, por su tendencia a aproximarse al que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

Sentencia de calidad de rango alta: Calificación asignada a la sentencia analizada, sin intensificar sus propiedades y el valor obtenido, no obstante, su aproximación, al que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio

(Muñoz, 2014).

Sentencia de calidad de rango mediana: Calificación asignada a la sentencia analizada con propiedades intermedias, cuyo valor se ubica entre un mínimo y un máximo pre establecido para una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

Sentencia de calidad de rango baja: Calificación asignada a la sentencia analizada, sin intensificar sus propiedades y el valor obtenido, no obstante, su tendencia a alejarse, del que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

Sentencia de calidad de rango muy baja: Calificación asignada a la sentencia analizada, intensificando sus propiedades y el valor obtenido, por su tendencia a alejarse, del que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

III. HIPOTESIS

3.1. Hipótesis general

De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre retracto, en el expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08, del Distrito Judicial de Arequipa – Arequipa, la primera es de rango muy alta y la segunda de rango alta, respectivamente.

3.2. Hipótesis específicas

3.2.1. De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia sobre retracto del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta

3.2.2. De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre retracto del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango alta.

IV. METODOLOGÍA

4.1. Tipo y nivel de la investigación

La investigación es de tipo cuantitativa – cualitativa (Mixta).

Cuantitativa. La investigación se inició con el planteamiento del problema de investigación, delimitado y concreto; se ocupa de aspectos específicos externos del objeto de estudio y el marco teórico que orientó la investigación fue elaborado sobre la base de la revisión de la literatura (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

El perfil cuantitativo, del estudio, se evidencia en el uso intenso de la revisión de la literatura; que facilitó la formulación del problema de investigación; los objetivos de la investigación; la operacionalización de la variable; la construcción del instrumento de recolección de datos; el procedimiento de recolección de datos y el análisis de los resultados.

Cualitativa. La investigación se fundamentó en una perspectiva interpretativa está centrada en el entendimiento del significado de las acciones, sobre todo de lo humano (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

El perfil cualitativo, del estudio, se evidenció en la recolección de datos; porque, la identificación de los indicadores de la variable existentes en el objeto de estudio (sentencia); fue viable aplicando a su vez, el análisis, además dicho objeto es un fenómeno, producto del accionar humano, quien opera al interior del proceso judicial en representación del Estado.

Por lo tanto, la extracción de datos implicó interpretar las sentencias a efectos de alcanzar los resultados. Dicho logro, se evidenció en la realización de acciones sistemáticas: a) sumergirse en el contexto perteneciente a la sentencia (el proceso); para asegurar su revisión sistemática y exhaustiva, con el propósito de comprender su origen b) volver a sumergirse; en cada uno de los componentes del propio objeto de estudio (sentencia); ingresando a cada uno de sus compartimentos, recorrerlos palmariamente para identificar los datos (indicadores de la variable).

El perfil mixto, del estudio, se evidenció en la simultaneidad del recojo y análisis de los datos; porque necesariamente fueron simultáneas, y no, uno después del otro; a ésta experiencia se sumó el uso intenso de las bases teóricas (procesales y sustantivas); a efectos de asegurar la interpretación y comprensión del contenido de las sentencias.

El nivel de la investigación es exploratorio y descriptivo.

Exploratoria. Se trata de un estudio que se aproximó y exploró contextos poco estudiados; dado que la revisión de la literatura reveló pocos estudios respecto del fenómeno propuesto; por lo tanto, la intención fue indagar nuevas perspectivas. (Hernández, Fernández & Baptista, 2010). El nivel exploratorio del estudio, se evidenció en varios aspectos de la investigación: en la búsqueda de antecedentes; estudios con metodología similares; líneas de investigación; siendo las más próximas los que se derivaron de la misma línea.

Descriptiva. Se trata de un estudio que describe propiedades o características del objeto de estudio; en otros términos, la meta del investigador(a) consistió en describir el fenómeno; basada en la detección de características específicas. Además, la recolección de la información sobre la variable y sus componentes, se realizó de manera independiente y conjunta, para luego someterlos al análisis. (Hernández, Fernández & Baptista, 2010)

El nivel descriptivo, del estudio, se evidenció en las siguientes etapas del trabajo: 1) en la selección de la unidad de análisis (expediente judicial); (Ver 4.3. de la metodología); y 2) en la recolección y análisis de los datos, establecidos en el instrumento; porque, está direccionado al hallazgo de características o propiedades existentes en el contenido de la sentencia, cuyos referentes son las exigencias para la elaboración de las sentencias, siendo las fuentes de naturaleza doctrinaria, normativa o jurisprudencial.

4.2. Diseño de la investigación

No experimental. El estudio del fenómeno es conforme se manifestó en su contexto

natural; en consecuencia, los datos reflejan la evolución natural de los eventos, ajeno a la voluntad del investigador (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

Retrospectiva. La planificación y recolección de datos comprende un fenómeno ocurrido en el pasado (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

Transversal. La recolección de datos para determinar la variable, proviene de un fenómeno cuya versión corresponde a un momento específico del desarrollo del tiempo (Supo, 2012; Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

En el presente estudio, no hubo manipulación de la variable; las técnicas de la observación y análisis de contenido se aplicaron al fenómeno (sentencia) en su estado normal; conforme se manifestó en la realidad. La única situación, protegida fue la identidad de los sujetos mencionados en el texto de la sentencia a quienes se les asignó un código de identificación para reservar y proteger la identidad (Ver punto 4.8 de la metodología).

Así mismo, el perfil retrospectivo, se evidenció en las sentencias; porque, pertenecen a un contexto pasado. Finalmente, el aspecto transversal, se evidenció en la recolección de datos; porque, los datos son extraídos de una única versión del objeto de estudio, por su propia naturaleza se manifiesta solo por única vez en el transcurso del tiempo.

4.3. Unidad de análisis

Conceptualmente, la unidad de análisis: “Son los elementos en los que recae la obtención de información y que deben de ser definidos con propiedad, es decir precisar, a quien o a quienes se va a aplicar la muestra para efectos de obtener la información”. (Centty, 2006, p.69).

La selección puede ser aplicando los procedimientos probabilísticos y los no probabilísticos. En el presente estudio se utilizó el procedimiento no probabilístico; es decir, “(...) no utilizan la ley del azar ni el cálculo de probabilidades (...). El

muestreo no probabilístico asume varias formas: el muestreo por juicio o criterio del investigador, el muestreo por cuota y muestreo accidental (Arista, 1984; citado por Ñaupas, Mejía, Novoa, y Villagómez, 2013; p. 211).

En este trabajo, la elección se realizó mediante muestreo no probabilístico; es decir a criterio del investigador (acorde a la línea de investigación). Que, según Casal y Mateu (2003) se denomina muestreo no probabilístico, llamado técnica por conveniencia; porque, es el mismo investigador quien establece las condiciones para seleccionar la unidad de análisis. En el presente estudio, la unidad de análisis está representada por un expediente judicial N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08, que trata sobre retracto

La evidencia empírica del objeto de estudio; son las sentencias que se insertan como **anexo 1**; su contenido no fue alterado en esencia, los únicos datos sustituidos son los que identifican a los sujetos mencionados en el texto de las sentencias, se les asignó un código para proteger su identidad y respetar el principio de reserva y protección a la intimidad (sean personas naturales y jurídicas mencionadas en el texto) los códigos son: A, B, C, etc., se aplican por cuestiones éticas y respeto a la dignidad.

4.4. Definición y operacionalización de la variable e indicadores

Respecto a la variable, en opinión de Centty (2006, p. 64):

“Las variables son características, atributos que permiten distinguir un hecho o fenómeno de otro (Persona, objeto, población, en general de un Objeto de Investigación o análisis), con la finalidad de poder ser analizados y cuantificados, las variables son un Recurso Metodológico, que el investigador utiliza para separar o aislar los partes del todo y tener la comodidad para poder manejarlas e implementarlas de manera adecuada”.

El presente trabajo tiene una sola variable (univariado) y la variable fue: la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia. La calidad fue definida como: un conjunto de propiedades y características de un producto o servicio, que confiere su

aptitud para satisfacer las necesidades dadas. (Instituto Alemán para la Normalización, DIN 55 350-11, 1979, citado en: ISO 9001).

En términos judiciales, una sentencia de calidad es aquella que evidencia poseer un conjunto de características o indicadores establecidos en fuentes que desarrollan su contenido. En el presente estudio, las fuentes de los cuales se extrajeron los criterios (llamados, también: indicadores o parámetros) están el instrumento de recolección de datos que se denomina: lista de cotejo, fueron extraídos de fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial.

Respecto a los indicadores de la variable, Centty (2006, p. 66) expone: Son unidades empíricas de análisis más elementales por cuanto se deducen de las variables y ayudan a que estas empiecen a ser demostradas primero empíricamente y después como reflexión teórica; los indicadores facilitan la recolección de información, pero también demuestran la objetividad y veracidad de la información obtenida, de tal manera significan el eslabón principal entre las hipótesis, sus variables y su demostración.

Por su parte, Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez, (2013) refieren: “los indicadores son manifestaciones visibles u observables del fenómeno” (p. 162). En el presente trabajo, los indicadores son aspectos reconocibles en el contenido de las sentencias; específicamente exigencias o condiciones establecidas en la ley y la Constitución; los cuales son aspectos puntuales en los cuales las fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial, consultados; coincidieron o tienen una estrecha aproximación.

Asimismo; el número de indicadores para cada una de las sub dimensiones de la variable solo fueron cinco, esto fue, para facilitar el manejo de la metodología diseñada para el presente estudio; además, dicha condición contribuyó a delimitar en cinco niveles o rangos la calidad prevista, estos fueron: muy alta, alta, mediana, baja y muy baja (ver anexo 4).

En términos conceptuales la calidad de rango muy alta, es equivalente a calidad total; es decir, cuando se cumplan todos los indicadores establecidos. Este nivel de calidad

total, se constituye en un referente para delimitar los otros niveles. La definición de cada una de ellas, se encuentra establecida en el marco conceptual (Muñoz, 2014). La definición y operacionalización de la variable se encuentra en el anexo 2.

4.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos

Para el recojo de datos se aplicarán las técnicas de la *observación*: punto de partida del conocimiento, contemplación detenida y sistemática, y el análisis de contenido: punto de partida de la lectura, y para que ésta sea científica debe ser total y completa; no basta con captar el sentido superficial o manifiesto de un texto; sino, llegar a su contenido profundo y latente (Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez; 2013).

Ambas técnicas se aplican en diferentes etapas de la elaboración del estudio: en la detección y descripción de la realidad problemática; en la detección del problema de investigación; en el reconocimiento del perfil del proceso existente en los expedientes judiciales; en la interpretación del contenido de las sentencias; en la recolección de datos al interior de las sentencias, en el análisis de los resultados, respectivamente.

Respecto al instrumento de recolección de datos: se trata de un medio en el cual se registran los hallazgos de los indicadores de la variable en estudio. En este trabajo se llama: lista de cotejo; se trata de un instrumento estructurado que registra la ausencia o presencia de un determinado rasgo, conducta o secuencia de acciones. La lista de cotejo se caracteriza por ser dicotómica, es decir, que acepta solo dos alternativas: si, no; lo logra, o no lo logra, presente o ausente; entre otros (SENCE – Ministerio del Trabajo y Previsión Social, 2do y 4to párrafo)

En la presente investigación se utiliza un instrumento denominado lista de cotejo (**anexo 3**), éste se elaboró en base a la revisión de la literatura; fue validado mediante juicio de expertos (Valderrama, s.f) dicha actividad consiste en la revisión del contenido y forma (del instrumento) efectuada por profesionales expertos en un determinado tema.

El instrumento presenta los indicadores de la variable; es decir, los criterios o ítems a recolectar en el texto de las sentencias; se trata de un conjunto de parámetros de calidad, preestablecidos en la línea de investigación, para ser aplicados a nivel pre grado.

4.6. Procedimiento de recolección de datos y plan de análisis de datos

Es un diseño establecido para la línea de investigación se inicia con la presentación de pautas para recoger los datos, se orienta por la estructura de la sentencia y los objetivos específicos trazados para la investigación; su aplicación implica utilizar las técnicas de la observación y el análisis de contenido y el instrumento llamado lista de cotejo, usando a su vez, las bases teóricas para asegurar el asertividad en la identificación de los datos buscados en el texto de las sentencias.

Asimismo, corresponde destacar que las actividades de recolección y análisis fueron simultáneas que se ejecutaron por etapas o fases, conforme sostienen Lenise; Quelopana; Compean, y Reséndiz, (2008). (La separación de las dos actividades solo obedece a la necesidad de especificidad).

4.6.1. De la recolección de datos

La descripción de los procedimientos de recolección, organización, calificación de datos y determinación de la variable que se encuentra en el **anexo 4**, denominado: Procedimiento de recolección, organización, calificación de los datos y determinación de la variable.

4.6.2. Del plan de análisis de datos

4.6.2.1. La primera etapa. Será actividad abierta y exploratoria, que consistió en una aproximación gradual y reflexiva al fenómeno, orientada por los objetivos de la investigación; donde cada momento de revisión y comprensión fue una conquista; es decir, un logro basado en la observación y el análisis. En esta fase se concretó, el contacto inicial con la recolección de datos.

4.6.2.2. Segunda etapa. Será una actividad, pero más sistémica que la anterior, técnicamente en términos de recolección de datos, igualmente, orientada por los objetivos y la revisión permanente de la literatura, que facilitó la identificación e interpretación de los datos.

4.6.2.3. La tercera etapa. Igual que las anteriores, será una actividad; de naturaleza más consistente, fue un análisis sistemático, de carácter observacional, analítica, de nivel profundo orientada por los objetivos, donde hubo articulación entre los datos y la revisión de la literatura.

Estas actividades se evidencian desde el instante en que el investigador(a) aplica la observación y el análisis en el objeto de estudio; es decir las sentencias, que resulta ser un fenómeno acontecido en un momento exacto del decurso del tiempo, lo cual quedó documentado en el expediente judicial; como es natural a la primera revisión la intención no es precisamente recoger datos; sino, reconocer, explorar su contenido, apoyado en las bases teóricas que conforman la revisión de la literatura.

Acto seguido, el(a) investigador(a) empoderado(a) de mayor dominio de las bases teóricas, manejará la técnica de la observación y el análisis de contenido; orientado por los objetivos específicos iniciará el recojo de datos, extrayéndolos del texto de la sentencia al instrumento de recolección de datos; es decir, la lista de cotejo, lo cual revisará en varias ocasiones. Esta actividad, concluirá con una actividad de mayor exigencia observacional, sistémica y analítica, tomando como referente la revisión de la literatura, cuyo dominio es fundamental para proceder a aplicar el instrumento (**anexo 3**) y la descripción especificada en el **anexo 4**.

Finalmente, los resultados serán el producto del ordenamiento de los datos, en base al hallazgo de los indicadores o parámetros de calidad en el texto de las sentencias en estudio, conforme a la descripción realizada en el **anexo 4**.

4.7. Matriz de consistencia lógica

En opinión de Ñaupás, Mejía, Novoa, y Villagómez, (2013): “La matriz de

consistencia es un cuadro de resumen presentado en forma horizontal con cinco columnas en la que figura de manera panorámica los cinco elementos básicos del proyecto de investigación: problemas, objetivos, hipótesis, variables e indicadores, y la metodología” (p. 402).

Por su parte, Campos (2010) expone: “Se presenta la matriz de consistencia lógica, en una forma sintética, con sus elementos básicos, de modo que facilite la comprensión de la coherencia interna que debe existir entre preguntas, objetivos e hipótesis de investigación” (p. 3).

En el presente trabajo la matriz de consistencia es básica, presenta: el problema de investigación, el objetivo de investigación y la hipótesis; general y específicos, respectivamente. En términos generales, la matriz de consistencia sirve para asegurar el orden, y asegurar la científicidad del estudio, que se evidencia en la logicidad de la investigación.

TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE RETRACTO; EXPEDIENTE N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-09; DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA – AREQUIPA. 2022

G/E	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS
General	¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre retracto según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente No? 02250-2013-0-0401-JR-CI-08, del Distrito Judicial de Arequipa, 2022?	Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre retracto según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente No. 02250-2013-0-0401-JR-CI-08, del Distrito Judicial de Arequipa, 2022	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre retracto, en el expediente 02250-2013-0-0401-JR-CI-08, del Distrito Judicial de Arequipa, 2022, ambas son de rango muy alta, respectivamente.
Específicos	¿Cuál es la calidad de la sentencia de primera instancia, sobre retracto, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, sobre retracto, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia sobre retracto, del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta.

	<p>¿Cuál es la calidad de la sentencia de segunda instancia, retractor, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutoria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?</p>	<p>Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia, sobre retractor, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutoria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.</p>	<p>De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre retractor del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutoria, es de rango muy alta.</p>
--	---	---	--

4.8. Principios éticos

La realización del análisis crítico del objeto de estudio, está sujeta a lineamientos éticos básicos de: objetividad, honestidad, respeto de los derechos de terceros, y relaciones de igualdad (Universidad de Celaya, 2011). Se asumió, compromisos éticos antes, durante y después del proceso de investigación; a efectos de cumplir el principio de reserva, el respeto a la dignidad humana y el derecho a la intimidad (Abad y Morales, 2005).

En el presente estudio, los principios éticos a respetar se evidencian en el documento denominado: Declaración de compromiso ético y no plagio, en el cual el investigador asume la obligación de no difundir hechos e identidades existentes en la unidad de análisis, éste se inserta como **anexo 6**. Asimismo, en todo el trabajo de investigación no se revela los datos de identidad de las personas naturales y jurídicas que fueron protagonistas en el proceso judicial.

V. RESULTADOS

5.1 Resultados

Cuadro 1: Calidad de la sentencia de primera instancia. Octavo Juzgado Civil - Arequipa

Variable en estudio	Dimensiones de la variable	Sub dimensiones de la variable	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: Calidad de la sentencia de primera instancia							
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
			1	2	3	4	5		[1-8]	[9-16]	[17-24]	[25-32]	[33 - 40]			
Calidad de la sentencia de primera instancia	Parte expositiva	Introducción					X	10	[9 - 10]	Muy alta					40	
		Postura de las partes					X		[7 - 8]	Alta						
	Parte considerativa	Motivación de los hechos	2	4	6	8	10		20	[5 - 6]						Mediana
							X			[3 - 4]						Baja
		Motivación del derecho					X			[1 - 2]						Muy baja
	Parte resolutive	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	10		[17 - 20]						Muy alta
							X		[11 - 16]							
		Descripción de la decisión					X		[9 - 12]	Mediana						
							X		[5 - 8]	Baja						
						X	[1 - 4]		Muy baja							
							X	[9 - 10]	Muy alta							
							X	[7 - 8]	Alta							
							X	[5 - 6]	Mediana							
						X	[3 - 4]	Baja								
						X	[1 - 2]	Muy baja								

Fuente: Anexo 5.1, 5.2 y 5.3, de la presente investigación.

El cuadro 1 evidencia que la calidad de la sentencia de primera instancia es de rango muy alta; porque, su parte expositiva, considerativa y resolutive fueron de calidad: muy alta, respectivamente.

Cuadro 2: Calidad de la sentencia de segunda instancia. Tercera Sala Civil. Distrito Judicial de Arequipa

Variable en estudio	Dimensiones de la variable	Sub dimensiones de la variable	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: Calidad de la sentencia de segunda instancia									
			Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy Alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta					
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 -24]	[25-32]	[33 - 40]					
Calidad de la sentencia de segunda instancia	Parte expositiva	Introducción				X		[9 - 10]	Muy alta						39			
		Postura de las partes					X	9	[7 - 8]							Alta		
									[5 - 6]							Mediana		
									[3 - 4]							Baja		
									[1 - 2]							Muy baja		
	Parte considerativa	Motivación de los hechos		2	4	6	8	10	20							[17 - 20]	Muy alta	
								X								[13 - 16]	Alta	
		Motivación del derecho						X								[9- 12]	Mediana	
									X								[5 -8]	Baja
	Parte resolutive	Aplicación del Principio de congruencia		1	2	3	4	5	10								[1 - 4]	Muy baja
								X									[9 - 10]	Muy alta
		Descripción de la decisión						X									[7 - 8]	Alta
									X								[5 - 6]	Mediana
									X								[3 - 4]	Baja
								X								[1 - 2]	Muy baja	

Fuente: Anexo 5.4, 5.5 y 5.6, de la presente investigación.

El cuadro 2 evidencia que la calidad de la sentencia de segunda instancia es de rango muy alta; porque, su parte expositiva, considerativa y resolutive fueron de calidad: muy alta, respectivamente.

5.2. Análisis de resultados

EL OBJETO DE ESTUDIO. Son las sentencias de primera y segunda instancia

La variable en estudio: La calidad de las sentencias.

El objetivo de la investigación: Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre retracto según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente No. 02250-2013-0-0401-JR-CI-08, del Distrito Judicial de Arequipa, 2022.

Para lograr este objetivo se ha establecido una estrategia:

Recolectar datos

-Técnicas de recojo de datos: Observación y análisis de contenido

-Instrumento de recojo de datos: Lista de cotejo

De acuerdo a los resultados ambas sentencias fueron de muy alta calidad, en ellas la decisión adoptada fue declarar fundada la demanda de retracto, dado que:

De acuerdo a la normatividad de derecho de retracto, este derecho nace de la ley, es un derecho de subrogación, en virtud del cual el comprador es sustituido por un tercero, ajeno al contrato de compraventa que le dan origen en la ley; en el artículo 1592° del código civil sobre el retracto, la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas sus estipulaciones del contrato de compraventa, debiendo el retrayente rembolsar al adquiriente en precio, los tributos y en su caso los intereses pactados se subroga en el lugar del comprador en todas las estipulaciones del contrato compra venta (...).

Este derecho legal es otorgado a los copropietarios señalados por ley, en el artículo 1599° del código civil, en el numeral 2 a la letra indica: que se le confiere el derecho al copropietario en la venta a terceros de las porciones indivisas, atribuyendo al demandante la calidad de copropietario.

Por lo tanto, para el ejercicio de este derecho el demandante debe acreditarse como copropietario; en el caso del expediente; se ha verificado que la parte demandante cumple con este requisito, aplicando el artículo 845° que a la letra dice:” El estado de indivisión hereditaria se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad en lo

que no estuviera previsto en este capítulo.

Respecto a la parte expositiva, en su primera parte introductoria las sentencias si cumplen con los requisitos estipulados en el artículo 424° del Código Procesal Civil. Esto respecto al encabezamiento, el asunto, la individualización de las partes y los aspectos del proceso con claridad; por lo que cumplen con los requerimientos formales.

Y en la segunda parte: postura de las partes, en la primera sentencia, se cumple con explicitar y evidenciar congruencia con la pretensión del demandante, ya que se acredita ser copropietario y cumplir los requisitos para ejercer su derecho de retracto y por ende su pretensión de subrogarse. A su vez cumple con evidenciar y explicitar claramente con la pretensión de defensa del demandado al señalar la evidencia respecto al cumplimiento del plazo. así también cumple con explicitar claramente los puntos controvertidos a resolver; o sea fundamentar o no el derecho al retracto por parte del demandado.

Y, en la segunda sentencia, se evidencia el objeto de la impugnación, explicitando su contenido; así como la congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación; y la pretensión de las partes, con la claridad del caso.

Específicamente, respecto a la materia de litis, fue expresado de la siguiente forma: La demandante solicita se subroge al comprador al habersele comunicado de dicha transferencia de acciones y derechos sobre el bien inmueble objeto del retracto, sustentado en la copropiedad. Se cumple con la evidencia o medios probatorios para acreditar y ejercer el derecho de retracto, según lo estipulado en el artículo 501° del Código señalado, la carga de la prueba del conocimiento de la Transferencia corresponde a los demandados (enajenante y adquirente del bien que se intenta retraer).

De esta manera, respecto a la Motivación de los hechos, ambas sentencias recogen la selección de los hechos tanto probados como improbados, evidenciando su fiabilidad y validez; así, en el expediente se evidencia los medios probatorios: 1) Testimonio de Escritura Pública de compra venta de derechos y acciones del diecinueve de

marzo del 2013, 2) Certificado literal de la Partida Registral número 11101460, Sucesión intestada, estableciendo la copropiedad, 3) Certificado literal de la Partida Registral número 11103428, traslado de dominio, 4) Carta Notarial del veintidós de abril del dos mil trece ; 5) Certificado de consignación de depósito judicial por doscientos dieciocho mil quinientos noventa soles 6) Certificado de consignación de depósito judicial por el importe de cinco noventa y tres mil soles 7) fotografías del bien inmueble ubicado en la Urb. El Palacio Etapa 12 Mza. C lote 10, 8) Expediente de Conciliación número 209-2012, 9) Carta Notarial de fecha primero de setiembre del 2012, 10).

Los medios probatorios extemporáneos consistentes en las copias de la demanda y anexos (1-a DNI del demandante y 1-f carta notarial de fecha veintidós de abril del dos mil trece), del proceso de partición y división del expediente número 3655-2013 del noveno Juzgado Civil.

En el desarrollo del proceso se ha garantizado el derecho a la defensa, siendo que el comprador demandado presentó como medios probatorios lo siguiente: 1) Escritura Pública de fecha diecinueve de marzo del 2013, y los enajenantes vendedores demandados presentaron: 1) Copia Legalizada de Carta Notarial del cinco de febrero del 2013, 2) Escritura Pública del diecinueve de marzo del 2013, 3) Escrito de demanda presentado por la demandante, 4) Certificado literal de la Partida Registral número 11103428 5) Copia de DNI de una de las enajenantes por haber cumplido la mayoría de edad, elementos que al ser contrastados con la normativa como lo refiere el juzgado.

Consecuentemente la carga probatoria cumple efectivamente con la aplicación de las normas legales acreditándose el derecho de retracto y aplicación de las reglas de sana crítica y máxima experiencia.

Se cumplió con la aplicación del artículo 1596° del Código Procesal Civil que indica que el plazo es de treinta días que se cuentan a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho y como indica el artículo 1597° del código civil, si el retrayente conoce la transferencia.

Respecto a la parte resolutive, las sentencias cumplen con la aplicación del principio de congruencia, cumpliendo con lo normado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil que establece que se debe aplicar la correspondencia al proceso, no se fue más allá del petitorio.

VI. CONCLUSIONES

En concordancia con los objetivos en esta investigación se concluye que ambas sentencias son de muy alta calidad en su contenido.

De la primera sentencia, prevalecen los fundamentos normativos, que los doctrinarios, en la normativa se han mencionado la normativa 1592° del Código Civil la cual fundamenta el derecho de retracto y que señala el contenido de la norma 1599° del mismo Código que confiere el derecho al copropietario en la venta a terceros de las porciones indivisas para subrogarse en el lugar del comprador en todas las estipulaciones de compra venta, debiendo el retrayente reembolsar al adquirente el precio, los tributos y en su caso, los intereses pactados. Por lo tanto, la demandante es titular del derecho de retracto. En cuanto al manejo de principios se percibe el principio de motivación de hechos y de derecho, exigencia constitucional para todo aquel que administra justicia. Declarando fundada la demanda, disponiendo que la demandante subrogue en lugar del comprador en todos los derechos y obligaciones.

En cuanto a la segunda sentencia, también es de la misma opinión; es decir que procede el retracto, se confirmó la sentencia número 93 resolviendo declarar fundada la demanda. Dicho de otro modo, ambos órganos jurisdiccionales son de la idea de amparar la pretensión planteada por el demandante; sin embargo, es preciso anotar que los argumentos que precisa la sala civil u órgano revisor son diferentes al que señala la primera sentencia, ya que no se limita a recapitular lo que se hizo en primera instancia, por el contrario, construye sus propios argumentos, tanto doctrinarios, como normativos y facticos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abad, S. y Morales, J. (2005). El derecho de acceso a la información pública – Privacidad de la intimidad personal y familiar. 1era. edición. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Alcoba, E. (2018.). ¿Qué es una prueba pertinente? Y ¿Qué es una prueba inútil? Recuperado de: <http://www.abogadosmelilla.es>
- Alvarado, L. (2017). El D.L. 1342 y el uso del lenguaje claro y accesible en las decisiones judiciales. Portal LP Pasión por el derecho. Recuperado de: <http://www.lpderecho.pe/d-1-1342-uso-del-lenguaje-claro>
- Artavia, S. y Picado, C. (2018). *La demanda y su contestación*. Recuperado de: <https://www.masterlex.com/>
- Avendaño, Jorge y Avendaño, Francisco (2017). Derechos Reales. Primera edición. Lima, Perú: Fondo Editorial.
- Banacloche, J y Zarzalejos, J. (2016). Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil. Tercera edición. S.l.: Wolters Kluwer
- Bigio, J. (1998). Exposición de motivos Oficial del Código Civil. Lima, Perú: Rodhas.
- Botto, J. (2015). El Retracto – Derecho Civil Peruano. Recuperado de: <https://www.bottocayo.com/2015/08/20/el-retracto>
- Cabanellas, G. (2012). Diccionario Enciclopédico de Derecho usual. Tomo VII. 21va. edición. Buenos Aires, Argentina: Heliasta S.R.L.
- Campos, W. (2010). *Apuntes de Metodología de la Investigación Científica*. Magister SAC. Consultores Asociados. Recuperado de: <https://issuu.com/wbcliz/docs/wbcl.apuntesmic2>

- Carranza, C. (2001). El derecho de retracto: ¿por qué y para qué?. *Rev Actualidad Jurídica* N° 91. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Casal, J. y Mateu, E. (2003). En *Rev. Epidem. Med. Prev.* 1: 3-7. *Tipos de Muestreo*. CReSA. Centre de Recerca en Sanitat Animal / Dep. Sanitat i Anatomia Animals, Universitat Autònoma de Barcelona, 08193-Bellaterra, Barcelona. Recuperado en: <http://www.mat.uson.mx/~ftapia/Lecturas>
- Centty, D. (2006). *Manual Metodológico para el Investigador Científico*. Facultad de Economía de la U.N.S.A. Sin edición. Arequipa: Nuevo Mundo Investigadores & Consultores. Recuperado de: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010e/816/UNIDADES%20DE%20ANALISIS.htm>
- Coca, S. (2021). *Proceso sumarísimo: reglas, plazos, competencia*. Recuperado de: <http://www.Ip.derecho.pe/proceso-sumarisimo-codigo>
- Cornejo, G. (2021). *Título II: Proceso Abreviado*. Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://www.blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/2010/11/18/titulo-ii-proceso>
- De la Puente, M. (s.f.). Derecho de Retracto. *Rev. Themis* 38. Lima. Pontificia Universidad Católica del Perú. http://www.dike.pucp.edu.pe/doctrina/civ_art51.PDF
- González, C. (2016). Acción, pretensión y demanda. Teoría General del proceso. Lima: Gaceta Jurídica.
- Grandez, J. (2017). Los requisitos de la demanda. Recuperado de: <https://www.es.scribd.com/document/546069323>
- Heredia, J. (2021). *Proceso abreviado. Diplomado: Código Procesal Civil y Litigación Oral*. Recuperado de: <https://www.content.lpderecho.pe/wp-c>
- Herrera, M. (2008). La sentencia. *Gaceta Laboral* 14(1) Maracaibo. Recuperado de: http://www.ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_artt
- Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. Quinta edición. México: Mc Graw Hill.

- Hinostroza, Alberto. (1986). *La prueba en el proceso civil*. Segunda edición. Lima, Perú: Gaceta Jurídica Editores.
- Hinostroza, A. (2012). *Derecho Procesal Civil. Proceso de Conocimiento*. T. VII. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Huaroc, I. (2018). *Algunas pautas para la formulación del recurso de apelación en el proceso civil*. Portal LP Pasión por el derecho. Recuperado de: <http://www.lpderecho.pe>
- Hurtado, M. (2015). *La incongruencia en el proceso civil*. Recuperado de: <https://www.facultad.pucp.edu.pe/>
- Indacochea, A. (2015). Artículo VII del Título Preliminar del C.C y C.P.C. Recuperado de: <https://www.buenastareas.com/>
- ISO 9001 *Sistemas de Gestión de Calidad*. Recuperado de: <http://www.iso9001calidad.com/que-es-calidad-13.html>
- Livia, Yesenia (2017). *Los efectos jurídicos del derecho de retracto en los contratantes de la ciudad de Huancayo*. (Tesis para obtener el grado profesional de abogada - Universidad Peruana Los Andes). Recuperado de: <https://hdl.handle.net/20.500.12848/194>
- Lagos, Janamppa y Huamanculi (2020). *Comentario Sobre La Lectura Del Derecho de Retracto*. <https://www.es.scribd.com/document/4845732>
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo. Tomo II*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Lenise, M., Quelopana, A., Compean, L. y Reséndiz, E. (2008). El diseño en la investigación cualitativa.
- León, J. (2002). *Tratado de Derecho Civil*. Tratado de Derecho Civil. Tomo III. Obra clásica en soporte digital CD2. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S. A.
- López, N. (s.f.). *La Pretensión Procesal*. Recuperado de: <http://www.esscribd.com>

- Mejía J. (2004). Sobre la investigación cualitativa. Nuevos conceptos y campos de desarrollo. *Investigaciones Sociales*, 8(13), 277 - 299. Recuperado de: <https://doi.org/10.15381/is.v8i13.6928>
- Mesa, C. (2022). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre fijación de pensión alimenticia, en el expediente N° 01545-2014-0- 2501-PJ-FC-02; del Distrito Judicial del Santa – Chimbote*. 2022. (Tesis para obtener el grado profesional de abogado - Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote). Recuperado de: <http://www.repositorio.uladech.edu.pe>
- Montero, J. (2020). *Consideraciones generales sobre la carga de la prueba en el proceso civil*. Recuperado de: <https://www.ius360.com/consideraciones-generales>
- Ministerio de Justicia (1993). *Texto único ordenado del Código Procesal Civil Resolución Ministerial N° 010-93-JUS*. Recuperado de: <https://www.munlima.gob.pe/>
- Muñoz, D. (2014). *Constructos propuestos por la asesora del trabajo de investigación en el IV Taller de Investigación-Grupo-B-Sede-Central*. Chimbote, Perú: ULADECH Católica.
- Muro, M. y Torres, M. (2020). *Código Civil Comentado*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Navarrete, J. (2018). El plazo para ejercer el derecho de retracto. *Rev. Actualidad Civil* N° 50. Lima: Instituto Pacifico
- Ñaupas, H.; Mejía, E.; Novoa, E. y Villagómez, A. (2013). *Metodología de la Investigación Científica y Elaboración de Tesis*. Tercera edición. Lima – Perú: Centro de Producción Editorial e Imprenta de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos
- Ovalle, J. (2006). *Derecho Procesal Civil*. México: Oxford
- Pacori, J. (2018). *¿Qué es el principio de valoración conjunta de la prueba?*. Recuperado de: <https://www.corporacionhirservicioslegales.org/>

- Quispe, J. (2015). *Causas de la inexistencia de procesos de retracto en los juzgados civiles de la corte superior de justicia de Huancavelica a partir del 2012 2013*" (Tesis para obtener el título profesional en Derecho - Universidad Nacional de Huancavelica). Recuperado de: <https://repositorio.unh.edu.pe/b>
- Quispe, K. (2020). Los beneficios de los titulares del derecho al retracto en el Primer Juzgado Civil de Huancavelica en el 2019. (Tesis para obtener el título profesional de abogada - Universidad Nacional de Huancavelica). Recuperado de: <https://www.repositorio.unh.edu.pe/b>
- Rioja, A. (2017). *La sentencia en el proceso civil. Un breve repaso de su naturaleza, clases, requisitos y sus partes*. LP Pasión por el Derecho. Portal Jurídico: Recuperado de <http://www.lpderecho.com.pe>
- Segura, J. (s.f.). *Elementos de La Pretensión*. Recuperado de: <https://www.es.scribd.com/doc/50664355/Elementos-de-La-Pretension>
- Solís, M. (2019). "El derecho de retracto y sus titulares exclusivos". Disponible en: <https://lpderecho.pe/derecho-retracto-titulares-exclusivos-mario>
- Supo, J. (2012). Seminarios de investigación científica. Tipos de investigación. Recuperado de: https://kupdf.net/download/investigacion-cientifica-jos-eacute-supos-pdf_58f42a6adc0d60c24cda983e_pdf
- Toyama, J. y Vinatea, L. (2012). Análisis y comentarios de la Nueva Ley Procesal del Trabajo. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Trujillo (2020). Sentencia. Recuperado de: <http://www.economipedia.com>
- Universidad Alicante (2020). Derecho Procesal: La sentencia. Recuperado de: [https://www.studocu.com/es/document/universidad-](https://www.studocu.com/es/document/universidad-alicante)
- Universidad de Celaya, (2011). Manual para la publicación de tesis de la Universidad de Celaya. Recuperado de: <http://www.udc.edu.mx/i2012/investigacion/f>
- Valderrama, S. (s.f.). Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica. Primera edición. Lima, Perú: San Marcos.

Velepucha, M. (2018). *Principio de adquisición o comunidad de la prueba*. Recuperado de: <https://www.derechoecuador.com/principio>

Veritas Lex (2016). *Máximas experiencia*. Venezuela: Veritas Lex. Recuperado de: <http://grupoveritaslex.com/blog/mximas->

Villalobos, G. (2018). *Recurso de apelacion*. Recuperado de: <https://www.monografias.com/>

Zonalegal (s.f.). *La prueba documentaria*. Recuperado de: <https://www.zonalegal.net/>

**A
N
E
X
O
S**

ANEXO 1: EVIDENCIA EMPÍRICA DEL OBJETO DE ESTUDIO: SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA DEL EXPEDIENTE 02250-2013-0-0401-JR-CI-08

8° Juzgado Civil

EXPEDIENTE: **02250-2013-0-0401-JR-CI-08**
MATERIA: **RETRACTO**
JUEZ:
ESPECIALISTA:
DEMANDADO:
DEMANDANTE:

Resolución Nro. 45

SENTENCIA N° 093-2015

Arequipa, trece de agosto del año dos mil quince. -

VISTA: La demanda de fojas treinta y siguientes, subsanada a fojas cincuenta y cuatro, interpuesta por (...) en contra de (...), (...) (...), representante legal de (...) y (...) sobre Retracto.

ANTECEDENTES:

PRIMERO: (Demanda) La demandante interpone demanda de retracto contra los enajenantes (...), (...) y (...) y contra (...), a fin de retraer el 25% de los derechos y acciones del inmueble inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, ubicado en el Km. 3 de la carretera Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa; o en otras palabras, a fin de subrogarse en el lugar del último de los nombrados y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, conforme consta en el Testimonio de la Escritura Pública N° 1178 de compraventa de acciones y derechos, de fecha 19 de marzo del 2013, otorgada por los demandados, por ante Notario Público Dr. (...), respecto del bien aludido anteriormente.

SEGUNDO: Alega la demandante: (1) Que, el día 19 de marzo del 2003 los señores (...), (...) y (...), representante legal de (...), vendieron al señor (...), el 25% de las acciones y derechos del bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII - Sede Arequipa, ubicado en el km. 3 de la carretera Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, conforme consta en el testimonio de la Escritura Pública N° 1178 de compraventa de acciones y derechos de fecha 19 de marzo del 2013, otorgada por los demandados por ante Notario Público Dr. (...), respecto del bien aludido. (2) Que, el inmueble fue adquirido por la sociedad de gananciales compuesta por la demandante y el causante (...), lo que se aprecia de la página Nro. 1, Rubro: Títulos de dominio, Asiento C00001, de la Partida Registral Nro. 11103428, correspondiente al inmueble citado. (3) Que, al fallecimiento del causante, (...), cónyuge de la recurrente, se inscribe el Acta Protocolizada de fecha 19 de agosto del 2010 del fallecimiento intestado del causante otorgada ante Notario

Público Dr. (...), en la Partida Registral N° 11101460 del Registro de Sucesión Intestada Rubro: Declaratoria de herederos, Asiento A00001, sucesión intestada definitiva, de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, en la que la demandante (en su calidad de cónyuge supérstite), y los enajenantes, son declarados herederos legales del causante. (4) Que, en virtud a lo señalado en el párrafo precedente, por traslado de dominio por sucesión intestada, los derechos de propiedad que sobre el inmueble correspondían a (...), quien falleció el 13 de septiembre, pasaron a ser de sus herederos legales, la demandante en su calidad de cónyuge supérstite y de los enajenantes. Todo ello inscrito en el Asiento C00002, Registro de Propiedad Inmueble, Rubro: Títulos de dominio, de la Partida Registral N° 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa. (5) Que, son seis los herederos legales y, al ser el causante, virtualmente propietario del 50% de los derechos y acciones del inmueble que se pretende retraer, a cada heredero le corresponderían el 8.33% de los derechos y acciones del inmueble a retraer. Sin perjuicio de los gananciales a los que tiene derecho por ley. (6) Que, por ello, es que sumados los derechos y acciones de los enajenantes, equivalen al 25% del total de los derechos y acciones del inmueble que se pretende retraer, los que fueron adquiridos por el comprador (...), cuya subrogación pretende con la presente acción. (7) Que, los enajenantes (...), (...)y (...), no le comunicaron de dicha venta ni de su intención de transferir sus acciones y derechos sobre el citado bien inmueble a efecto de ejercer su derecho de retracto, el mismo que se funda en su calidad de heredera legal del causante (...), conjuntamente con los enajenantes. (8) Que, en la actualidad, todos los herederos son copropietarios de los derechos del causante, conforme los señala el artículo 844° del Código Civil, pues en su caso particular, están frente a una comunidad patrimonial o sucesión indivisa; éste artículo, en coherencia con el siguiente del Código Civil, que literalmente dice: Artículo 845°: "El estado de indivisión hereditaria se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad en lo que no estuviera previsto en este capítulo." Entonces, en virtud a las normas de la copropiedad que se aplican supletoriamente a la comunidad hereditaria, por mandato de la norma citada, además de otras de igual importancia, señala expresamente el artículo 1592° del Código Civil, norma que se refiere al derecho de retracto, correlativamente con el numeral 2 del artículo 1599° del mismo código, que le confiere el derecho al copropietario en la venta a terceros de las porciones indivisas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, debiendo el retrayente reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y en su caso, los intereses pactados. Por lo tanto, la demandante es titular del derecho de retracto. (9) Que, se deja constancia que el día 22 de abril del 2013, ha tomado conocimiento de la transferencia de las acciones y derechos del bien descrito en el punto 1, a través de una Carta Notarial, enviada a la recurrente, gestionada por el comprador, señor (...), ante Notario Público Sr. (...), a fin de informarle la adquisición de las acciones y derechos equivalentes al 25% del total de dicho inmueble, 4 por lo que la presente demanda de retracto se interpone oportunamente, vale decir, antes de transcurrido el plazo a que se contraen los artículos 1596° del Código Civil y 487° de Código Procesal Civil. (10) Que, se deja constancia, además que, conforme lo ordena el artículo 485° -primer párrafo- del Código Procesal Civil, cumple con acompañar a la presente demanda el correspondiente certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por los enajenantes (...), (...) y (...), representante legal de (...), más los tributos y gastos pagados por el

adquiriente señor (...), todo lo cual suma la cantidad de S/. 218 599.00 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON 00/100 NUEVOS SOLES) porque el precio de venta del 25% de las acciones y derechos del inmueble materia de retracto convenido en la compraventa, conforme consta en el testimonio de la Escritura Pública N° 1178 de compraventa de acciones y derechos, de fecha 19 de marzo del 2013, otorgada por los demandados, por ante Notario Público Dr(...), fue de S/. 400 000.00 (cuatrocientos mil y 00/100 Nuevos Soles) pero pagados de la siguiente manera: A la firma de la Escritura Pública se pagó la suma de S/. 206 400.00 (doscientos seis mil cuatrocientos y 00/100 Nuevos Soles); el saldo de S/. 193 600.00 (ciento noventa y tres mil seiscientos y 00/100 Nuevos Soles) se pagará el 30 de diciembre del 2013; impuesto a la alcabala pagados por el comprador por la suma de S/. 10 890.00 (diez mil ochocientos noventa y 00/100 Nuevos Soles); S/. 1 300,00 (mil trescientos y 00/100 Nuevos Soles) por concepto de gastos notariales, administrativos u otros, pagados por el adquiriente como consecuencia de la compraventa de las acciones y derechos del inmueble que se intenta retraer. (11) Que, sin embargo, si hubiese otros gastos que desconoce, ofrece hacer el depósito correspondiente dentro del segundo día de conocida cualquier otra suma pagada por el comprador. Todo ello en aplicación del artículo 498° del Código Procesal Civil. (12) Que, debido a que, en el contrato de compraventa, celebrado por los demandados, respecto del bien objeto de retracto, se pactó plazo para el pago del saldo del precio que vence el día 30 de diciembre del 2013, según consta en la cláusula tercera - penúltimo párrafo - de la Escritura Pública N° 1178 que contiene el contrato, y en aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 496° del Código Procesal Civil, se compromete a otorgar, dentro del plazo de ley, garantía suficiente a criterio del Juez, que asegure el pago del referido saldo ascendiente a la suma de S/. 193 600.00 (ciento noventa y tres mil seiscientos y 00/100 Nuevos Soles), conforme consta en la cláusula tercera -in fine- de la misma Escritura Pública. (13) Que, sin perjuicio de la garantía ofrecida en el párrafo precedente, al pretender subrogarse en el lugar del comprador, quedará sometida a la penalidad de la cláusula octava del contrato de compraventa -Escritura Pública N° 1178- perdiendo el monto dado, en caso de incumplimiento del saldo pendiente en la fecha establecida.

TERCERO: (Admisión) Mediante Resolución Nro. 02, obrante a fojas cincuenta y seis y siguiente, se admite a trámite la demanda en la vía del proceso abreviado, se tienen por ofrecidos los medios probatorios y se corre traslado a la parte demandada.

CUARTO: (Contestación) A fojas setenta y siete, contesta la (...), donde alega: (1) Que, con fecha 19 de marzo del 2013, el recurrente adquirió los derechos y acciones del inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° XII - Sede Arequipa, tal como se puede apreciar de la Escritura Pública N° 1178 otorgada ante el Notario Público Dr. (...). (2) Que, mediante dicho acto jurídico adquirió el 25% de los derechos y acciones del inmueble en mención, que pertenecía a los señores (...), (...) y (...). (3) Que, dicha compra la realizó una vez que verificó el saneamiento legal de dicha propiedad, pues al revisar la ficha correspondiente, constató que los derechos y acciones pertenecían a las personas que le estaban vendiendo y que sobretodo no existía carga, gravamen o cualquier medida que restrinja el pleno derecho de la titularidad de las acciones y derechos de dicho inmueble, por lo que, al comprobar que el inmueble no tenía problemas legales,

decidió y en efecto, adquirió la titularidad de las acciones y derechos del indicado inmueble. (4) Que, asimismo, como consecuencia de la interposición de la presente demanda, ha tomado conocimiento que los vendedores (...), (...) y (...), comunicaron oportunamente a la demandante (...) de la intención de vender las acciones y derechos que les pertenecían sobre el inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa. (5) Que, como consecuencia de lo anterior, y al haber comunicado oportunamente los enajenantes de sus derechos y acciones del inmueble en cuestión, la demanda deviene en infundada toda vez que los enajenantes cumplieron con lo preceptuado en el artículo 1596°, sin que la demandante (...) haga uso oportuno del derecho que le confiere dicho artículo. (6) Que, por lo anteriormente expresado, la presente demanda en su oportunidad deberá ser declarada infundada. (7) Que, sin perjuicio de lo anterior, al adquirir las acciones y derechos del inmueble en mención, ha obrado de buena fe, lo que debe ser valorado al momento de expedirse la sentencia.

QUINTO: (Contestación) A fojas ciento nueve, contestan la demanda (...), por derecho propio y en representación de (...) y (...) en representación de (...), donde alegan: (1) Que, su padre (...) adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, tal como se puede apreciar del Asiento C00001 del Rubro: Títulos de dominio de la indicada Partida Registral. (2) Que, al fallecimiento de su padre, acaecido el 13 de septiembre del 2007, los demandados fueron declarados herederos del mismo, así como la demandante y sus hijas, conforme aparece del Acta Notarial de fecha 19 de agosto del 2010, otorgada por ante Notario Público Dr. (...), procediendo a registrar tal hecho en Registros Públicos, conforme aparece del Asiento C00002 de la Partida Registral Nro. 11103428, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nro. XII - Sede Arequipa, con fecha 28 de septiembre del año 2010. (3) Que, con la demandante nunca hubo buenas relaciones, producto de su ambición e intención de despojarlos de sus derechos hereditarios que por ley y derecho les 7 corresponde, habiendo puesto trabas y negativas hasta la fecha, pues ella en forma exclusiva viene gozando de los frutos que rinden los bienes que dejó su padre, pese a sus continuos requerimientos y pedidos que le efectuaron. (4) Que, en el caso particular del inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, (Alto Cayma), distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, del cual eran copropietarios y titulares del 25%, se cansaron de requerirle a la demandante la partición e independización del mismo, lo cual nunca aceptó. Esta negativa se debió a que, en forma exclusiva, la demandante venía y a la fecha viene desarrollando un proyecto de vivienda en forma privada en dicho terreno, pese a que aún no ha sido objeto de partición y división, hecho que constituyó y constituye una verdadera afectación a sus derechos como copropietarios. (5) Que, ante la situación descrita en el párrafo anterior, es que en forma conjunta decidieron vender y transferir la totalidad de sus derechos y acciones que tenían sobre dicho inmueble (25%), comunicándole de esta decisión a la demandante y a las demás copropietarias ((...) y (...)), mediante carta notarial de fecha 05 de febrero del 2013, entregada en

su domicilio real que queda ubicado en la Urbanización El Palacio, Etapa I, Manzana C, Lote 10, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa (domicilio de la demandante que aparece registrado en su DNI), entrega certificada que realizó la Notaría Pública del Dr. (...), el día 07 de febrero del 2013 conforme aparece del cargo correspondiente. (6) Que, en dicha comunicación de fecha 05 de febrero del 2013, dirigida a la demandante y a las demás copropietarias, les indicaron textualmente “nuestra voluntad y deseo de vender las acciones y derechos que poseemos sobre el inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay (Alto Cayma), provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, en la suma total de cuatrocientos noventa mil nuevos soles (S/. 400,000.00)”, añadiendo además que esperaban exprese su decisión de comprar o no los derechos que poseían en el plazo establecido en el Código Civil. (7) Que, es así que no habiendo recibido respuesta alguna de parte de la demandante y de las demás copropietarias del inmueble en mención, de su intención de comprar las acciones y derechos ofrecidas, transcurridos más de treinta días, decidieron vender sus derechos y acciones a tercera persona, venta que se materializó con fecha 19 de marzo del 2013, con la suscripción de la correspondiente Escritura Pública, celebrada ante la Notaría Pública del Dr. (...), transacción que se realizó por el total de las acciones y derechos que en forma conjunta poseían (25%) a favor del señor (...). (8) Que, como consecuencia de lo anterior y siendo que la demandante así como las demás copropietarias, no ejercieron su derecho dentro de los treinta días posteriores a la comunicación de fecha 07 de febrero del 2013 (esto es hasta el 07 de marzo del 2013), el derecho de retracto que tenían caducó, por no haberlo ejercido dentro del término que establece el Código Civil, para efectuarlo, pues dicho plazo es civil y además es de caducidad. (9) Que, por los hechos anteriormente descritos y estando los mismos acreditados documentalmente, y al no existir de forma alguna, afectación de derechos de la demandante y las demás copropietarias del bien inmueble transferido por ellos al señor (...) en forma lícita y transparente, la demanda incoada por la actora y presentada recién el día 30 de abril del 2013, deviene en improcedente, debiéndolo declarar de esta manera su despacho, conforme lo dispone el Código Procesal Civil vigente.

SEXTO: (Saneamiento) Mediante Resolución Nro. 16, obrante a fojas doscientos once, se resuelve declarar saneado el proceso, en consecuencia, la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes. Mediante Resolución Nro. 20, obrante a fojas doscientos setenta, se resuelve fijar los siguientes puntos controvertidos: a.- Determinar si corresponde a la demandante (...) en calidad de copropietaria, el derecho a sustituir al adquirente (...) en la compra del 25% de derechos y acciones enajenados a su favor por los codemandados (...) y (...), respecto del inmueble ubicado en el Kilómetro tres de la carretera Chivay, Alto Cayma, del distrito de Cayma, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, mediante Escritura Pública de compra venta de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, elevada ante Notario Público (...); habiéndose admitido los medios probatorios ofrecidos.

SETIMO: (Sentencia) A fojas trescientos veintiocho, mediante Sentencia 072- 2014, se resuelve declarando fundada la demanda. A fojas cuatrocientos cuarenta y dos, mediante Sentencia de Vista 030-2015-3SC, expedida por la Tercera Sala Civil de

Arequipa se declara nula la resolución dieciocho del veintiocho del octubre del dos mil trece, asimismo nulo el auto veinte de fojas doscientos setenta e Insubsistente la sentencia setenta y dos guión dos mil catorce, ordenaron que se considere por el juzgado el punto controvertido expuesto en la parte considerativa de la misma y se provea con arreglo a ley.

OCTAVO: A fojas cuatrocientos cincuenta y dos mediante resolución treinta y siete, se resuelve estando al ofrecimiento de medios probatorios extemporáneos ofrecidos por la parte demandante, consistente en las copias de la demanda y anexos (1-a DNI del demandante y 1-F carta notarial) del procesó de partición y división del expediente número 3655-2013, tramitado ante el Noveno Juzgado Civil, tratándose de prueba documental, conforme a lo previsto el artículo 429 del código procesal civil, Traslado a las partes por el plazo de cinco días para que se pronuncien sobre los mismos y hecho se resolverá conforme corresponde. Mediante resolución número treinta y ocho, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y seis, se resuelve fijar como segundo punto controvertido el siguiente: b.- Determinar si el plazo de caducidad del derecho de retracto de la demandante, corre o no desde la carta del siete de febrero del dos mil trece, o desde la fecha en que el adquirente le hizo conocer su derecho como nuevo copropietario del bien, esto es veintidós de abril del dos mil trece; además se resuelve admitir los medios probatorios ofrecidos por las partes, incluidos los medios probatorios extemporáneos ofrecidos por la parte demandante consistentes en las copias de la demanda y anexos (1-a DNI del demandante y 1-F carta notarial de fecha veintidós de abril del dos mil trece, del procesó de partición y división del expediente número 3665-2013, tramitado ante el Noveno Juzgado Civil; asimismo se resuelve disponer el juzgamiento anticipado de la presente causa, prescindiendo de la audiencia de pruebas respectiva; por lo que siendo el estado del proceso el de sentenciar; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: PRETENSION: Que, como se desprende de la demanda de fojas treinta y siguientes, subsanada a fojas cincuenta y cuatro, la actora interpone demanda de retracto a fin de retraer el 25% de los derechos y acciones del inmueble inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, ubicado en el Km. 3 de la carretera Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa; o en otras palabras, a fin de subrogarse en el lugar de (...) y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, conforme consta en el Testimonio de la Escritura Pública N° 1178 de compraventa de acciones y derechos, de fecha 19 de marzo del 2013, otorgada por los demandados, por ante Notario Público (...), respecto del bien aludido anteriormente.

SEGUNDO: MARCO JURIDICO: (1) Que, se tiene establecido que, para ejercitar la acción judicial es necesario tener legítimo interés económico o moral, conforme a lo dispuesto por el artículo VI del Título Preliminar del Código Civil que establece "Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico y moral (...)". (2) Que, conforme al artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales de las partes y que la finalidad abstracta es la de lograr la paz social en justicia. (3) Que, el artículo 1592° del Código Civil establece el derecho de retracto como aquel que la ley otorga a

determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. El retrayente debe reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. (4) Que, el artículo 1599°, inciso 2, del Código Civil dispone que: “Tienen derecho de retracto: (...) 2. El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas (...)”. (5) Que, de conformidad al artículo 1596° del Código Civil, 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; cuando su domicilio no sea conocido ni conocible, puede hacerse la comunicación mediante publicaciones en el diario encargado de los avisos judiciales y en otro de mayor circulación de la localidad, por tres veces con intervalo de cinco días entre cada aviso; en este caso, el plazo se cuenta desde el día siguiente al de la última publicación; además el artículo 1597° del mismo código señala que “Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596°, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012° sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia” (el resaltado y subrayado es nuestro). (6) Que, “El Retracto es una institución limitativa de derecho de propiedad que por concesión legal se establece para determinadas personas para subrogarse en lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. Está rodeado de garantías y limitaciones. Que le conceden la calidad de excepción.”¹ (7) Que, “En la acción de retracto importa la sustitución del demandante en todos los derechos y obligaciones del comprador, en consecuencia, no puede accionarse con relación solo a parte del bien, ya que se atentaría contra la unidad del contrato de compraventa cuestionado.”² (8) Que, “El derecho de retracto es un derecho de subrogación, en virtud del cual el comprador es sustituido por un tercero, ajeno al contrato de compraventa que le da origen, quedando subsistente dicho contrato, subrogación que tiene su origen en la ley, aun cuando opere por impulso personal del retrayente, y cuya naturaleza es real en cuanto incide sobre un bien y corresponde a su titular frente a cualquiera; en consecuencia, al quedar intacto el contrato de compraventa que dio origen al retracto, éste no lo anula ni lo rescinde, por lo tanto el derecho adquirido en virtud de la buena fe registral no puede oponerse al derecho nacido vía retracto, lo que se explica en tanto detrás de este existe un interés público, en la medida que este opera por mandato de la ley y no por la voluntad privada”³ (9) Que, “El plazo legal para el ejercicio del derecho de retracto es de treinta días a partir de que la transferencia del bien haya sido comunicada al titular del derecho. Si el retrayente conociera de la transferencia por medio distinto al indicado, el plazo se contara desde el momento en que tuvo conocimiento de aquella. Para tal efecto se considera que la presunción iuris et de iure contenida en el artículo 2012° del Código Civil, de que toda persona conoce el contenido de las inscripciones, solo podrá ser opuesta después de un año de que fuera inscrita la transferencia realizada. De lo cual se infiere que hasta el cumplimiento de dicho plazo el comprador no podrá oponer su derecho al del retrayente, el mismo que podrá alegar desconocimiento de la transferencia durante tal periodo, a partir de cuyo cumplimiento contara con el plazo de treinta días para ejercer su derecho, transcurridos los cuales quedará resuelto su derecho”⁴ (el resaltado y subrayado es nuestro). (10) Que, “la acción judicial de retracto supone una excepcionalidad dentro del derecho de los contratos, desde que la libertad de contratar del vendedor es subrogada por mandato de la ley en favor del

retrayente –art. 1592º-. La interpretación de esta institución jurídica debe ser restrictiva –art. IV del TP- Por esa misma razón, el plazo de caducidad para el ejercicio de la acción debe tener una relación de causalidad entre el hecho y la acción. El plazo se cuenta desde la comunicación de la transferencia por carta y en todo caso, desde que fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble –arts. 2006, 2007, 2012-.” 5 (11) Que, “En el retracto, el contrato de compraventa original permanece inatacable sin sufrir rescisión ni resolución alguna, ya que el vendedor no devuelve el precio al comprador, sino que es el tercero retrayente, que reemplaza al comprador y ocupa su lugar vía subrogación, quién debe reembolsar al adquiriente el precio, tributos y demás gastos pagados por este, de modo que son las sumas abonadas por el subrogado las que deben ser satisfechas por quien demanda el retracto, contando siempre el vendedor con los medios legales para que el nuevo obligado con los hechos cumpla con ejecutar las prestaciones que le correspondan (...).”6 (12) Que, el artículo 2013º del Código Civil prescribe que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, principio registral sobre el cual se ha señalado: “En virtud del principio de legitimidad registral los asientos del registro se presumen exactos y veraces produciendo

4 Cas. Nº 3845-2000-Lima, Código Civil Comentado, Gaceta Jurídica, Lima, 2007, T. VIII, Pág. 284. 5 J. Suprema, Exp. Nº 2920-88-Lima. 6 Cas. Nº 2514-2002-Loreto, El Peruano, 30-06-2003, Págs. 10701.

todos sus efectos, cabe indicar que dicho principio es inherente a toda inscripción registral, como puede ser el registro de la propiedad inmueble, el vehicular, el personal entre otros, estableciendo de esta manera una presunción legal de exactitud entre la realidad y lo que publica el registro.”7 (13) Que, conforme prescribe el artículo 188º del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; en concordancia con el artículo 196º del mismo cuerpo legal que prescribe que salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos. (14) Que, conforme al artículo 197º del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; sin embargo en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

TERCERO: VALORACIÓN Y ANALISIS: (1) Que, debe tenerse en cuenta que "La demanda es un acto procesal postulatorio que contiene la pretensión procesal, y aun cuando dicho acto requiere como requisito de admisibilidad que en el petitorio (objeto de la pretensión) debe comprenderse la determinación clara y concreta de lo que se pide, ocurre que la demanda (como mero acto de iniciación procesal) y la pretensión procesal (como objeto del proceso) constituyen un todo, que deben ser interpretados en conjunto, ya que esta última categoría procesal se compone de los siguientes elementos: sujetos (actor y demandado), objeto (petitorio) y causa (fundamentación fáctica y jurídica) de ahí que el juzgador debe examinar la existencia de la pretensión desde el contexto de sus elementos afirmados en la demanda a efecto de fallar congruentemente con ella"8 . (2) Que -de conformidad a lo expuesto en el numeral 11 del segundo considerando de la presente sentencia- en el retracto, el contrato original de compraventa permanece vigente, sin que exista rescisión o resolución alguna, operando sólo una subrogación del retrayente en los derechos y obligaciones del comprador, a quien el retrayente deberá

7 Cas. N° 2023-2001- Lima, El Peruano, 02-09-2002, Pág. 9117. 8 Cas. N° 379-99-Cono Norte, El Peruano, 28-09-1999, Pág.3608

reembolsar el valor del precio pagado, así como los demás gastos realizados por aquel como consecuencia de la compraventa; quedando expedito el derecho del vendedor de ejercitar los medios legales necesarios para exigir al retrayente el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de la subrogación. (3) Que, conforme se desprende de la demanda de fojas treinta y siguientes, la demandante (...) interpone demanda de retracto a fin de subrogarse en el derecho del (...) y en todas las estipulaciones del contrato de Compraventa de Acciones y Derechos fecha 19 de marzo del 2013, contenida en la Escritura Pública Número 1178 otorgada por los demandados ante Notario Público (...), sobre el inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, la misma que obra a en copia certificada fojas dieciséis y siguiente. (4) Que, a fin de expedir un pronunciamiento válido y congruente, a continuación se procederán a resolver cada uno de los puntos fijados en autos como controvertidos, correspondiendo pronunciarse en primer lugar respecto al segundo punto controvertido, ello teniendo en cuenta la cronología de los hechos y además que dicho pronunciamiento tendrá incidencia en el pronunciamiento respecto al otro punto controvertido. Segundo Punto Controvertido: Determinar si el plazo de caducidad del derecho de retracto de la demandante, corre o no desde la carta del siete de febrero del dos mil trece, o desde la fecha en que el adquirente le hizo conocer su derecho como nuevo copropietario del bien, esto es veintidós de abril del dos mil trece. (5) Que, de los actuados respecto al precitado inmueble, materia de retracto, como se desprende del asiento C00002 de la referida Partida Registral - obrante en copia certificada a fojas diecisiete- se tiene que son copropietarios de dicho bien inmueble (...), y los hermanos (...), (...), (...), (...), Rodríguez y Elizabe(...), en mérito a la sucesión intestada de (...), según Acta Notarial de fecha 19 de agosto del 2010, inscrita el 28 de octubre del 2010, tal como se desprende de la referida partida registral. (6) Que, además como se desprende del Testimonio de Escritura Pública N° 1178 otorgada por ante Notario Público Dr. (...)- obrante en copia certificada a fojas seis- los derechos que sobre el inmueble, materia del proceso, correspondían a los hermanos y copropietarios -ahora demandados- (...), (...) y (...), han sido adquiridos por el codemandado (...), mediante Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de fecha 19 de marzo del 2013. (7) Que, de todo lo expuesto, queda acreditada en autos la calidad de copropietarios que ostentan la demandante (...) y los codemandados (...), (...) y (...) así como el derecho de retracto que tiene la demandante por dicha calidad, en virtud del precitado inciso 2 del artículo 1599° del Código Civil. (8) Que, a fojas seis y siguientes, obra el testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos, de fecha 19 de marzo del 2013, mediante el cual los copropietarios -ahora demandados- (...), (...) y (...), representada en esa oportunidad por (...), como vendedores celebran el acto de compraventa sobre los derechos y acciones que poseen sobre el terreno urbano ubicado en el Kilómetro 3 de la carretera a Chivay, del distrito de Cayma, cuya extensión, linderos, medidas perimétricas y demás especificaciones corren detalladas en la Partida Registral Número 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, con el codemandado (...) como comprador, por un precio de S/. 400 000.00 (Cuatrocientos mil Nuevos Soles) que se pagaría de la siguiente forma: A la firma de la escritura pública se paga la

suma de doscientos seis mil cuatrocientos nuevos soles y el saldo de ciento noventa y tres mil seiscientos nuevos soles se pagaría el día 30 de diciembre del 2013. (9) Que, tal como se aprecia de la precitada Partida Registral 11103428 acompañada a la demanda –obrante en copia certificada a fojas dieciséis y siguiente- la compraventa antes señalada no se encontraría inscrita en Registros Públicos, sin que además - como se aprecia de autos- exista documento o medio probatorio que deje evidencia de alguna comunicación de dicha transferencia por parte de los enajenantes –ahora codemandados- a la ahora demandante (...) o a alguno de los otros copropietarios. (10) Que, a fin de resolver este punto controvertido cabe resaltar que los vendedores en la compraventa precitada –ahora codemandados- alegan que se ha cumplido con comunicar a la demandante a través de una Carta Notarial entregada el 07 de febrero del 2013 –obrante a fojas ciento ocho- su voluntad y deseo de vender las acciones y derechos que poseían sobre el inmueble -materia de litis- por la suma de cuatrocientos mil nuevos soles, por lo consideran que si la demandante y demás copropietarios no ejercieron su derecho dentro de los treinta días posteriores a dicha comunicación, el derecho de retracto que tenían habría caducado a la fecha de la interposición de la demanda; sin embargo -tal como se desprende de los precitados artículos 1596 y 1597 del Código Civil y de conformidad a lo expuesto en el numeral 9 del considerando segundo de la presente sentencia el plazo legal para el ejercicio del derecho de retracto es de treinta días a partir de que la transferencia del bien haya sido comunicada al titular del derecho, lo que no ha ocurrido en el presente caso ya que –como se desprende de la precitada carta notarial entregada con fecha 07 de febrero del 2013- no se comunicó la transferencia a la demandante sino tan solo la voluntad y deseo de vender, máxime que las transferencia se realizó posteriormente, con fecha 19 de marzo del 2013, tal como se aprecia de fojas seis y siguientes, por lo que la Carta Notarial antes citada no da inicio al plazo de treinta días para el ejercicio del derecho de retracto. (11) Que, además en el presente caso, respecto al plazo para ejercer el derecho de retracto, se tiene que obra en autos -a fojas dieciocho- la Carta Notarial de fecha 19 de abril del 2013 remitida por el codemandado (...) y dirigida a las copropietarias del bien inmueble, (...), (...) y (...), entregada con fecha 22 de abril del 2003, de la cual se desprende que el comprador –ahora demandado- (...) les informa la adquisición de los derechos y acciones de (...), (...) y (...), equivalentes 17 al 25% del total del inmueble, habiendo por tanto tenido conocimiento la ahora demandante de la transferencia de los derechos de los copropietarios (...), (...) y (...), el día 22 de abril del 2013, con dicha Carta Notarial, lo cual además se corrobora con las copias de la demanda del procesó de partición y división del expediente número 3655-2013, tramitado ante el Noveno Juzgado Civil, seguido por el ahora demandado (...) en contra de la ahora demandante (...) –obrante a fojas doscientos treinta y ocho y siguientes- en la que dicho demandado afirma literalmente: “3. Mediante Carta Notarial de fecha 19 de abril del 2013, comuniqué a las demandadas, que el recurrente había adquirido el 25% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el Kilómetro 3, de la Carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral No. 11103428, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral No. XII- SEDE AREQUIPA (...)” (numeral 3 del rubro IV.- Fundamentos de hecho de la demanda), afirmación que de conformidad al artículo 221 del Código Procesal Civil se tiene como declaración asimilada de dicho demandado. (12) Que, en consecuencia, de todo lo expuesto anteriormente se determina que el plazo de

caducidad del derecho de retracto de la demandante, no corre desde la carta del siete de febrero del dos mil trece, sino desde la fecha en que el adquirente le hizo conocer su derecho como nuevo copropietario del bien, esto es el veintidós de abril del dos mil trece. Primer Punto Controvertido: Determinar si corresponde a la demandante (...) en calidad de copropietaria, el derecho a sustituir al adquirente (...) en la compra del 25% de derechos y acciones enajenados a su favor por los codemandados (...), (...) y (...), respecto del inmueble ubicado en el Kilómetro tres de la carretera Chivay, Alto Cayma, del distrito de Cayma, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, mediante Escritura Pública de compra venta de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, elevada ante Notario Público (...). (13) Que, al respecto se tiene de autos que el plazo de caducidad del derecho de retracto de la actora en el presente caso no ha vencido a la fecha de interposición de la demanda, teniendo en cuenta que la demanda en el presente proceso fue interpuesta el 30 de abril del 2013, tal como se aprecia de fojas treinta, por lo que de todo lo expuesto se concluye que la demandante (...) ha ejercido su derecho de retracto dentro del plazo legal ya que tuvo conocimiento de la transferencia de los derechos de los copropietarios (...), (...) y (...), el día 22 de abril del 2013, con la Carta Notarial anteriormente señalada. (14) Que, la demanda de retracto además de cumplir con los requisitos exigidos por los artículo 424° y 425° del Código Procesal Civil, debe cumplir también con el requisito especial del artículo 495°, que dispone que a la demanda debe estar anexada el certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante, los tributos y los gastos pagados por el adquirente y en su caso los intereses debidos por este y que se hubieran devengado, además si en la transferencia se pactó plazo para el pago del saldo, el retrayente otorgará garantía suficiente; tratándose de montos que, en el presente caso, deben coincidir con lo pactado en la Escritura Pública de Compraventa, de fojas seis a diez, de la cual se desprende que el precio es de cuatrocientos mil nuevos soles y que a la firma de la escritura pública se pagó la suma de doscientos seis mil cuatrocientos nuevos soles y el saldo de ciento noventa y tres mil seiscientos nuevos soles se pagaría el día 30 de diciembre del 2013; por lo que de autos –a fojas cuarenta y cuatro- se tiene la presentación del certificado de depósito bancario por el que se consigna, además de la prestación recibida por los enajenantes por la compraventa según escritura pública, el deposito correspondiente al pago de tributos y gastos, cumpliendo con el reembolso por consignación, necesario para retractar la compraventa, así como también –a fojas cincuenta y uno- del certificado de depósito por el que la parte demandante otorga garantía suficiente por el saldo antes citado. (15) Que, tal como se ha expuesto anteriormente también ha quedado acreditada en autos la existencia del título en que se funda el retracto, es decir la retrayente ha 19 acreditado ser una de las personas señaladas en el inciso 2 del artículo 1599° del Código Civil, siendo por tanto la parte demandante titular del derecho de retracto por tener calidad de copropietaria, según consta de la inscripción en la Ficha Registral correspondiente al inmueble, materia del proceso, obrante en copia certificada a fojas dieciséis siguiente; en consecuencia, conforme a lo expuesto en los numerales anteriores y apreciando los requisitos para el ejercicio del derecho de retracto que consisten en: a) observancia del plazo para retractar, b) el reembolso consignado del precio del bien materia de retracto, y c) la existencia del título en que se funda el retracto; es que quedan acreditados todos los requisitos necesarios para amparar la pretensión invocada en la demanda, en

aplicación del precitado artículo 1599° inciso 2 del Código Civil, determinándose por tanto que si corresponde a la demandante (...) en calidad de copropietaria, el derecho a sustituir al adquirente (...) en la compra del 25% de derechos y acciones enajenados a su favor por los codemandados (...), (...) y (...), respecto del inmueble ubicado en el Kilómetro tres de la carretera Chivay, Alto Cayma, del distrito de Cayma, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, mediante Escritura Pública de compraventa de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, elevada ante Notario Público (...); por todo lo que corresponde amparar la demanda, declarándola fundada.

CUARTO: COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO: Que, habiendo sido vencida en juicio la parte demandada, conforme al artículo 412° procede el pago de costas y costos del proceso. Por lo que estando a todos los fundamentos expuestos, a las normas legales glosadas, administrando justicia a nombre de la Nación;

RESUELVO: Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas treinta y siguientes, subsanada a fojas cincuenta y cuatro, interpuesta por (...) en contra de (...), (...), (...), (...) y (...) sobre **RETRACTO**; en consecuencia **DISPONGO** que la demandante (...) se subrogue en lugar del comprador (...), en todos los derechos y obligaciones adquiridos mediante Escritura Publica de Compreventa de Acciones y Derechos de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, otorgada por ante Notario Público (...), sobre el bien inmueble

inmueble ubicado en el Kilómetro tres de la carretera Chivay, Alto Cayma, del distrito de Cayma, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa. Con costas y costos del proceso. Y por ésta mi sentencia , así lo pronuncio, mando y firmo en la Sala del Despacho del Octavo Juzgado especializado en lo Civil de Arequipa. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.-**

(...)

(...)

SEGUNDA SENTENCIA

CAUSA N° 2013-2250-00-3SC

SENTENCIA DE VISTA

N°206-2016-3SC RESOLUCIÓN N° 68 (VEINTICUATRO)

Código: I-

5.b

Arequipa, dos mil dieciséis
Mayo diecinueve.-

PARTE EXPOSITIVA-----

VISTOS: En audiencia pública y los antecedentes-----

1.1 De la resolución materia de impugnación: La sentencia número noventa y tres guión dos mil quince del trece de agosto del dos mil quince, de fojas quinientos treinta y dos y siguientes, que resuelve declarar FUNDADA la demanda de fojas treinta y siguientes, subsanada a fojas cincuenta y cuatro, interpuesta por (...) en contra de (...), (...), (...)representante legal de (...) y (...), sobre retracto, en consecuencia dispone que la demandante (...)se subroga en lugar del comprador (...) en todos los derechos y obligaciones adquiridos mediante escritura pública de compra venta de acciones y derechos de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, otorgada por ante Notario Público (...), sobre el bien ubicado en el Kilómetro tres de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrita en la partida Registral número 11103428 del Registro de la propiedad Inmueble de la Zona Registral número XII Sede Arequipa.-----

1.2 Control de procedibilidad del recurso: La sentencia fue notificada a don (...) y (...) el día cuatro de septiembre del dos mil quince como consta de las cédulas de notificación de fojas quinientos cincuenta a quinientos cincuenta y uno y quinientos cincuenta y dos y doña (...)el día siete de setiembre del dos mil quince como aparece de la cédula de notificación de fojas quinientos cincuenta y cinco; quien han interpuesto su recurso de apelación el día once de septiembre del dos mil quince como se advierte de fojas quinientos cincuenta y siete y quinientos sesenta y cinco, por lo que dichos recursos fueron interpuestos en su oportunidad, por lo que corresponde emitir pronunciamiento.-----

II.- PARTE CONSIDERATIVA: -----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Del marco normativo:-----

1.1. El artículo 1592 del Código Civil señala que: “El derecho de retracto es el que la Ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compra venta. El retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y en su caso los intereses pactados. ...”.----- 1.2. El artículo 1594 del Código Civil, establece que: “El derecho de retracto procede respecto de bienes muebles inscritos y de inmuebles.”-----

1.3. El artículo, 1596 del Código Civil, señala que: “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 éste derecho. ...”-----

1.4. El artículo 1597 del Código Civil, dispone que: “Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596, el plazo

se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. “

1.5. El inciso 2° del artículo 1599 del Código Civil establece que: “Tienen derecho a retracto: 2. El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.”-----

1.6. El artículo 501 del Código Procesal Civil establece “La carga de la prueba del conocimiento de la transferencia corresponde a los demandados.”-----

SEGUNDO.- El recurso impugnatorio de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior, a solicitud de parte o de tercero legitimado, examine la resolución que le produzca agravio con el propósito de que la misma sea anulada o revocada total o parcialmente, tal como lo dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil. La competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior, se halla delimitada por los siguientes principios: tantum appellatum quantum devolutum (sólo puede ser revisado lo apelado), el de personalidad o comunidad del recurso y el de non reformatio in peius (prohibición de la reforma en peor) por lo que el pronunciamiento de este colegiado se circunscribirá a los argumentos del único apelante. -----

TERCERO.- Del análisis jurídico fáctico:-----

3.1. El retracto, es el derecho que tienen determinadas personas a quienes la Ley (artículo 1599 del Código Civil) les otorga el derecho de preferencia, para subrogarse en el lugar del comprador de un bien. Para ejercer el derecho de retracto deben concurrir determinados presupuestos, tales como: a) El accionante debe hallarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 1599 del Código Civil; b) Dicho derecho debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de dicho derecho(artículo 1596 del Código Civil); c) El retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste(artículo 1592 del Código Civil).-----

- 3.2. Por la copropiedad un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas (artículo 969 del Código Civil). Si bien cada copropietario puede disponer de su cuota ideal conforme lo establece el artículo 977 del Código Civil; sin embargo, para realizar dicho acto de disposición (venta) de sus derechos de copropiedad, dicho copropietario debe poner en conocimiento (comunicación de fecha cierta) a los demás copropietarios a efecto de que éstos puedan ejercer su derecho de preferencia en la adquisición de los derechos de copropiedad de quien pretende vender dentro del plazo de treinta días como lo establece el artículo 1596 del Código Civil.-----

3.3. De los actuados en el proceso se tiene que: a) La demandante doña (...) al formular la pretensión de retracto ha solicitado subrogarse en lugar del comprador (...) del contrato de compra venta de acciones y derechos contenida en la Escritura Pública número 1178, de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, otorgada por ante la notaria del doctor (...) entre (...), (...)y (...)respecto del veinticinco por ciento de los derechos y acciones del inmueble inscrito en la partida Registral número 11103428 del Registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa; aduciendo como fundamentos que tiene condición de copropietaria del bien inmueble ubicado en el Km 3 de la carretera Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa inscrita en la partida registral número 11103428 del Registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, y que (...), (...) y (...) no se le han comunicado de la venta, ni la intención

de transferir los derechos y acciones que en conjunto suma el veinticinco por ciento del derechos del bien, tal como puede verse del escrito de demanda de fojas treinta y siguientes, así como del escrito de subsanación de fojas cincuenta y cuatro y siguientes; que ha tomado conocimiento de la transferencia del bien el día veintidós de abril del dos mil trece, a través de la carta notarial enviada por el comprador (...) diligenciada por la Notaria de (...); b) Los codemandados (...), (...)y (...), ésta última representada por su madre doña (...), al absolver el traslado de la demanda como es de verse de fojas Ciento nueve y siguientes, han señalado que, decidieron vender y transferir la totalidad de sus derechos y acciones (veinticinco por ciento) y que han comunicado de dicha decisión a la demandante y a las demás copropietarias mediante carta notarial de fecha cinco de febrero del dos mil trece, entregada en su domicilio real que queda ubicado en la Urbanización El Palacio, Etapa I, Manzana C, Lote diez del distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, por medio del notario (...), entregada el día siete de febrero del dos mil trece, en la que habrían indicado textualmente “ nuestra voluntad y deseo de vender las acciones y derechos que poseemos sobre el inmueble ubicado en el kilómetro 3 de la carretera Chivay (Alto Cayma), distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral número 11103428 del registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, en la suma total de cuatrocientos mil nuevos soles (S/. 400,000.00)”, que no habiendo recibido respuesta alguna de parte de la demandante y de las demás copropietarias de su intención de comprar, transcurrido más de treinta días decidieron vender a (...) la que se habría materializado el diecinueve de marzo del dos mil trece con la suscripción de la correspondiente escritura pública, y finalmente sostienen que al haberse presentado la demanda de retracto recién el día treinta de abril del dos mil trece ésta devendría en improcedente al haber caducado el derecho de retracto

3.4. En cuanto a que la demandante, tenga derecho al retracto: a) Del asiento C00002 de la partida registral número 11103428 del registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, cuya copia literal obra a fojas diecisiete, se halla acreditado que la demandante (...) tiene la condición de copropietaria del bien inmueble ubicado en el kilómetro tres de la carretera Chivay (Alto Cayma), distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral número 11103428 del registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, en la que también se advierte que los ahora codemandados (...), (...)y (...) también tienen la condición de copropietarios; b) Dichos codemandados al tener la condición de copropietarios, para realizar la venta de sus derechos, tenían la obligación de hacer saber a la demandante, su intención de vender mediante una comunicación de fecha cierta, a efecto de que la ahora demandante tenga oportunidad de ejercer su derecho de preferencia en la compra venta del veinticinco por ciento de los derechos antes señalados; c) Del testimonio de la escritura Pública número 1178 de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, de fojas seis al diez, se advierte que (...), (...)y (...) esta última representada por su señora madre doña (...) vendieron los derechos de copropiedad que tenían sobre el bien inmueble ubicado en el kilómetro 3 de la carretera Chivay (Alto Cayma), distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral N° 11103428 del registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XIISede Arequipa, a favor del codemandado (...) (comprador) por la suma de S/. 400,000.00; d) De los señalado, se tiene que la accionante doña (...) en su condición de copropietaria del bien materia

de Litis, es titular del derecho de retracto al hallarse dentro del supuesto previsto en el inciso 2°(copropietaria) del artículo 1599 del Código Civil.-----

3.5. Respecto a la oportunidad en que se debió ejercer el derecho de retracto: a) Debe tenerse en cuenta, que dicho derecho de retracto, la demandante doña (...) debió ejercer dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta conforme así lo establece el primer párrafo del artículo 1596 del Código Civil); b) Los (...), (...)Y(...) esta última representada por su señora madre, al absolver el traslado de la demanda han sostenido que su voluntad y deseo de vender los derechos materia de Litis (veinticinco por ciento de derechos) en la suma total de cuatrocientos mil nuevos soles (S/. 400,000.00) han comunicado a la demandante y a las demás copropietarias mediante carta notarial de fecha cinco de febrero del dos mil trece y que fue entregada el día siete de febrero del dos mil trece, la que habría sido dejada en el inmueble de la Urbanización El Palacio, Etapa I, Manzana C, Lote diez del distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, por medio del notario (...), en la suma total de cuatrocientos mil nuevos soles (S/. 400,000.00)”, como así aparece del escrito de contestación de la demanda de fojas Ciento nueve y siguientes; por tanto en aplicación de lo establecido en el artículo 501 del Código Procesal Civil la carga de la prueba de que la ahora demandante tomó conocimiento de su intención de vender y la transferencia de los mencionados derechos de copropiedad corresponde a los demandados; c) Respecto de la carta notarial antes referida, la demandante en su escrito de fojas ciento cuarenta y cuatro y siguientes ha señalado que no ha tomado conocimiento de la carta notarial de fecha cinco de febrero del dos mil trece y que los codemandados actuando maliciosamente conociendo fehacientemente que la demandante no vive en la dirección donde supuestamente enviaron la carta Urbanización El Palacio Etapa I, manzana C, Lote 10 del distrito de Sachaca, y que los demandados conocen que en dicha dirección vive el Colegio Mendel y que al enviar a dicha dirección la carta ha sido con el propósito de que no tomara conocimiento de la misma. Que de la venta del diecinueve de marzo del dos mil trece, ha tomado conocimiento mediante la carta notarial enviada por el comprador (...) de fecha veintidós de abril del dos mil trece, carta que se envió a Santa Marta número trescientos cuatro-Oficina ciento cuatro del cercado de Arequipa, y que es desde dicha fecha que empieza a transcurrir el plazo para interponer la demanda;-----

3.6. Teniendo en cuenta, que los codemandados han señalado que la carta notarial de fecha cinco de febrero del dos mil trece destinada a la demandante de fojas 108, ha sido dejado en la Urbanización el Palacio Etapa I, Manzana C, Lote 10 de Sachaca y la demandante ha sostenido no tener domicilio en dicha dirección, es importante tener presente lo establecido en el artículo 33 del Código Civil, que señala que debe entenderse por domicilio como el lugar de residencia habitual de la persona, por lo que debe determinarse si la demandante tenía domicilio en dicha dirección, respecto de cuyo extremo tenemos que: a) De la copia legalizada de la carta notarial de fojas ciento cuarenta y uno, dirigida a la demandante (...), la que fuera remitida por el codemandado (...) se advierte que al dos de agosto del dos mil once, dicho codemandado tenía conocimiento que el domicilio de la demandante era Residencial La Fonda C-9 Cerro Colorado; b) De la copia certificada de la solicitud de conciliación presentada ante el Centro de Conciliación extrajudicial “Paz y Vida” presentada el día veinte de octubre del año dos mil doce de fojas ciento treinta y

siete, se advierte que el ahora codemandado (...) ha señalado para efecto de la notificación como domicilio de la demandante la Calle Santa Marta número 304, oficina 104 (Centro Comercial Galería Santa Marta; c) De las fotografías de fojas ciento veintisiete y ciento veintiocho y la hoja de fojas ciento veintinueve (documentos que no han sido cuestionados de forma alguna), se advierte que el inmueble de la urbanización El Palacio C-10 I Etapa de Sachaca funciona el Colegio Mendel; d) Valorando los medios probatorios de fojas ciento cuarenta y uno y fojas ciento treinta y siete antes referidos, los que datan de fecha anterior al siete de febrero del dos mil trece, corroborados con la copia de la carta notarial de fecha diecinueve de abril del dos mil trece de fojas ciento treinta y doscientos treinta y siete, remitida por el codemandado (...), en las que se advierte que se ha remitido dicha carta a la demandante a la dirección de la calle Santa Marta número trescientos cuatro, interior 104 (galerías Santa Marta); así como la copia certificada de la demanda de fojas doscientos treinta y ocho y siguientes, en la que se advierte que el codemandado (...) ha señalado como domicilio de la demandante la calle Santa Marta 304, interior 104 del cercado de Arequipa, se tiene, que la demandante doña (...) al tiempo de haberse dejado la carta notarial (siete de febrero del dos mil trece) obrante a fojas ciento ocho no tenía domicilio en la Urbanización el Palacio Etapa I, Manzana C, Lote 10 de Sachaca.-----

3.7. De lo señalado en el punto anterior, se tiene que, si bien se halla acreditado en autos que la carta notarial de fojas ciento ocho estaba dirigido entre otras a la demandante doña (...) y se ha dejado en el inmueble de la Urbanización el Palacio Etapa I, Manzana C, Lote 10 del distrito de Sachaca el día siete de febrero del dos mil trece; sin embargo los demandados no han acreditado que la demandante haya tomado conocimiento de la voluntad y deseo de vender de los derechos (veinticinco por ciento) de los codemandados vendedores, a efecto de que dicha demandante tenga oportunidad de ejercer su derecho de preferencia en la transferencia de los mencionados derechos de copropiedad materia de Litis, por cuanto la demandante al siete de febrero del dos mil trece no tenía su residencia habitual en el inmueble en que se ha dejado la carta notarial de fojas ciento ocho; por el contrario se halla acreditado que la demandante tomo conocimiento de la compra venta de los derechos materia de retracto mediante la carta notarial de fecha diecinueve de abril del dos mil trece de fojas dieciocho, la misma que fue entregada el día veintidós de abril del dos mil trece, por lo que es a partir de dicha en que debe computarse el plazo de los treinta días, y siendo que la demanda fue presentada el día treinta de abril del dos mil trece, se concluye que la demandante ha ejercido su derecho de retracto dentro del plazo previsto en el artículo 1595 del Código Civil.-----

3.8. En cuanto al reembolso al adquirente el precio pagado: Del testimonio de la escritura pública de fojas seis al diez se advierte que el precio pactado por la compra venta de los derechos ha pagado la suma de S/. 400,000.00 nuevos soles, cuyo precio fue pagado a la firma de la escritura pública la suma de S/. 206,400.00 nuevos soles, suma que la demandante ha cumplido con reembolsar mediante el cupón de depósito judicial número 2013010104966 de S/. 218,590.00 cuya copia obra a fojas cuarenta y cuatro, y en cuanto al saldo de S/. 193,600.00 nuevos soles se pactó que debía pagarse el treinta de diciembre del dos mil trece, siendo que paga garantizar su pago la retrayente presentó el cupón de depósito judicial número 2013010105890 por la suma de S/. 193,600.00 cuya copia obra a fojas cincuenta y uno, con la cual se halla

debidamente garantizada el pago del saldo del precio, por consiguiente se habría dado cumplimiento al requisito establecido por el artículo 495 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 1592 del Código Civil.-----

3.9. Por los fundamentos antes referidos, siendo que han concurrido los presupuestos de procedencia del retracto, tales como que la demandante es titular del derecho a retracto al tener la condición de copropietaria del bien materia de Litis conforme lo establece el inciso 2° del artículo 1599 del Código Civil; que dicho derecho de retracto lo ha ejercido dentro del plazo de treinta días contados a partir de la notificación de la carta notarial que se le entrego el día veintidós de abril del dos mil trece, y que la demanda fue presentada el día treinta de abril del dos mil trece como consta a fojas treinta, se tiene que dicho derecho fue ejercido dentro del plazo establecido por el artículo 1596 del Código Civil.; así como que la retrayente ha cumplido consignar el precio de la compra venta, para el reembolso del precio al demandado comprador como así lo ha establecido el artículo 1592 del Código Civil., concordante con el artículo 495 del Código Procesal Civil, se concluye, que es procedente ampararse la pretensión demandada, por lo que por los fundamentos de la presente, debe confirmarse la apelada.-----

III. PARTE RESOLUTIVA: -----

DECISIÓN:-----

Fundamentos por los cuales:-----

CONFIRMARON la sentencia número noventa y tres guión dos mil quince, de fecha trece de agosto del dos mil quince, de fojas quinientos treinta y dos al quinientos cincuenta, que resuelve declarar FUNDADA la demanda de fojas treinta y siguientes, subsanada a fojas cincuenta y cuatro, interpuesta por (...) en contra de (...), (...), (...)representante legal (...)y (...), sobre retracto, en consecuencia dispone que la demandante (...) se subrogue en lugar del comprador (...)en todos los derechos y obligaciones adquiridos mediante escritura pública de compra venta de acciones y derechos de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, otorgada por ante Notario Público (...), sobre el bien ubicado en el Kilometro tres de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrita en la partida Registral número 11103428 del Registro de la propiedad Inmueble de la Zona Registral número XII Sede Arequipa, con lo demás que contiene; Y lo devolvieron. Juez Superior Ponente: señor (...). SS. (...) EL CONTENIDO DEL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR BEJAR PEREYRA; AL CUAL SE ADHIERE EL SEÑOR PAREDES BEDREGAL, ES EL SIGUIENTE:-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.-

FINALIDAD DEL RECURSO DE APELACIÓN: El objeto del recurso de apelación reside en que el Órgano Jurisdiccional Superior, a solicitud de parte o de tercero legitimado, examine la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, tal como dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil. La competencia de la función jurisdiccional del juez superior, se halla delimitada por los siguientes principios: el tantum devolutum quantum appellatum (sólo puede ser revisado lo apelado), el de personalidad o comunidad del recurso y el de non reformatio in peius (prohibición de la reforma en peor).-----

SEGUNDO.-

MARCO NORMATIVO:-----

2.1 El artículo 977° del Código Civil señala: “Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos”.-----

2.2 El artículo 988° del Código Civil establece: “Los bienes comunes que no son susceptibles de división material pueden ser adjudicados, en común, a dos o más copropietarios que convengan en ello, o se venderán por acuerdo de todos ellos y se dividirá el precio. Si los copropietarios no estuvieran de acuerdo con la adjudicación en común o en la venta contractual, se venderán en pública subasta”.-----

2.3 El artículo 989° del Código Civil prescribe: “Los copropietarios tienen el derecho de preferencia para evitar la subasta de que trata el artículo 988 y adquirir su propiedad, pagando en dinero el precio de la tasación en las partes que correspondan a los demás copartícipes”.-----

2.4 El artículo 1592° del Código Civil señala: “El derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa.-----

El retrayente debe reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. [...]”-----

2.5 El artículo 1599° del Código Civil señala: “Tienen derecho de retracto: [...] 2.- El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas. [...]”.-----

2.6 El artículo 1596° del Código Civil señala: “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. [...]”-----

2.7 El artículo II del Título Preliminar del Código Civil prescribe: “La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. [...]”.-----

2.8 El artículo 35° del Código Civil establece: “A la persona que vive alternativamente o tiene ocupaciones habituales en varios lugares se le considera domiciliada en cualquiera de ellos”.-----

2.9 El artículo 427° del Código procesal Civil señala: “El Juez declara improcedente la demanda cuando: [...]; 2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar; [...]”.-----

TERCERO:

MARCO FACTICO:-----

3.1 Del asiento C00001 de la Partida número 11103428 (foja dieciséis) se advierte que (...) y (...) adquirieron el bien descrito en la referida partida en mérito al acta notarial de prescripción adquisitiva de dominio del veinticinco de setiembre del dos mil siete.-----

3.2 Del asiento C00002 de la Partida número 11103428 (foja diecisiete) se advierte que en virtud al acta notarial de sucesión intestada del diecinueve de agosto del dos mil diez, los derechos de propiedad que correspondía a (...) pasaron a ser de propiedad de sus herederos, su cónyuge supérstite (...) y sus hijos: (...), (...), (...), (...)y (...).-----

3.3 Por Carta Notarial del siete de febrero del dos mil trece (foja ciento ocho), (...),

(...)y (...), en representación de (...), comunicaron a (...), (...)y (...)su voluntad y deseo de vender las acciones y derechos que poseen en el inmueble inscrito en la Partida N° 11103428, por la suma total de S/. 400 000.00 soles.-----

3.4 Mediante Escritura Pública del diecinueve de marzo del dos mil trece (foja seis(...), (...) y (...), en representación de (...), transfirieron por la suma de S/. 400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 SOLES) los derecho y acciones que ostentaban en el bien inmueble ubicado en el Kilómetro 3, de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida número 11103428, a favor de (...) (ver folio ocho).-----

3.5 Por carta notarial del veintidós de abril del dos mil trece (foja dieciocho), (...)informa a (...), (...)y (...)que por Escritura Pública del diecinueve de marzo del dos mil trece adquirió las acciones y derechos de (...), (...) y (...), que constituyen el veinticinco por ciento del total del inmueble.-----

3.6 A foja cuarenta y cuatro obra copia del certificado de depósito judicial del treinta de abril del dos mil trece, por la suma de S/. 218,590.00 soles efectuado por (...).-----

3.7 A foja cincuenta y uno obra copia del certificado de depósito judicial del veintiuno de mayo del dos mil trece, por la suma de S/. 193,600.00 soles efectuado por(...).-----

3.8 A foja doscientos treinta y ocho obra copia de la demanda de partición y división de bien inmueble interpuesta el siete de agosto del dos mil trece por (...) en contra (...), (...)y (...), admitida por Resolución número 1 (copiada a foja doscientos cuarenta y cinco) emitida en el proceso número 03655-2013-0-0401-JR-CI-09.-----

CUARTO:

VALORACIÓN.-----

4.1 Por escrito de demanda del treinta de abril del dos mil trece (foja treinta(...), interpuso demanda de retracto en contra de (...), (...)(...), (...), con el siguiente petitorio: “[...] INTERPONGO DEMANDA DE RETRACTO contra los enajenantes (...), (...) y (...) y contra (...) a fin de retraer el 25% de los Derechos y Acciones del inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, ubicado en el km. 3 de la carretera Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa; o, en otras palabras, A FIN DE SUBROGARME EN EL LUGAR DEL ÚLTIMO DE LOS NOMBRADOS Y EN TODAS LAS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA, conforme consta en el Testimonio de La Escritura Pública N° 1178, de COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS, de fecha diecinueve de marzo del 2013, [...]” (sic).-----

4.2 Mediante Sentencia número noventa y tres guión dos mil quince (foja quinientos treinta y dos) el A Quo declaró fundada la demanda interpuesta, sustentando su decisión en lo siguiente: “[...] quedan acreditados todos los requisitos necesarios para amparar la pretensión invocada en la demanda, en aplicación del precitado artículo 1599° inciso 2 del Código Civil, determinándose por tanto que sí corresponde a la demandante en calidad de copropietaria, el derecho a sustituir al adquirente (...)en la compra del 25% de derechos y acciones enajenados a su favor

por los codemandado (...), (...) y (...), respecto del inmueble ubicado en el Kilómetro tres de la carretera Chivay, Alto Cayma, del distrito de Cayma, inscrito en la Partida Registral Nro.11103428 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, mediante Escritura Pública de compraventa de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece [...]” (sic).-----

MARCO DOCTRINARIO Y NORMATIVO:-----

4.3 En la doctrina se reconoce, junto a los derechos reales de goce y garantía, a los derechos reales de adquisición que otorgan a su titular la posibilidad de convertirse en propietario del bien que es objeto de su derecho. Sancho Rebullida los define como: “[...] derechos reales limitados que facultan al titular para conseguir la transmisión a su favor de la cosa o derecho por quien fuera su dueño pagando su precio”¹.----- Mario Castillo Freyre, citando a Albaladejo, señala que: “[...] los derechos reales de adquisición que autorizan a su titular para obtener de otra persona, a la que pertenece la cosa, la transmisión de la misma, son los de tanteo, retracto y opción”². De los referidos derechos, a efectos del presente proceso, interesa profundizar en los derechos de tanteo y retracto dada su estrecha vinculación.-----

4.4 Respecto del Derecho de Tanteo, Badenes Gaset lo definió como: “El derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa determinada, en el caso de que el dueño quiera enajenarla, y consiguientemente, la facultad que, en este último caso, se lo manifieste así el propietario, indicándole el precio y condiciones de la enajenación”³. Así, el derecho de tanteo otorga a su titular la atribución de adquirir una cosa pagando el precio por el que será vendida. Es decir, pagando el tanto ofrecido por un tercero, de allí su nombre.-----

----- Nuestro Código Civil recoge la figura del tanteo (derecho de preferencia) en el artículo 989° del Código Civil al establecer que los copropietarios tienen derecho de preferencia para evitar la venta del bien sujeto a copropiedad, sea adjudicándose en común a dos o más copropietarios o mediante la venta contractual.-----

4.5 En cuanto al Derecho de Retracto, León Barandiarán, parafraseado por Castillo Freyre, señalaba que: “[...] el retracto, disciplinado en el Código Civil (de mil novecientos treinta y seis) en sus artículos 1445 a 1455, era una situación que podía producirse con relación a una compraventa [...], para el efecto de que un tercero, extraño al negocio jurídico que se ha realizado de compraventa [...], se substituya al comprador [...], adquiriendo la cosa vendida [...], pagando a dicho comprador [...] lo -que este último pagó al vendedor [...]”⁴.-----

----- 1 SANCHO REBULLIDA: Elementos de Derecho Civil III. Derechos reales. Volumen II. Derechos reales Limitados. Situaciones de Cotitularidad, Lacruz Berdejo y otros, Ed. Dykinson, Madrid, 2004, p. 327. 2 CASTILLO FREYRE, Mario: Derecho de Retracto.

http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/111_Derecho_de_Retracto.pdf

3 BADENES GASSET: La preferencia adquisitiva en el derecho español (tanteo, retracto, opción), Ed. Bosh, Barcelona, 1958, p. 7. 4 CASTILLO FREYRE, Mario: Comentarios al Contrato de Compraventa - Segunda Edición. Gaceta Jurídica, Lima, julio del 2015, p. 311-312. En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de retracto se halla regulado en los artículos 1592° a 1601° del Código Civil, siendo el más recurrente el derecho de retracto del copropietario en la venta de porciones indivisas

regulado en el artículo 1599° inciso 2 del Código Civil. -----

4.6 Derecho de tanteo y retracto: Si bien algunos autores sostienen que la diferencia entre los derechos citados es que el derecho de tanteo existe antes de la venta y el retracto aparece después de realizarse la transferencia del bien, consideramos que se trata de un único derecho de adquisición preferente.-----

Así, ante una futura enajenación, el propietario de la futura venta deberá notificar al titular del derecho preferente (copropietario), quien de considerarlo podrá ejercitar su derecho de tanteo (pagando el tanto del precio de la futura venta). De no existir notificación o aviso de la futura venta, como consecuencia del desconocimiento de la operación de enajenación, el titular del derecho preferente tiene expedito su derecho retractar el bien transferido sin su conocimiento, sustituyéndose en el lugar del comprador y en cada una de las estipulaciones del contrato. Igual situación ocurrirá en caso que existiendo notificación o aviso de la futura venta, el propietario transfiere el bien a un tercero por una suma inferior a la comunicada.

4.7 Resulta relevante considerar lo señalado por Catillo Freyre respecto de la oferta del bien al potencial retrayente (o titular del derecho preferente), dice lo siguiente: “[...] en la actualidad el propietario no está legalmente obligado a ofrecer el bien, ya que no existe norma alguna en tal sentido. Sin embargo, es implícito que tiene la obligación de ofrecerlo, ya que en el supuesto contrario, surgirá en él [el potencial retrayente o titular del derecho preferente] el derecho de retracto. / [...] sería improcedente una demanda de retracto en caso el bien haya sido ofrecido al potencial retrayente y éste haya manifestado su negativa a comprarlo o, simplemente, haya guardado silencio al respecto. Pensar que a pesar de ello tendría derecho de retracto sería una barbaridad, atentatoria –desde todo punto de vista. Contra la seguridad jurídica, además de contraria a la razón”⁵.----- 5 CASTILLO FREYRE, Mario: Comentarios al Contrato de Compraventa - Segunda Edición. Gaceta Jurídica, Lima, julio del 2015, p. 332. ANALISIS DEL CASO CONCRETO: -----

4.8 Conforme al asiento C00002 de la Partida número 11103428 (foja diecisiete) se tiene que al siete de febrero del dos mil trece, el inmueble sublitis es de copropiedad de:-----

- a) (...),----- b) (...), ----- c) (...),-----
- d) (...),----- e) (...)y----- f) (...).-----

4.9 Dada tal situación de copropiedad, por Carta Notarial del siete de febrero del dos mil trece (foja ciento ocho), (...), (...)y (...), en representación (...), comunicaron a (...), (...)y (...)su voluntad y deseo de vender las acciones y derechos que poseen en el inmueble inscrito en la Partida número 11103428, por la suma total de S/. 400 000.00 soles. Dicha comunicación fue entregada en el domicilio ubicado en la Urbanización el Palacio Etapa I, Manzana C, Lote 10, del distrito de Sachaca.-----

-----4.10 La demandante en su escrito de absolución de traslado de foja 144, señala: “[...] NO VIVO EN LA DIRECCION DONDE SUPUESTAMENTE ENVIARON LA CARTA (urbanización El Palacio, etapa I, manzana C, lote 10, distrito de Sachaca), conociendo los codemandados que es el COLEGIO MENDEL, quienes viven esa dirección (donde consignaron el envío de la carta notarial), entonces, intencionalmente, enviaron la carta, para que la

demandante, no tomase conocimiento de la misma” (sic).-----

4.11 Al respecto, si bien la actora refiere que no vive en el domicilio en el que se cursó la Carta Notarial del siete de febrero del dos mil trece (Urbanización el Palacio Etapa I, Manzana C, Lote 10, del distrito de Sachaca), se la tiene por bien notificada en dicho domicilio, por lo siguiente:-----

a) La demandante tiene varios domicilios: Dos domicilios declarados por la actora ubicados en Urbanización El Palacio, Etapa I, Manzana C, Lote 10 del distrito de Sachaca (ver copia del Documento Nacional de Identidad de foja dos con fecha de emisión del diecisiete de diciembre del dos mil doce) y Calle Santa Marta número trescientos cuatro, oficina ciento cuatro del Cercado de Arequipa (ver demanda de foja treinta y Acta de Conciliación de foja ciento ochenta y cinco); y, un domicilio atribuido pero no cuestionado, ubicado en Residencial la Fonda C-9, del distrito de Cerro Colorado (ver caratas notariales de foja ciento treinta y ocho y ciento cuarenta y nueve). Es decir, tiene tres domicilios.-----

b) El artículo 35° del Código Civil establece que: “A la persona que vive alternativamente o tiene ocupaciones habituales en varios lugares se le considera domiciliada en cualquiera de ellos”, siendo por ello válida la notificación que efectuada en Urbanización El Palacio, Etapa I, Manzana C, Lote 10 del distrito de Sachaca, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 14° del Código Procesal Civil.-----

c) Coadyuva a tal determinación el hecho que la actora renovó su documento nacional de identidad el diecisiete de diciembre del dos mil doce (solo dos meses antes de la notificación de la carta notarial del siete de febrero del dos mil trece), sin embargo, no varió de domicilio, reafirmando dicho domicilio como suyo.-----

4.12 Habiéndose establecido la existencia de comunicación válida a los copropietarios (...)y sus hijas (...)y (...), efectuada por Carta Notarial del siete de febrero del dos mil trece (foja ciento ocho) corresponde determinar si la demandante (...) ejerció su derecho de preferencia (tanteo) oportunamente.---

4.13 Al respecto, de autos no se advierte manifestación alguna de la demandante aceptando o negándose a comprar los derechos y acciones ofertados por Carta Notarial del siete de febrero del dos mil trece, guardando silencio por más de treinta días, tiempo más que razonable para que comunique a los codemandados transferentes la aceptación de la oferta y por tanto evitar la venta a tercero. -----

4.14 Al no efectuarlo así, demuestra la falta de interés de la actora en adquirir los derechos y acciones de los otros copropietarios, quienes no pueden ser obligados a mantener indefinidamente la oferta. Por lo que la venta de los derechos y acciones efectuada a tercero, no vulnera el derecho de preferencia de la actora, deviniendo por ello en improcedente la demandada interpuesta por falta de interés para obrar (artículo 427° inciso 2 del Código procesal Civil).-----

4.15 En efecto, la demandante carece de interés económico y moral en el presente proceso, pues habiéndosele comunicado que los copropietarios (...), (...)y (...), en representación de (...), deseaban vender sus derechos de copropiedad por la suma de S/. 400,000.00 soles, la actora guardó negligente silencio por más de treinta días; y, siendo razonable el tiempo de espera, pues lo contrario sería un abuso de derecho por

parte de la hoy demandante, ya que ninguna oferta puede mantenerse indefinidamente, es que los demandados en ejercicio legítimo de su derecho a disponer de su cuota ideal (artículo 977° del Código Civil) transfirieron sus derechos y acciones a favor de (...) por la suma de S/. 400,000.00 soles, suma igual a ofertada, quedando por ello la actora inhabilitada para retractar los derechos y acciones del bien sublitis.-----

4.16 Debe tenerse presente que en el caso de autos no se analiza si el derecho de retracto se ejerció o no dentro del plazo que señala el artículo 1596° del Código Civil, pues la actora perdió el derecho de retracto con la no aceptación expresa de la oferta (pues el silencio, para el caso de autos, implica negativa) que se le efectuó mediante Carta Notarial del siete de febrero del dos mil trece y el hecho que los derechos y acciones se transfirieron, finalmente, por el mismo precio en se ofertaron a la actora (S/. 400,000.00 soles).-----

4.17 Atendiendo a las consideraciones expuestas, debe revocarse la apelada y reformándola, declararse improcedente la demanda interpuesta. ----- Por los fundamentos expuestos; Mi voto es porque se **REVOQUE** la Sentencia número noventa y tres guión dos mil quince del trece de agosto del dos mil quince, de foja quinientos treinta y dos, que declara fundada la demanda de retracto interpuesta por (...) en contra de (...), (...), (...), representante legal de (...)y (...). **REFORMÁNDOLA** se declare **IMPROCEDENTE** la demanda interpuesta. Y los devuelvan. Se TOME RAZÓN y se HÁGA SABER. Juez Superior: señor (...).

SS.

(...)

8° Juzgado Civil

EXPEDIENTE: **02250-2013-0-0401-JR-CI-08**

MATERIA: RETRACTO

JUEZ: (...)

ESPECIALISTA: (...)

DEMANDADO: (...), (...), (...), (...)

DEMANDANTE: (...)

Resolución Nro.72

Arequipa, dos mil dieciocho,

Enero ocho. -

Asumiendo competencia el magistrado que suscribe por licencia del titular y disposición del superior. Por recibido en la fecha a fojas novecientos veintiocho y en dos cuerpos, el expediente remitido por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, a conocimiento de las partes la bajada de autos, estando a lo resuelto por el superior en grado mediante Sentencia de Vista N°206-2016-3SC, obrante a folios ochocientos treinta y dos y siguientes, que entre otros confirmó la sentencia N°93-2015 que declaró fundada la demanda; y la Sentencia Casación N°2875-2016 que declaró infundados los recursos de casación, se advierte que la causa se encuentra expedita para su ejecución. **DE OFICIO:** En cumplimiento con las leyes vigentes N° 30229, 30292 y 30293 y las diversas modificaciones efectuadas a la Ley Orgánica del Poder Judicial, el Código Procesal Civil, **SE REQUIERE** a las partes para que cumplan con señalar su casilla física (judicial) y casilla electrónica en el plazo de tres días de notificados. Autorizando la presente el especialista legal por mandato del señor Juez y al amparo de la facultad prevista por el artículo 122 del Código Procesal Civil.

ANEXO 2: DEFINICIÓN Y OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE E INDICADORES

Aplica sentencia de primera instancia

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
S E N T E N C I A	CALIDAD DE LA SENTENCIA En términos de judiciales, una sentencia de calidad es aquella que evidencia poseer un conjunto de características o indicadores establecidos en fuentes que	PARTE EXPOSITIVA	Introducción	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.</i></p> <p>2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?</i></p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso.</i></p> <p>4. Evidencia los aspectos del proceso: <i>el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.</i></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>
			Postura de las partes	<p>1. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante.</p> <p>2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado.</p> <p>3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos facticos expuestos por las partes.</p> <p>4. Explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver.</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>
		Motivación de los hechos	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).</i></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(Se realizó el análisis</i></p>	

desarrollan su contenido	<p style="text-align: center;">PARTE CONSIDERATIVA</p>	<p><i>individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez).</i></p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. <i>(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).</i></p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</i></p> <p>5. Evidencia claridad <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</i></p>
		<p>Motivación del derecho</p> <p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).</i></p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. <i>(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)</i></p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. <i>(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).</i></p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. <i>(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).</i></p> <p>5. Evidencia claridad <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</i></p>
		<p>Aplicación del Principio de</p> <p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. <i>(Es completa) Si cumple</i></p> <p>2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas <i>(No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado)</i></p>

		PARTE RESOLUTIVA	Congruencia	<p>3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia.</p> <p>4. El contenido del pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente.</p> <p>5. Evidencia claridad (<i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i>).</p>
			Descripción de la decisión	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena.</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación.</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso.</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>

Aplica sentencia de segunda instancia

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
SENTENCIA	<p>CALIDAD DE LA SENTENCIA</p> <p>En términos de judiciales, una sentencia de calidad es aquella que evidencia poseer un conjunto de características o indicadores establecidos en fuentes que desarrollan su contenido</p>	EXPOSITIVA	Introducción	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.</i></p> <p>2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver.</i></p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).</i></p> <p>4. Evidencia los aspectos del proceso: <i>el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.</i></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>
			Postura de las partes	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda).</p> <p>2. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. 3. Evidencia la pretensión(es) de quién formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta.</p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal.</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>

		<p style="text-align: center;">CONSIDERATIVA</p>	<p>Motivación de los hechos</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).</i></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez).</i></p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. <i>(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).</i></p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</i></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>
			<p>Motivación del derecho</p>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).</i></p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. <i>(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)</i></p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. <i>(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).</i></p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. <i>(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).</i></p> <p>5.</p>

			Evidencia claridad (<i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas</i>).
	RESOLUTIVA	Aplicación del Principio de Congruencia	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/en la adhesión/ o los fines de la consulta. (según corresponda) (Es completa)</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta (según corresponda) (No se extralimita)/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado).</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia.</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad (<i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas</i>).</p>
		Descripción de la decisión	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena.</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso.</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>

ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(Lista de cotejo)

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1. PARTE EXPOSITIVA

1.1. Introducción

1. El encabezamiento evidencia: la *individualización de la sentencia, el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.* **Si cumple/no cumple**

2. Evidencia el asunto: *¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre, lo que se decidirá?* **No cumple/si cumple**

3. Evidencia la **individualización de las partes**: *se individualiza al demandante, al demandado, y al tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).* **Si cumple/No cumple**

4. Evidencia los **aspectos del proceso**: *el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.* **Si cumple/No cumple**

5. Evidencia **claridad**: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple/No cumple**

1.2. Postura de las partes

1. **Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante.** **Si cumple/No cumple**

2. **Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado.** **Si cumple/No cumple**

3. **Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes.** **Si cumple/No cumple**

4. **Explicita los puntos controvertidos** o aspectos específicos respecto al(os) cuales se resolverá. **Si cumple/No cumple**

5. Evidencia **claridad**: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple/No cumple**

1. PARTE CONSIDERATIVA

2.1. Motivación de los Hechos

1. **Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas.** *(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).* **Si cumple/No cumple**

2. **Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas.** *(Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y*

validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez). **Si cumple/No cumple**

3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de la pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). **Si cumple/No cumple**

4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). **Si cumple/No cumple**

5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). **Si cumple/No cumple**

2.2. Motivación del derecho

1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). **Si cumple/No cumple**

2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) **Si cumple/No cumple**

3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). **Si cumple/No cumple**

4. Las razones se orientan, a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). **Si cumple/No cumple**

5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). **Si cumple/No cumple**

3. Parte resolutive

2.3. Aplicación del principio de congruencia

1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) **Si cumple/No cumple**

2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). **Si cumple/No cumple**

3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. **Si cumple/No cumple**

4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. **No cumple**

5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). **Si cumple/No cumple**

2.4. Descripción de la decisión

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. **Si cumple/No cumple**

2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple

3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. Si cumple

4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. Si cumple/No cumple

5. Evidencia claridad: *El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple/No cumple*

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

1. PARTE EXPOSITIVA

1.1. Introducción

1. El encabezamiento evidencia: *la individualización de la sentencia, indica el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple/No cumple*

2. Evidencia el asunto: *¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver Si cumple/No cumple*

3. Evidencia la individualización de las partes: *se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple/No cumple*

4. Evidencia los aspectos del proceso: *el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple/No cumple*

5. Evidencia claridad: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple/No cumple*

1.2. Postura de las partes

1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). **Si cumple/No cumple**

2. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. Si cumple/No cumple

3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta. Si cumple/No cumple

4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explícita el silencio o inactividad procesal. Si cumple/No cumple

5. Evidencia claridad: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple/No cumple*

2. PARTE CONSIDERATIVA

2.1. Motivación de los hechos

1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadados. (Elemento imprescindible,

*expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).***Si cumple/No cumple**

2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. *(Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez).***Si cumple/No cumple**

3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. *(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de la pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).* **Si cumple/No cumple**

4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. *(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).***Si cumple/No cumple**

5. Evidencia claridad: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple/No cumple**

2.2. Motivación del derecho

1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. *(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).* **Si cumple/No cumple**

2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. *(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)* **Si cumple/No cumple**

3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. *(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).***Si cumple/No cumple**

4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. *(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).***Si cumple/No cumple**

5. Evidencian claridad *(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).* **Si cumple/No cumple**

3. PARTE RESOLUTIVA

3.1. Aplicación del principio de congruencia

1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ en la adhesión / o los fines de la consulta (según corresponda). *(Es completa)* **Si cumple/No cumple**

2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta (según corresponda) *(No se extralimita)/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado).* **Si cumple/No cumple**

3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. **Si cumple /No cumple**

4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. **Si cumple/No cumple**

5. Evidencia claridad *(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).* **Si cumple/No cumple**

3.2. Descripción de la decisión

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. **Si cumple/No cumple**

2. **El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple**
3. **El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada / el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta. Si cumple/No cumple**
4. **El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. Si cumple/No cumple**
5. Evidencian **claridad**: *El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple/No cumple*

ANEXO 4: PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN, ORGANIZACIÓN, CALIFICACIÓN DE DATOS Y DETERMINACIÓN DE LA VARIABLE

1. CUESTIONES PREVIAS

1. De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 1), se denomina objeto de estudio a las sentencias de primera y segunda instancia.
2. La variable de estudio viene a ser la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia según los parámetros doctrinarios, normativos y jurisprudenciales pertinentes.
3. La variable tiene dimensiones, los cuales son tres por cada sentencia, estos son: la parte expositiva, considerativa y resolutive, respectivamente.
4. Cada dimensión de la variable tiene sus respectivas sub dimensiones.

En relación a la sentencia de primera y segunda instancia.

- 4.1. Las sub dimensiones de la dimensión parte expositiva son 2: *introducción y la postura de las partes.*
- 4.2. Las sub dimensiones de la dimensión parte considerativa son 2: *motivación de los hechos y motivación del derecho*
- 4.3. Las sub dimensiones de la dimensión parte resolutive son 2: *aplicación del principio de congruencia y descripción de la decisión.*

* **Aplicable:** *cuando la fuente se trata de procesos civiles y afines.*

5. Cada sub dimensión presenta 5 parámetros, se presenta en el instrumento para recoger los datos que se llama lista de cotejo.
6. Para asegurar la objetividad de la medición, en cada sub dimensión se ha previsto 5 parámetros, que son criterios o indicadores de calidad, extraídos indistintamente de la normatividad, la doctrina y la jurisprudencia los cuales se registran en la lista de cotejo.
7. **De los niveles de calificación:** la calidad de las sub dimensiones, las dimensiones y la variable en estudio se califica en 5 niveles que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta, respectivamente.
8. **Calificación:**
 - 8.1. De los parámetros: el hallazgo o inexistencia de un parámetro, en el texto de la sentencia en estudio, se califica con las expresiones: si cumple y no cumple
 - 8.2. De las sub dimensiones: se determina en función al número de parámetros cumplidos.
 - 8.3. De las dimensiones: se determina en función a la calidad de las sub dimensiones, que presenta.
 - 8.4. De la variable: se determina en función a la calidad de las dimensiones
9. **Recomendaciones:**
 - 9.1. Examinar con exhaustividad: el Cuadro de Operacionalización de la Variable que se identifica como Anexo 2.
 - 9.2. Examinar con exhaustividad: el proceso judicial existente en el expediente.
 - 9.3. Identificar las instituciones procesales y sustantivas existentes en el proceso judicial existente en el

expediente, incorporarlos en el desarrollo de las bases teóricas del trabajo de investigación, utilizando fuentes doctrinarias, normativas y jurisprudenciales.

9.4. Empoderarse, sistemáticamente, de los conocimientos y las estrategias previstas facilitará el análisis de la sentencia, desde el recojo de los datos, hasta la defensa de la tesis.

10. El presente anexo solo describe el procedimiento de recojo y organización de los datos.

11. Los cuadros de presentación de los resultados evidencian su aplicación.

2. PROCEDIMIENTOS PARA RECOGER LOS DATOS DE LOS PARÁMETROS DOCTRINARIO, NORMATIVOS Y JURISPRUDENCIALES PREVISTOS EN EL PRESENTE ESTUDIO.

Para recoger los datos se contrasta la lista de cotejo con el texto de la sentencia; el propósito es identificar cada parámetro en el texto respectivo de la sentencia.

La calificación se realiza conforme al cuadro siguiente:

Cuadro 1
Calificación aplicable a los parámetros

Texto respectivo de la sentencia	Lista de parámetros	Calificación
		Si cumple (cuando en el texto se cumple)
		No cumple (cuando en el texto no se cumple)

Fundamentos:

- ❖ El hallazgo de un parámetro se califica con la expresión : Si cumple
- ❖ La ausencia de un parámetro se califica con la expresión : No cumple

3. PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE UNA SUB DIMENSIÓN

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

Cuadro 2

Calificación aplicable a cada sub dimensión

Cumplimiento de los parámetros en una sub dimensión	Valor (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	5	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	4	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	3	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	1	Muy baja

Fundamentos:

- ⤴ Se procede luego de haber aplicado las pautas establecidas en el Cuadro 1, del presente documento.
- ⤴ Consiste en agrupar los parámetros cumplidos.
- ⤴ La calidad de la sub dimensión se determina en función al número de parámetros cumplidos.
- ⤴ *Para todos los casos el hallazgo de uno, o ninguno de los 5 parámetros previstos, se califica con el nivel de: muy baja.*

4. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LAS DIMENSIONES PARTE EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

Cuadro 3

Calificación aplicable a las dimensiones: parte expositiva y parte resolutive

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					De la dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		De las sub dimensiones							
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
		1	2	3	4	5			
Nombre de la dimensión: ...	Nombre de la sub dimensión		X				7	[9 - 10]	Muy Alta
								[7 - 8]	Alta
	Nombre de la sub dimensión					X		[5 - 6]	Mediana
								[3 - 4]	Baja
								[1 - 2]	Muy baja

Ejemplo: 7, está indicando que la calidad de la dimensión, ... es alta, se deriva de la calidad de las dos sub dimensiones, y, que son baja y muy alta, respectivamente.

Fundamentos:

- ⤴ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 2), las dimensiones identificadas como: parte expositiva y parte resolutive, cada una, presenta dos sub dimensiones.
- ⤴ Asimismo, el valor máximo que le corresponde a una sub dimensión es 5 (Cuadro 2). Por esta razón, el valor máximo que le corresponde a una dimensión que tiene 2 sub dimensiones es 10.
- ⤴ Por esta razón el valor máximo que le corresponde a la parte expositiva y parte resolutive, es 10.
- ⤴ Asimismo, para los efectos de establecer los 5 niveles de calidad, se divide 10 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 2.
- ⤴ El número 2, indica que cada nivel de calidad presenta 2 niveles de calidad
- ⤴ Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; éstos a su vez orientan la determinación de la calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 3.

^ La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

Valores y nivel de calidad:

[9 - 10] = Los valores pueden ser 9 o 10 = Muy alta

[7 - 8] = Los valores pueden ser 7 u 8 = Alta

[5 - 6] = Los valores pueden ser 5 o 6 = Mediana

[3 - 4] = Los valores pueden ser 3 o 4 = Baja

[1 - 2] = Los valores pueden ser 1 o 2 = Muy baja

Nota: Esta información se evidencia en las dos últimas columnas del Cuadro 3.

5. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA DIMENSIÓN PARTE CONSIDERATIVA

Se realiza por etapas.

5.1. Primera etapa: determinación de la calidad de las sub dimensiones de la parte considerativa.

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia).

Cuadro 4

Calificación aplicable a las sub dimensiones de la parte considerativa

Cumplimiento de criterios de evaluación	Ponderación	Valor numérico (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	2x 5	10	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	2x 4	8	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	2x 3	6	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2x2	4	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	2x 1	2	Muy baja

Nota: el número 2, está indicando que la ponderación o peso asignado para los parámetros está duplicado; porque pertenecen a la parte considerativa, lo cual permite hallar los valores que orientan el nivel de calidad.

Fundamentos:

- ⤴ Aplicar el procedimiento previsto en el Cuadro 1. Es decir; luego de haber identificado uno por uno, si los parámetros se cumplen o no.
- ⤴ El procedimiento para determinar la calidad de las dimensiones identificadas como parte EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA, difiere del procedimiento empleado para determinar la calidad la dimensión identificada como parte CONSIDERATIVA. En éste último la ponderación del cumplimiento de los parámetros se duplican.
- ⤴ *La calidad de la parte expositiva y resolutive emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones, los cuales a su vez se determinan agrupando los parámetros cumplidos conforme al Cuadro 2.*
- ⤴ *La calidad de la parte considerativa; también, emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones; cuya calidad, a diferencia de las anteriores, se determina luego de multiplicar por 2, el número de parámetros cumplidos conforme al Cuadro 4. Porque la ponderación no es simple; sino doble.*
- ⤴ Por esta razón los valores que orientan la determinación de los cinco niveles de calidad que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta; no son, 1, 2, 3, 4 y 5; sino: 2, 4, 6, 8 y 10; respectivamente; cuando se trata de la parte considerativa.
- ⤴ Fundamentos que sustentan la doble ponderación:

5.2. Segunda etapa: determinación de la calidad de la de dimensión: parte considerativa
 (Aplicable para la sentencia de **primera instancia** - tiene 2 sub dimensiones – ver Anexo 2)

Cuadro 5

Calificación aplicable a la dimensión: parte considerativa (primera instancia)

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					De la dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		De las sub dimensiones							
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
		2x 1= 2	2x 2= 4	2x 3= 6	2x 4= 8	2x 5= 10			
Parte considerativa	Nombre de la sub dimensión			X			14	[17 - 20]	Muy alta
	Nombre de la sub dimensión				X			[13 - 16]	Alta
								[9 - 12]	Mediana
								[5 - 8]	Baja
						[1 - 4]	Muy baja		

Ejemplo: 14, está indicando que la calidad de la dimensión parte considerativa es de calidad alta, se deriva de

los resultados de la calidad de las dos sub dimensiones que son de calidad mediana y alta, respectivamente.

Fundamentos:

- ⤴ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 2), la parte considerativa presenta 2 sub dimensiones que son motivación de los hechos y motivación del derecho.
- ⤴ De acuerdo al Cuadro 4, el valor máximo que le corresponde a cada sub dimensión es 10; asimismo, de acuerdo a la lista de especificaciones (punto 8.3), la calidad de una dimensión se determina en función a la calidad de las sub dimensiones que lo componen.
- ⤴ Por esta razón si una dimensión tiene 2 sub dimensiones, cuyo valor máximo de cada uno, es 10; el valor máximo que le corresponde a la dimensión es 20.
- ⤴ El número 20, es referente para determinar los niveles de calidad. Consiste en dividir 20 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 4.
- ⤴ El número 4 indica, que en cada nivel de calidad hay 4 valores.
- ⤴ Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; para orientar la determinación de los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 5.
- ⤴ La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

Valores y nivel de calidad:

- [17 - 20] = Los valores pueden ser 17, 18, 19 o 20 = Muy alta
- [13 - 16] = Los valores pueden ser 13, 14, 15 o 16 = Alta
- [9 - 12] = Los valores pueden ser 9, 10, 11 o 12 = Mediana
- [5 - 8] = Los valores pueden ser 5, 6, 7 u 8 = Baja
- [1 - 4] = Los valores pueden ser 1, 2, 3 o 4 = Muy baja

5.2. Tercera etapa: determinación de la calidad de la dimensión: parte considerativa – Sentencia de segunda instancia

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 5.

Fundamento:

- La parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, presenta el mismo número de sub dimensiones que la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, entonces el procedimiento a seguir es el mismo.
La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización – Anexo 2.

6. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA VARIABLE: CALIDAD DE LA SENTENCIAS

Se realiza por etapas

6.1. Primera etapa: con respecto a la sentencia de primera instancia

Examinar el cuadro siguiente:

Cuadro 6
Calificación aplicable a la sentencia de primera y segunda instancia

Variable	Dimensión	Sub dimensiones	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: calidad de la sentencia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 - 24]	[25-32]	[33 - 40]		
Calidad de la sentencia...	Parte expositiva	Introducción			X			7	[9 - 10]	Muy alta	30				
		Postura de las partes				X			[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
	Parte considerativa	Motivación de los hechos	2	4	6	8	10	14	[17 -20]	Muy alta					
						X			[13-16]	Alta					
		Motivación del derecho			X				[9- 12]	Mediana					
									[5 -8]	Baja					
	Parte resolutive	Aplicación del principio de congruencia	1	2	3	4	5	9	[9 -10]	Muy alta					
						X			[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
		Descripción de la decisión					X		[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					

Ejemplo: 30, está indicando que la calidad de la sentencia en estudio es de rango alta, se deriva de los resultados de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron de rango: alta, alta y muy alta, respectivamente.

Fundamentos

- ▲ De acuerdo a las Lista de Especificaciones la calidad de cada sentencia se determina en función a la calidad de sus partes

▲ Para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, se aplica todos los procedimientos especificados, de la forma siguiente:

- 1) Recoger los datos de los parámetros.
- 2) Determinar la calidad de las sub dimensiones; y
- 3) Determinar la calidad de las dimensiones.
- 4) Ingresar la información a cuadro similar al que se presenta en el Cuadro 6. Se realiza al concluir el trabajo de investigación.

Determinación de los niveles de calidad.

- 1) Se determina el valor máximo, en función al valor máximo de la parte expositiva, considerativa y resolutive, que son 10, 20 y 10, respectivamente, (Cuadro 3 y 5), el resultado es: 40.
- 2) Para determinar los niveles de calidad se divide 40 (valor máximo) entre 5 (número de niveles) el resultado es: 8.
- 3) El número 8, indica que en cada nivel habrá 8 valores.
- 4) Para asegurar que todos los valores que surjan al organizar los datos, se establece rangos, para orientar los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 6.
- 5) Observar los niveles y valores de cada nivel en el siguiente texto:

Valores y niveles de calidad

[33 - 40] = Los valores pueden ser 33,34,35,36,37, 38, 39 o 40 = Muy alta

[25 - 32] = Los valores pueden ser 25,26,27,28,29,30,31 o 32 = Alta

[17 - 24] = Los valores pueden ser 17,18,19,20,21,22,23, o 24 = Mediana

[9 - 16] = Los valores pueden ser 9,10,11,12,13,14,15 o 16 = Baja

[1 - 8] = Los valores pueden ser 1,2,3,4,5,6,7 u 8 = Muy baja

6.2. Segunda etapa: con respecto a la sentencia de segunda instancia

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 6.

Fundamento:

- La sentencia de primera instancia, presenta el mismo número de sub dimensiones que la sentencia de segunda instancia
- La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización – Anexo 2

<p style="text-align: center;">Postura de las partes</p>	<p>PRIMERO: (Demanda) La demandante interpone demanda de retracto contra los enajenantes (..), (...) y (...)y contra (...), a fin de retraer el 25% de los derechos y acciones del inmueble inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, ubicado en el Km. 3 de la carretera Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa; o en otras palabras, a fin de subrogarse en el lugar del último de los nombrados y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, conforme consta en el Testimonio de la Escritura Pública N° 1178 de compraventa de acciones y derechos, de fecha 19 de marzo del 2013, otorgada por los demandados, por ante Notario Público Dr. (...), respecto del bien aludido anteriormente.</p> <p>SEGUNDO: Alega la demandante: (1) Que, el día 19 de marzo del 2003 los señores (...), (...)y (...), representante legal de (...), vendieron al señor (...), el 25% de las acciones y derechos del bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble dela Zona Registral XII - Sede Arequipa, ubicado en el km. 3 de la carretera Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, conforme consta en el testimonio de la Escritura Pública N° 1178 de compraventa de acciones y derechos de fecha 19 de marzo del 2013, otorgada por los demandados por ante Notario Público Dr. (...), respecto del bien aludido. (2) Que, el inmueble fue adquirido por la sociedad de gananciales compuesta por la demandante y el causante (...), lo que se aprecia de la página Nro. 1, Rubro: Títulos de dominio, Asiento C00001, de la Partida Registral Nro. 11103428, correspondiente al inmueble citado. (3) Que, al fallecimiento del causante, (...), cónyuge de la recurrente, se</p>	<p>1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple</p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. Si cumple</p> <p>3. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. Si cumple</p> <p>4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i> Si cumple</p>					X						
---	--	---	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--

<p>inscribe el Acta Protocolizada de fecha 19 de agosto del 2010 del fallecimiento intestado del causante otorgada ante Notario Público Dr. (...), en la Partida Registral N° 11101460 del Registro de Sucesión Intestada Rubro: Declaratoria de herederos, Asiento A00001, sucesión intestada definitiva, de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, en la que la demandante (en su calidad de cónyuge supérstite), y los enajenantes, son declarados herederos legales del causante. (4) Que, en virtud a lo señalado en el párrafo precedente, por traslado de dominio por sucesión intestada, los derechos de propiedad que sobre el inmueble correspondían a (...), quien falleció el 13 de septiembre, pasaron a ser de sus herederos legales, la demandante en su calidad de cónyuge supérstite y de los enajenantes. Todo ello inscrito en el Asiento C00002, Registro de Propiedad Inmueble, Rubro: Títulos de dominio, de la Partida Registral N° 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa. (5) Que, son seis los herederos legales y, al ser el causante, virtualmente propietario del 50% de los derechos y acciones del inmueble que se pretende retraer, a cada heredero le corresponderían el 8.33% de los derechos y acciones del inmueble a retraer. Sin perjuicio de los gananciales a los que tiene derecho por ley. (6) Que, por ello, es que sumados los derechos y acciones de los enajenantes, equivalen al 25% del total de los derechos y acciones del inmueble que se pretende retraer, los que fueron adquiridos por el comprador (...), cuya subrogación pretende con la presente acción. (7) Que, los enajenantes (...), (...)y (...), no le comunicaron de dicha venta ni de su intención de transferir sus acciones y derechos sobre el citado bien inmueble a efecto de ejercer su derecho de retracto, el mismo que se funda en</p>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>su calidad de heredera legal del causante (...), conjuntamente con los enajenantes. (8) Que, en la actualidad, todos los herederos son copropietarios de los derechos del causante, conforme los señala el artículo 844° del Código Civil, pues en su caso particular, están frente a una comunidad patrimonial o sucesión indivisa; éste artículo, en coherencia con el siguiente del Código Civil, que literalmente dice: Artículo 845°: "El estado de indivisión hereditaria se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad en lo que no estuviera previsto en este capítulo." Entonces, en virtud a las normas de la copropiedad que se aplican supletoriamente a la comunidad hereditaria, por mandato de la norma citada, además de otras de igual importancia, señala expresamente el artículo 1592° del Código Civil, norma que se refiere al derecho de retracto, correlativamente con el numeral 2 del artículo 1599° del mismo código, que le confiere el derecho al copropietario en la venta a terceros de las porciones indivisas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, debiendo el retrayente reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y en su caso, los intereses pactados. Por lo tanto, la demandante es titular del derecho de retracto. (9) Que, se deja constancia que el día 22 de abril del 2013, ha tomado conocimiento de la transferencia de las acciones y derechos del bien descrito en el punto 1, a través de una Carta Notarial, enviada a la recurrente, gestionada por el comprador, señor (...), ante Notario Público Sr. (...), a fin de informarle la adquisición de las acciones y derechos equivalentes al 25% del total de dicho inmueble, 4 por lo que la presente demanda de retracto se interpone oportunamente, vale decir, antes de transcurrido el plazo a que se contraen los artículos 1596° del Código Civil y 487° de</p>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Código Procesal Civil. (10) Que, se deja constancia, además que, conforme lo ordena el artículo 485° -primer párrafo- del Código Procesal Civil, cumple con acompañar a la presente demanda el correspondiente certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por los enajenantes (...), (...) y (...), representante legal de (...), más los tributos y gastos pagados por el adquirente señor (...), todo lo cual suma la cantidad de S/. 218 599.00 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON 00/100 NUEVOS SOLES) porque el precio de venta del 25% de las acciones y derechos del inmueble materia de retracto convenido en la compraventa, conforme consta en el testimonio de la Escritura Pública N° 1178 de compraventa de acciones y derechos, de fecha 19 de marzo del 2013, otorgada por los demandados, por ante Notario Público Dr(...), fue de S/. 400 000.00 (cuatrocientos mil y 00/100 Nuevos Soles) pero pagados de la siguiente manera: A la firma de la Escritura Pública se pagó la suma de S/. 206 400.00 (doscientos seis mil cuatrocientos y 00/100 Nuevos Soles); el saldo de S/. 193 600.00 (ciento noventa y tres mil seiscientos y 00/100 Nuevos Soles) se pagará el 30 de diciembre del 2013; impuesto a la alcabala pagados por el comprador por la suma de S/. 10 890.00 (diez mil ochocientos noventa y 00/100 Nuevos Soles); S/. 1 300,00 (mil trescientos y 00/100 Nuevos Soles) por concepto de gastos notariales, administrativos u otros, pagados por el adquirente como consecuencia de la compraventa de las acciones y derechos del inmueble que se intenta retraer. (11) Que, sin embargo, si hubiese otros gastos que desconoce, ofrece hacer el depósito correspondiente dentro del segundo día de conocida cualquier otra suma pagada por el</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>comprador. Todo ello en aplicación del artículo 498° del Código Procesal Civil. (12) Que, debido a que, en el contrato de compraventa, celebrado por los demandados, respecto del bien objeto de retracto, se pactó plazo para el pago del saldo del precio que vence el día 30 de diciembre del 2013, según consta en la cláusula tercera - penúltimo párrafo - de la Escritura Pública N° 1178 que contiene el contrato, y en aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 496° del Código Procesal Civil, se compromete a otorgar, dentro del plazo de ley, garantía suficiente a criterio del Juez, que asegure el pago del referido saldo ascendiente a la suma de S/. 193 600.00 (ciento noventa y tres mil seiscientos y 00/100 Nuevos Soles), conforme consta en la cláusula tercera -in fine- de la misma Escritura Pública. (13) Que, sin perjuicio de la garantía ofrecida en el párrafo precedente, al pretender subrogarse en el lugar del comprador, quedará sometida a la penalidad de la cláusula octava del contrato de compraventa -Escritura Pública N° 1178- perdiendo el monto dado, en caso de incumplimiento del saldo pendiente en la fecha establecida.</p> <p>TERCERO: (Admisión) Mediante Resolución Nro. 02, obrante a fojas cincuenta y seis y siguiente, se admite a trámite la demanda en la vía del proceso abreviado, se tienen por ofrecidos los medios probatorios y se corre traslado a la parte demandada.</p> <p>CUARTO: (Contestación) A fojas setenta y siete, contesta la (...), donde alega: (1) Que, con fecha 19 de marzo del 2013, el recurrente adquirió los derechos y acciones del inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° XII - Sede Arequipa, tal como se puede apreciar de la Escritura Pública</p>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>N° 1178 otorgada ante el Notario Público Dr. (...). (2) Que, mediante dicho acto jurídico adquirió el 25% de los derechos y acciones del inmueble en mención, que pertenecía a los señores (...), (...) y (...). (3) Que, dicha compra la realizó una vez que verificó el saneamiento legal de dicha propiedad, pues al revisar la ficha correspondiente, constató que los derechos y acciones pertenecían a las personas que le estaban vendiendo y que sobre todo no existía carga, gravamen o cualquier medida que restrinja el pleno derecho de la titularidad de las acciones y derechos de dicho inmueble, por lo que, al comprobar que el inmueble no tenía problemas legales, decidió y en efecto, adquirió la titularidad de las acciones y derechos del indicado inmueble. (4) Que, asimismo, como consecuencia de la interposición de la presente demanda, ha tomado conocimiento que los vendedores (...), (...) y (...), comunicaron oportunamente a la demandante (...) de la intención de vender las acciones y derechos que les pertenecían sobre el inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa. (5) Que, como consecuencia de lo anterior, y al haber comunicado oportunamente los enajenantes de sus derechos y acciones del inmueble en cuestión, la demanda deviene en infundada toda vez que los enajenantes cumplieron con lo preceptuado en el artículo 1596°, sin que la demandante (...) haga uso oportuno del derecho que le confiere dicho artículo. (6) Que, por lo anteriormente expresado, la presente demanda en su oportunidad deberá ser declarada infundada. (7) Que, sin perjuicio de lo anterior, al adquirir las acciones y derechos del inmueble en mención,</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>ha obrado de buena fe, lo que debe ser valorado al momento de expedirse la sentencia.</p> <p>QUINTO: (Contestación) A fojas ciento nueve, contestan la demanda (...), por derecho propio y en representación de (...) y (...) en representación de (...), donde alegan: (1) Que, su padre (...) adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, tal como se puede apreciar del Asiento C00001 del Rubro: Títulos de dominio de la indicada Partida Registral. (2) Que, al fallecimiento de su padre, acaecido el 13 de septiembre del 2007, los demandados fueron declarados herederos del mismo, así como la demandante y sus hijas, conforme aparece del Acta Notarial de fecha 19 de agosto del 2010, otorgada por ante Notario Público Dr. (...), procediendo a registrar tal hecho en Registros Públicos, conforme aparece del Asiento C00002 de la Partida Registral Nro. 11103428, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nro. XII - Sede Arequipa, con fecha 28 de septiembre del año 2010. (3) Que, con la demandante nunca hubo buenas relaciones, producto de su ambición e intención de despojarlos de sus derechos hereditarios que por ley y derecho les 7 corresponde, habiendo puesto trabas y negativas hasta la fecha, pues ella en forma exclusiva viene gozando de los frutos que rinden los bienes que dejó su padre, pese a sus continuos requerimientos y pedidos que le efectuaron. (4) Que, en el caso particular del inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, (Alto Cayma), distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Registral N° XII - Sede Arequipa, del cual eran copropietarios y titulares del 25%, se cansaron de requerirle a la demandante la partición e independización del mismo, lo cual nunca aceptó. Esta negativa se debió a que, en forma exclusiva, la demandante venía y a la fecha viene desarrollando un proyecto de vivienda en forma privada en dicho terreno, pese a que aún no ha sido objeto de partición y división, hecho que constituyó y constituye una verdadera afectación a sus derechos como copropietarios. (5) Que, ante la situación descrita en el párrafo anterior, es que en forma conjunta decidieron vender y transferir la totalidad de sus derechos y acciones que tenían sobre dicho inmueble (25%), comunicándole de esta decisión a la demandante y a las demás copropietarias (...) y (...), mediante carta notarial de fecha 05 de febrero del 2013, entregada en su domicilio real que queda ubicado en la Urbanización El Palacio, Etapa I, Manzana C, Lote 10, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa (domicilio de la demandante que aparece registrado en su DNI), entrega certificada que realizó la Notaría Pública del Dr. (...), el día 07 de febrero del 2013 conforme aparece del cargo correspondiente. (6) Que, en dicha comunicación de fecha 05 de febrero del 2013, dirigida a la demandante y a las demás copropietarias, les indicaron textualmente “nuestra voluntad y deseo de vender las acciones y derechos que poseemos sobre el inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay (Alto Cayma), provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, en la suma total de cuatroci9enos mil nuevos soles (S/. 400,000.00)”, añadiendo además que esperaban exprese su decisión de comprar o no los</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>derechos que poseían en el plazo establecido en el Código Civil. (7) Que, es así que no habiendo recibido respuesta alguna de parte de la demandante y de las demás copropietarias del inmueble en mención, de su intención de comprar las acciones y derechos ofrecidas, transcurridos más de treinta días, decidieron vender sus derechos y acciones a tercera persona, venta que se materializó con fecha 19 de marzo del 2013, con la suscripción de la correspondiente Escritura Pública, celebrada ante la Notaría Pública del Dr. (...), transacción que se realizó por el total de las acciones y derechos que en forma conjunta poseían (25%) a favor del señor (...). (8) Que, como consecuencia de lo anterior y siendo que la demandante así como las demás copropietarias, no ejercieron su derecho dentro de los treinta días posteriores a la comunicación de fecha 07 de febrero del 2013 (esto es hasta el 07 de marzo del 2013), el derecho de retracto que tenían caducó, por no haberlo ejercido dentro del término que establece el Código Civil, para efectuarlo, pues dicho plazo es civil y además es de caducidad. (9) Que, por los hechos anteriormente descritos y estando los mismos acreditados documentalmente, y al no existir de forma alguna, afectación de derechos de la demandante y las demás copropietarias del bien inmueble transferido por ellos al señor (...) en forma lícita y transparente, la demanda incoada por la actora y presentada recién el día 30 de abril del 2013, deviene en improcedente, debiéndolo declarar de esta manera su despacho, conforme lo dispone el Código Procesal Civil vigente.</p> <p>SEXTO: (Saneamiento) Mediante Resolución Nro. 16, obrante a fojas doscientos once, se resuelve declarar saneado el proceso, en consecuencia, la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes.</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Mediante Resolución Nro. 20, obrante a fojas doscientos setenta, se resuelve fijar los siguientes puntos controvertidos: a.- Determinar si corresponde a la demandante (...) en calidad de copropietaria, el derecho a sustituir al adquirente (...) en la compra del 25% de derechos y acciones enajenados a su favor por los codemandados (...) y (...), respecto del inmueble ubicado en el Kilómetro tres de la carretera Chivay, Alto Cayma, del distrito de Cayma, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nº XII - Sede Arequipa, mediante Escritura Pública de compra venta de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, elevada ante Notario Público (...); habiéndose admitido los medios probatorios ofrecidos.</p> <p>SETIMO: (Sentencia) A fojas trescientos veintiocho, mediante Sentencia 072- 2014, se resuelve declarando fundada la demanda. A fojas cuatrocientos cuarenta y dos, mediante Sentencia de Vista 030-2015-3SC, expedida por la Tercera Sala Civil de Arequipa se declara nula la resolución dieciocho del veintiocho del octubre del dos mil trece, asimismo nulo el auto veinte de fojas doscientos setenta e Insubsistente la sentencia setenta y dos guión dos mil catorce, ordenaron que se considere por el juzgado el punto controvertido expuesto en la parte considerativa de la misma y se provea con arreglo a ley.</p> <p>OCTAVO: A fojas cuatrocientos cincuenta y dos mediante resolución treinta y siete, se resuelve estando al ofrecimiento de medios probatorios extemporáneos ofrecidos por la parte demandante, consistente en las copias de la demanda y anexos (1-a DNI del demandante y 1-F carta notarial) del procesó de partición y división del expediente número 3655-2013, tramitado ante el Noveno Juzgado Civil,</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>tratándose de prueba documental, conforme a lo previsto el artículo 429 del código procesal civil, Traslado a las partes por el plazo de cinco días para que se pronuncien sobre los mismos y hecho se resolverá conforme corresponde. Mediante resolución número treinta y ocho, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y seis, se resuelve fijar como segundo punto controvertido el siguiente: b.- Determinar si el plazo de caducidad del derecho de retracto de la demandante, corre o no desde la carta del siete de febrero del dos mil trece, o desde la fecha en que el adquiriente le hizo conocer su derecho como nuevo copropietario del bien, esto es veintidós de abril del dos mil trece; además se resuelve admitir los medios probatorios ofrecidos por las partes, incluidos los medios probatorios extemporáneos ofrecidos por la parte demandante consistentes en las copias de la demanda y anexos (1-a DNI del demandante y 1-F carta notarial de fecha veintidós de abril del dos mil trece, del procesó de partición y división del expediente número 3665-2013, tramitado ante el Noveno Juzgado Civil; asimismo se resuelve disponer el juzgamiento anticipado de la presente causa, prescindiendo de la audiencia de pruebas respectiva; por lo que siendo el estado del proceso el de sentenciar.</p>												
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08; Distrito Judicial de Arequipa

El anexo 5.1 evidencia que la calidad de la parte expositiva es de rango muy alta; porque, la introducción y postura de las partes, fueron de rango muy alta calidad, respectivamente.

<p style="text-align: center;">Motivación del derecho</p>	<p>deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales de las partes y que la finalidad abstracta es la de lograr la paz social en justicia. (3) Que, el artículo 1592° del Código Civil establece el derecho de retracto como aquel que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. El retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. (4) Que, el artículo 1599°, inciso 2, del Código Civil dispone que: “Tienen derecho de retracto: (...) 2. El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas (...)”. (5) Que, de conformidad al artículo 1596° del Código Civil, 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; cuando su domicilio no sea conocido ni conocible, puede hacerse la comunicación mediante publicaciones en el diario encargado de los avisos judiciales y en otro de mayor circulación de la localidad, por tres veces con intervalo de cinco días entre cada aviso; en este caso, el plazo se cuenta desde el día siguiente al de la última publicación; además el artículo 1597° del mismo código señala que “Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596°, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012° sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia” (el resaltado y subrayado es nuestro). (6) Que, “El Retracto es una institución limitativa de derecho de propiedad que por concesión legal se establece para determinadas personas para subrogarse en lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. Está</p>	<p>válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). Si cumple</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). Si cumple</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>					X					20
--	--	---	--	--	--	--	---	--	--	--	--	----

<p>rodeado de garantías y limitaciones. Que le conceden la calidad de excepción.”¹ (7) Que, “En la acción de retracto importa la sustitución del demandante en todos los derechos y obligaciones del comprador, en consecuencia, no puede accionarse con relación solo a parte del bien, ya que se atentaría contra la unidad del contrato de compraventa cuestionado.”² (8) Que, “El derecho de retracto es un derecho de subrogación, en virtud del cual el comprador es sustituido por un tercero, ajeno al contrato de compraventa que le da origen, quedando subsistente dicho contrato, subrogación que tiene su origen en la ley, aun cuando opere por impulso personal del retrayente, y cuya naturaleza es real en cuanto incide sobre un bien y corresponde a su titular frente a cualquiera; en consecuencia, al quedar intacto el contrato de compraventa que dio origen al retracto, éste no lo anula ni lo rescinde, por lo tanto el derecho adquirido en virtud de la buena fe registral no puede oponerse al derecho nacido vía retracto, lo que se explica en tanto detrás de este existe un interés público, en la medida que este opera por mandato de la ley y no por la voluntad privada” 3 (9) Que, “El plazo legal para el ejercicio del derecho de retracto es de treinta días a partir de que la transferencia del bien haya sido comunicada al titular del derecho. Si el retrayente conociera de la transferencia por medio distinto al indicado, el plazo se contará desde el momento en que tuvo conocimiento de aquella. Para tal efecto se considera que la presunción iuris et de iure contenida en el artículo 2012° del Código Civil, de que toda persona conoce el contenido de las inscripciones, solo podrá ser opuesta después de un año de que fuera inscrita la transferencia realizada. De lo cual se infiere que hasta el cumplimiento de dicho plazo el comprador no podrá oponer su derecho al del retrayente, el mismo que podrá alegar desconocimiento de la transferencia durante tal periodo, a partir de cuyo cumplimiento contará con el plazo de treinta días para ejercer su derecho,</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>transcurridos los cuales quedará resuelto su derecho” 4 (el resaltado y subrayado es nuestro). (10) Que, “la acción judicial de retracto supone una excepcionalidad dentro del derecho de los contratos, desde que la libertad de contratar del vendedor es subrogada por mandato de la ley en favor del retrayente –art. 1592º-. La interpretación de esta institución jurídica debe ser restrictiva –art. IV del TP- Por esa misma razón, el plazo de caducidad para el ejercicio de la acción debe tener una relación de causalidad entre el hecho y la acción. El plazo se cuenta desde la comunicación de la transferencia por carta y en todo caso, desde que fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble –arts. 2006, 2007, 2012-.” 5 (11) Que, “En el retracto, el contrato de compraventa original permanece inatacable sin sufrir rescisión ni resolución alguna, ya que el vendedor no devuelve el precio al comprador, sino que es el tercero retrayente, que reemplaza al comprador y ocupa su lugar vía subrogación, quién debe reembolsar al adquirente el precio, tributos y demás gastos pagados por este, de modo que son las sumas abonadas por el subrogado las que deben ser satisfechas por quien demanda el retracto, contando siempre el vendedor con los medios legales para que el nuevo obligado con los hechos cumpla con ejecutar las prestaciones que le correspondan (...).”6 (12) Que, el artículo 2013º del Código Civil prescribe que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, principio registral sobre el cual se ha señalado: “En virtud del principio de legitimidad registral los asientos del registro se presumen exactos y veraces produciendo</p> <p>4 Cas. N° 3845-2000-Lima, Código Civil Comentado, Gaceta Jurídica, Lima, 2007, T. VIII, Pág. 284. 5 J. Suprema, Exp. N° 2920-88-Lima. 6 Cas. N° 2514-2002-Loreto, El Peruano, 30-06-2003, Págs. 10701.</p> <p>todos sus efectos, cabe indicar que dicho principio</p>										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>es inherente a toda inscripción registral, como puede ser el registro de la propiedad inmueble, el vehicular, el personal entre otros, estableciendo de esta manera una presunción legal de exactitud entre la realidad y lo que publica el registro.”7 (13) Que, conforme prescribe el artículo 188° del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; en concordancia con el artículo 196° del mismo cuerpo legal que prescribe que salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos. (14) Que, conforme al artículo 197° del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; sin embargo en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.</p> <p>TERCERO: VALORACIÓN Y ANALISIS: (1) Que, debe tenerse en cuenta que "La demanda es un acto procesal postulatorio que contiene la pretensión procesal, y aun cuando dicho acto requiere como requisito de admisibilidad que en el petitorio (objeto de la pretensión) debe comprenderse la determinación clara y concreta de lo que se pide, ocurre que la demanda (como mero acto de iniciación procesal) y la pretensión procesal (como objeto del proceso) constituyen un todo, que deben ser interpretados en conjunto, ya que esta última categoría procesal se compone de los siguientes elementos: sujetos (actor y demandado), objeto (petitorio) y causa (fundamentación fáctica y jurídica) de ahí que el juzgador debe examinar la existencia de la pretensión desde el contexto de sus elementos afirmados en la demanda a efecto de fallar congruentemente con ella"8 . (2) Que -de conformidad a lo expuesto en el numeral 11 del</p>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>segundo considerando de la presente sentencia- en el retracto, el contrato original de compraventa permanece vigente, sin que exista rescisión o resolución alguna, operando sólo una subrogación del retrayente en los derechos y obligaciones del comprador, a quien el retrayente deberá</p> <p>7 Cas. N° 2023-2001- Lima, El Peruano, 02-09-2002, Pág. 9117. 8 Cas. N° 379-99-Cono Norte, El Peruano, 28-09-1999, Pág.3608</p> <p>reembolsar el valor del precio pagado, así como los demás gastos realizados por aquel como consecuencia de la compraventa; quedando expedito el derecho del vendedor de ejercitar los medios legales necesarios para exigir al retrayente el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de la subrogación. (3) Que, conforme se desprende de la demanda de fojas treinta y siguientes, la demandante (...) interpone demanda de retracto a fin de subrogarse en el derecho del (...) y en todas las estipulaciones del contrato de Compraventa de Acciones y Derechos fecha 19 de marzo del 2013, contenida en la Escritura Pública Número 1178 otorgada por los demandados ante Notario Público (...), sobre el inmueble ubicado en el Km. 3 de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, la misma que obra a en copia certificada fojas dieciséis y siguiente. (4) Que, a fin de expedir un pronunciamiento válido y congruente, a continuación se procederán a resolver cada uno de los puntos fijados en autos como controvertidos, correspondiendo pronunciarse en primer lugar respecto al segundo punto controvertido, ello teniendo en cuenta la cronología de los hechos y además que dicho pronunciamiento tendrá incidencia en el pronunciamiento respecto al otro punto controvertido. Segundo Punto Controvertido: Determinar si el plazo de caducidad del derecho de</p>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>retracto de la demandante, corre o no desde la carta del siete de febrero del dos mil trece, o desde la fecha en que el adquiriente le hizo conocer su derecho como nuevo copropietario del bien, esto es veintidós de abril del dos mil trece. (5) Que, de los actuados respecto al precitado inmueble, materia de retracto, como se desprende del asiento C00002 de la referida Partida Registral - obrante en copia certificada a fojas diecisiete- se tiene que son copropietarios de dicho bien inmueble (...), y los hermanos (...), (...), (...), (...), Rodríguez y Elizabe(...), en mérito a la sucesión intestada de (...), según Acta Notarial de fecha 19 de agosto del 2010, inscrita el 28 de octubre del 2010, tal como se desprende de la referida partida registral. (6) Que, además como se desprende del Testimonio de Escritura Pública N° 1178 otorgada por ante Notario Público Dr. (...)—obstante en copia certificada a fojas seis- los derechos que sobre el inmueble, materia del proceso, correspondían a los hermanos y copropietarios —ahora demandados- (...), (...) y (...), han sido adquiridos por el codemandado (...), mediante Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de fecha 19 de marzo del 2013. (7) Que, de todo lo expuesto, queda acreditada en autos la calidad de copropietarios que ostentan la demandante (...) y los codemandados (...), (...) y (...) así como el derecho de retracto que tiene la demandante por dicha calidad, en virtud del precitado inciso 2 del artículo 1599° del Código Civil. (8) Que, a fojas seis y siguientes, obra el testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos, de fecha 19 de marzo del 2013, mediante el cual los copropietarios —ahora demandados- (...), (...) y (...), representada en esa oportunidad por (...), como vendedores celebran el acto de compraventa sobre los derechos y acciones que poseen sobre el terreno urbano ubicado en el Kilómetro 3 de la carretera a Chivay, del distrito de Cayma, cuya extensión, linderos, medidas perimétricas y demás especificaciones corren</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>detalladas en la Partida Registral Número 11103428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, con el codemandado (...) como comprador, por un precio de S/. 400 000.00 (Cuatrocientos mil Nuevos Soles) que se pagaría de la siguiente forma: A la firma de la escritura pública se paga la suma de doscientos seis mil cuatrocientos nuevos soles y el saldo de ciento noventa y tres mil seiscientos nuevos soles se pagaría el día 30 de diciembre del 2013. (9) Que, tal como se aprecia de la precitada Partida Registral 11103428 acompañada a la demanda –obrante en copia certificada a fojas dieciséis y siguiente- la compraventa antes señalada no se encontraría inscrita en Registros Públicos, sin que además - como se aprecia de autos- exista documento o medio probatorio que deje evidencia de alguna comunicación de dicha transferencia por parte de los enajenantes –ahora codemandados- a la ahora demandante (...) o a alguno de los otros copropietarios. (10) Que, a fin de resolver este punto controvertido cabe resaltar que los vendedores en la compraventa precitada –ahora codemandados- alegan que se ha cumplido con comunicar a la demandante a través de una Carta Notarial entregada el 07 de febrero del 2013 – obrante a fojas ciento ocho- su voluntad y deseo de vender las acciones y derechos que poseían sobre el inmueble -materia de litis- por la suma de cuatrocientos mil nuevos soles, por lo consideran que si la demandante y demás copropietarios no ejercieron su derecho dentro de los treinta días posteriores a dicha comunicación, el derecho de retracto que tenían habría caducado a la fecha de la interposición de la demanda; sin embargo -tal como se desprende de los precitados artículos 1596 y 1597 del Código Civil y de conformidad a lo expuesto en el numeral 9 del considerando segundo de la presente sentencia el plazo legal para el ejercicio del derecho de retracto es de treinta días a partir de que la transferencia del bien haya sido</p>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>comunicada al titular del derecho, lo que no ha ocurrido en el presente caso ya que –como se desprende de la precitada carta notarial entregada con fecha 07 de febrero del 2013- no se comunicó la transferencia a la demandante sino tan solo la voluntad y deseo de vender, máxime que las transferencia se realizó posteriormente, con fecha 19 de marzo del 2013, tal como se aprecia de fojas seis y siguientes, por lo que la Carta Notarial antes citada no da inicio al plazo de treinta días para el ejercicio del derecho de retracto. (11) Que, además en el presente caso, respecto al plazo para ejercer el derecho de retracto, se tiene que obra en autos -a fojas dieciocho- la Carta Notarial de fecha 19 de abril del 2013 remitida por el codemandado (...) y dirigida a las copropietarias del bien inmueble, (...), (...) y (...), entregada con fecha 22 de abril del 2003, de la cual se desprende que el comprador – ahora demandado- (...) les informa la adquisición de los derechos y acciones de (...), (...) y (...), equivalentes 17 al 25% del total del inmueble, habiendo por tanto tenido conocimiento la ahora demandante de la transferencia de los derechos de los copropietarios (...), (...) y (...), el día 22 de abril del 2013, con dicha Carta Notarial, lo cual además se corrobora con las copias de la demanda del procesó de partición y división del expediente número 3655-2013, tramitado ante el Noveno Juzgado Civil, seguido por el ahora demandado (...) en contra de la ahora demandante (...) –obrante a fojas doscientos treinta y ocho y siguientes- en la que dicho demandado afirma literalmente: “3. Mediante Carta Notarial de fecha 19 de abril del 2013, comuniqué a las demandadas, que el recurrente había adquirido el 25% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el Kilómetro 3, de la Carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral No. 11103428, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral No. XII- SEDE AREQUIPA (...)”</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>(numeral 3 del rubro IV.- Fundamentos de hecho de la demanda), afirmación que de conformidad al artículo 221 del Código Procesal Civil se tiene como declaración asimilada de dicho demandado. (12) Que, en consecuencia, de todo lo expuesto anteriormente se determina que el plazo de caducidad del derecho de retracto de la demandante, no corre desde la carta del siete de febrero del dos mil trece, sino desde la fecha en que el adquirente le hizo conocer su derecho como nuevo copropietario del bien, esto es el veintidós de abril del dos mil trece. Primer Punto Controvertido: Determinar si corresponde a la demandante (...) en calidad de copropietaria, el derecho a sustituir al adquirente (...) en la compra del 25% de derechos y acciones enajenados a su favor por los codemandados (...), (...) y (...), respecto del inmueble ubicado en el Kilómetro tres de la carretera Chivay, Alto Cayma, del distrito de Cayma, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, mediante Escritura Pública de 18 compra venta de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, elevada ante Notario Público (...). (13) Que, al respecto se tiene de autos que el plazo de caducidad del derecho de retracto de la actora en el presente caso no ha vencido a la fecha de interposición de la demanda, teniendo en cuenta que la demanda en el presente proceso fue interpuesta el 30 de abril del 2013, tal como se aprecia de fojas treinta, por lo que de todo lo expuesto se concluye que la demandante (...) ha ejercido su derecho de retracto dentro del plazo legal ya que tuvo conocimiento de la transferencia de los derechos de los copropietarios (...), (...) y (...), el día 22 de abril del 2013, con la Carta Notarial anteriormente señalada. (14) Que, la demanda de retracto además de cumplir con los requisitos exigidos por los artículo 424° y 425° del Código Procesal Civil, debe cumplir también con el requisito especial del artículo 495°, que dispone que</p>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>a la demanda debe estar anexada el certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante, los tributos y los gastos pagados por el adquirente y en su caso los intereses debidos por este y que se hubieran devengado, además si en la transferencia se pactó plazo para el pago del saldo, el retrayente otorgará garantía suficiente; tratándose de montos que, en el presente caso, deben coincidir con lo pactado en la Escritura Pública de Compraventa, de fojas seis a diez, de la cual se desprende que el precio es de cuatrocientos mil nuevos soles y que a la firma de la escritura pública se pagó la suma de doscientos seis mil cuatrocientos nuevos soles y el saldo de ciento noventa y tres mil seiscientos nuevos soles se pagaría el día 30 de diciembre del 2013; por lo que de autos –a fojas cuarenta y cuatro- se tiene la presentación del certificado de depósito bancario por el que se consigna, además de la prestación recibida por los enajenantes por la compraventa según escritura pública, el depósito correspondiente al pago de tributos y gastos, cumpliendo con el reembolso por consignación, necesario para retractar la compraventa, así como también –a fojas cincuenta y uno- del certificado de depósito por el que la parte demandante otorga garantía suficiente por el saldo antes citado. (15) Que, tal como se ha expuesto anteriormente también ha quedado acreditada en autos la existencia del título en que se funda el retracto, es decir la retrayente ha 19 acreditado ser una de las personas señaladas en el inciso 2 del artículo 1599° del Código Civil, siendo por tanto la parte demandante titular del derecho de retracto por tener calidad de copropietaria, según consta de la inscripción en la Ficha Registral correspondiente al inmueble, materia del proceso, obrante en copia certificada a fojas dieciséis siguiente; en consecuencia, conforme a lo expuesto en los numerales anteriores y apreciando los requisitos para el ejercicio del derecho de retracto que consisten en: a) observancia del plazo para</p>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>retractar, b) el reembolso consignado del precio del bien materia de retracto, y c) la existencia del título en que se funda el retracto; es que quedan acreditados todos los requisitos necesarios para amparar la pretensión invocada en la demanda, en aplicación del precitado artículo 1599° inciso 2 del Código Civil, determinándose por tanto que si corresponde a la demandante (...) en calidad de copropietaria, el derecho a sustituir al adquirente (...) en la compra del 25% de derechos y acciones enajenados a su favor por los codemandados (...), (...) y (...), respecto del inmueble ubicado en el Kilómetro tres de la carretera Chivay, Alto Cayma, del distrito de Cayma, inscrito en la Partida Registral Nro. 11103428 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, mediante Escritura Pública de compraventa de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, elevada ante Notario Público (...); por todo lo que corresponde amparar la demanda, declarándola fundada.</p> <p>CUARTO: COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO: Que, habiendo sido vencida en juicio la parte demandada, conforme al artículo 412° procede el pago de costas y costos del proceso. Por lo que estando a todos los fundamentos expuestos, a las normas legales glosadas, administrando justicia a nombre de la Nación;</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08; Distrito Judicial de Arequipa

El anexo 5.2 evidencia que la calidad de la parte considerativa es de rango muy alta; porque, los resultados de la motivación de los hechos y de derecho, en ambos casos, fueron de rango muy alta calidad, respectivamente.

Anexo 5.3: calidad de la parte resolutive con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y de la descripción de la decisión - Sentencia de primera instancia sobre retracto

Descripción de la decisión		<i>lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</i>												
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08; Distrito Judicial de Arequipa

El anexo 5.3 evidencia que la calidad de la parte resolutive es de rango muy alta; porque, la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, fueron, en ambos casos, de rango muy alta calidad, respectivamente.

	Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrita en la partida	<i>es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</i>											
Postura de las partes	Registral número 11103428 del Registro de la propiedad Inmueble de la Zona Registral número XII Sede Arequipa.----- 1.2 Control de procedibilidad del recurso: La sentencia fue notificada a don (...) y (...) el día cuatro de septiembre del dos mil quince como consta de las cedula de notificación de fojas quinientos cincuenta a quinientos cincuenta y uno y quinientos cincuenta y dos y doña (...)el día siete de setiembre del dos mil quince como aparece de la cedula de notificación de fojas quinientos cincuenta y cinco; quien han interpuesto su recurso de apelación el día once de septiembre del dos mil quince como se advierte de fojas quinientos cincuenta y siete y quinientos sesenta y cinco, por lo que dichos recursos fueron interpuestos en su oportunidad, por lo que corresponde emitir pronunciamiento.-----	<i>es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</i> 1. Evidencia el objeto de la impugnación/la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). Si cumple. 2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. Si cumple. 3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quien ejecuta la consulta. Si cumple. 4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal. Si cumple. 5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</i>				X							

Fuente: Expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08; Distrito Judicial de Arequipa

El anexo 5.4 evidencia que la calidad de la parte expositiva es de rango muy alta; porque, la introducción y la postura de las partes, ambas fueron de rango muy alta calidad, respectivamente.

Anexo 5.5: calidad de la parte considerativa con énfasis en la aplicación del principio de motivación de los hechos y del derecho - Sentencia de segunda instancia sobre retracto

Parte considerativa de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			2	4	6	8	10	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17-20]
Motivación de los hechos	<p>PRIMERO.- Del marco normativo:----- 1.1. El artículo 1592 del Código Civil señala que: “El derecho de retracto es el que la Ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compra venta. El retrayente debe reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y en su caso los intereses pactados. ...”.----- 1.2. El artículo 1594 del Código Civil, establece que: “El derecho de retracto procede respecto de bienes muebles inscritos y de inmuebles.”----- 1.3. El artículo, 1596 del Código Civil, señala que: “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 éste derecho. ...”----- 1.4. El artículo 1597 del Código Civil, dispone que: “Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. “ 1.5. El inciso 2° del artículo 1599 del Código Civil establece que: “Tienen derecho a retracto: 2. El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.”----- 1.6. El artículo 501 del Código Procesal Civil establece “La carga de la prueba del conocimiento de la transferencia corresponde a los demandados.”----- SEGUNDO.- El recurso impugnatorio de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior, a solicitud de parte o de tercero legitimado, examine la resolución que le produzca agravio con el propósito de que la misma sea anulada o revocada total o parcialmente, tal como lo dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil. La competencia de la función jurisdiccional del Juez</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).</i>Si cumple. 2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez).</i>Si cumple. 3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. <i>(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado).</i> Si cumple. 4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</i>Si cumple. 5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo</i></p>										
							X					

<p style="text-align: center;">Motivación del derecho</p>	<p>Superior, se halla delimitada por los siguientes principios: tantum appellatum quantum devolutum (sólo puede ser revisado lo apelado), el de personalidad o comunidad del recurso y el de non reformatio in peius (prohibición de la reforma en peor) por lo que el pronunciamiento de este colegiado se circunscribirá a los argumentos del único apelante. -----</p> <p>TERCERO.- Del análisis jurídico fáctico:-----</p> <p>3.1. El retracto, es el derecho que tienen determinadas personas a quienes la Ley (artículo 1599 del Código Civil) les otorga el derecho de preferencia, para subrogarse en el lugar del comprador de un bien. Para ejercer el derecho de retracto deben concurrir determinados presupuestos, tales como: a) El accionante debe hallarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 1599 del Código Civil; b) Dicho derecho debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de dicho derecho (artículo 1596 del Código Civil); c) El arroyante debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste (artículo 1592 del Código Civil).-</p> <p>3.2. Por la copropiedad un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas (artículo 969 del Código Civil). Si bien cada copropietario puede disponer de su cuota ideal conforme lo establece el artículo 977 del Código Civil; sin embargo, para realizar dicho acto de disposición (venta) de sus derechos de copropiedad, dicho copropietario debe poner en conocimiento (comunicación de fecha cierta) a los demás copropietarios a efecto de que éstos puedan ejercer su derecho de preferencia en la adquisición de los derechos de copropiedad de quien pretende vender dentro del plazo de treinta días como lo establece el artículo 1596 del Código Civil.-----</p> <p>3.3. De los actuados en el proceso se tiene que: a) La demandante doña (...) al formular la pretensión de retracto ha solicitado subrogarse en lugar del comprador (...) del contrato de compra venta de acciones y derechos contenida en la Escritura Pública número 1178, de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, otorgada por ante la notaria del doctor (...) entre (...), (...)y (...)respecto del veinticinco por ciento de los derechos y acciones del inmueble inscrito en la partida Registral número 11103428 del Registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa; aduciendo como fundamentos que tiene condición de copropietaria del bien inmueble ubicado en el Km 3 de la carretera Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa inscrita en la partida registral número 11103428 del Registro de la</p>	<p>es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</p> <p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).</i> Si cumple.</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. <i>(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)</i> Si cumple.</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. <i>(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).</i> Si cumple.</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. <i>(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).</i> Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</i> Si cumple.</p>										<p>20</p>
					<p>X</p>							

<p>Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, y que (...), (...) y (...) no se le han comunicado de la venta, ni la intención de transferir los derechos y acciones que en conjunto suma el veinticinco por ciento del derechos del bien, tal como puede verse del escrito de demanda de fojas treinta y siguientes, así como del escrito de subsanación de fojas cincuenta y cuatro y siguientes; que ha tomado conocimiento de la transferencia del bien el día veintidós de abril del dos mil trece, a través de la carta notarial enviada por el comprador (...) diligenciada por la Notaria de (...); b) Los codemandados (...), (...)y (...), ésta última representada por su madre doña (...), al absolver el traslado de la demanda como es de verse de fojas Ciento nueve y siguientes, han señalado que, decidieron vender y transferir la totalidad de sus derechos y acciones (veinticinco por ciento) y que han comunicado de dicha decisión a la demandante y a las demás copropietarias mediante carta notarial de fecha cinco de febrero del dos mil trece, entregada en su domicilio real que queda ubicado en la Urbanización El Palacio, Etapa I, Manzana C, Lote diez del distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, por medio del notario (...), entregada el día siete de febrero del dos mil trece, en la que habrían indicado textualmente “ nuestra voluntad y deseo de vender las acciones y derechos que poseemos sobre el inmueble ubicado en el kilómetro 3 de la carretera Chivay (Alto Cayma), distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral número 11103428 del registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, en la suma total de cuatrocientos mil nuevos soles (S/. 400,000.00)”, que no habiendo recibido respuesta alguna de parte de la demandante y de las demás copropietarias de su intención de comprar, transcurrido más de treinta días decidieron vender a (...) la que se habría materializado el diecinueve de marzo del dos mil trece con la suscripción de la correspondiente escritura pública, y finalmente sostienen que al haberse presentado la demanda de retracto recién el día treinta de abril del dos mil trece ésta devendría en improcedente al haber caducado el derecho de retracto</p> <p>3.4. En cuanto a que la demandante, tenga derecho al retracto: a) Del asiento C00002 de la partida registral número 11103428 del registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, cuya copia literal obra a fojas diecisiete, se halla acreditado que la demandante (...) tiene la condición de copropietaria del bien inmueble ubicado en el kilómetro tres de la carretera Chivay (Alto</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Cayma), distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral número 11103428 del registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, en la que también se advierte que los ahora codemandados (...), (...)y (...) también tienen la condición de copropietarios; b) Dichos codemandados al tener la condición de copropietarios, para realizar la venta de sus derechos, tenían la obligación de hacer saber a la demandante, su intención de vender mediante una comunicación de fecha cierta, a efecto de que la ahora demandante tenga oportunidad de ejercer su derecho de preferencia en la compra venta del veinticinco por ciento de los derechos antes señalados; c) Del testimonio de la escritura Pública número 1178 de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, de fojas seis al diez, se advierte que (...), (...)y (...) esta última representada por su señora madre doña (...) vendieron los derechos de copropiedad que tenían sobre el bien inmueble ubicado en el kilómetro 3 de la carretera Chivay (Alto Cayma), distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral N° 11103428 del registro de la Propiedad inmueble de la Zona Registral XIISede Arequipa, a favor del codemandado (...) (comprador) por la suma de S/. 400,000.00; d) De los señalado, se tiene que la accionante doña (...) en su condición de copropietaria del bien materia de Litis, es titular del derecho de retracto al hallarse dentro del supuesto previsto en el inciso 2°(copropietaria) del artículo 1599 del Código Civil.-----</p> <p>3.5. Respecto a la oportunidad en que se debió ejercer el derecho de retracto: a) Debe tenerse en cuenta, que dicho derecho de retracto, la demandante doña (...) debió ejercer dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta conforme así lo establece el primer párrafo del artículo 1596 del Código Civil); b) Los (...), (...)Y(...) esta última representada por su señora madre, al absolver el traslado de la demanda han sostenido que su voluntad y deseo de vender los derechos materia de Litis (veinticinco por ciento de derechos) en la suma total de cuatrocientos mil nuevos soles (S/. 400,000.00) han comunicado a la demandante y a las demás copropietarias mediante carta notarial de fecha cinco de febrero del dos mil trece y que fue entregada el día siete de febrero del dos mil trece, la que habría sido dejada en el inmueble de la Urbanización El Palacio, Etapa I, Manzana C, Lote diez del distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, por medio del notario (...), en la suma total de cuatrocientos mil nuevos soles (S/. 400,000.00)”, como así aparece del escrito de contestación de la demanda de fojas</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Ciento nueve y siguientes; por tanto en aplicación de lo establecido en el artículo 501 del Código Procesal Civil la carga de la prueba de que la ahora demandante tomó conocimiento de su intención de vender y la transferencia de los mencionados derechos de copropiedad corresponde a los demandados; c) Respecto de la carta notarial antes referida, la demandante en su escrito de fojas ciento cuarenta y cuatro y siguientes ha señalado que no ha tomado conocimiento de la carta notarial de fecha cinco de febrero del dos mil trece y que los codemandados actuando maliciosamente conociendo fehacientemente que la demandante no vive en la dirección donde supuestamente enviaron la carta Urbanización El Palacio Etapa I, manzana C, Lote 10 del distrito de Sachaca, y que los demandados conocen que en dicha dirección vive el Colegio Mendel y que al enviar a dicha dirección la carta ha sido con el propósito de que no tomara conocimiento de la misma. Que de la venta del diecinueve de marzo del dos mil trece, ha tomado conocimiento mediante la carta notarial enviada por el comprador (...) de fecha veintidós de abril del dos mil trece, carta que se envió a Santa Marta número trescientos cuatro-Oficina ciento cuatro del cercado de Arequipa, y que es desde dicha fecha que empieza a transcurrir el plazo para interponer la demanda;-</p> <p>3.6. Teniendo en cuenta, que los codemandados han señalado que la carta notarial de fecha cinco de febrero del dos mil trece destinada a la demandante de fojas 108, ha sido dejado en la Urbanización el Palacio Etapa I, Manzana C, Lote 10 de Sachaca y la demandante ha sostenido no tener domicilio en dicha dirección, es importante tener presente lo establecido en el artículo 33 del Código Civil, que señala que debe entenderse por domicilio como el lugar de residencia habitual de la persona, por lo que debe determinarse si la demandante tenía domicilio en dicha dirección, respecto de cuyo extremo tenemos que: a) De la copia legalizada de la carta notarial de fojas ciento cuarenta y uno, dirigida a la demandante (...), la que fuera remitida por el codemandado (...) se advierte que al dos de agosto del dos mil once, dicho codemandado tenía conocimiento que el domicilio de la demandante era Residencial La Fonda C-9 Cerro Colorado; b) De la copia certificada de la solicitud de conciliación presentada ante el Centro de Conciliación extrajudicial “Paz y Vida” presentada el día veinte de octubre del año dos mil doce de fojas ciento treinta y siete, se advierte que el ahora codemandado (...) ha señalado para efecto de la notificación como domicilio de la demandante la Calle Santa Marta número 304, oficina 104 (Centro</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Comercial Galería Santa Marta; c) De las fotografías de fojas ciento veintisiete y ciento veintiocho y la hoja de fojas ciento veintinueve(documentos que no han sido cuestionados de forma alguna), se advierte que el inmueble de la urbanización El Palacio C-10 I Etapa de Sachaca funciona el Colegio Mendel; d) Valorando los medios probatorios de fojas ciento cuarenta y uno y fojas ciento treinta y siete antes referidos, los que datan de fecha anterior al siete de febrero del dos mil trece, corroborados con la copia de la carta notarial de fecha diecinueve de abril del dos mil trece de fojas ciento treinta y doscientos treinta y siete, remitida por el codemandado (...), en las que se advierte que se ha remitido dicha carta a la demandante a la dirección de la calle Santa Marta número trescientos cuatro, interior 104 (galerías Santa Marta); así como la copia certificada de la demanda de fojas doscientos treinta y ocho y siguientes, en la que se advierte que el codemandado (...) ha señalado como domicilio de la demandante la calle Santa Marta 304, interior 104 del cercado de Arequipa, se tiene, que la demandante doña (...) al tiempo de haberse dejado la carta notarial (siete de febrero del dos mil trece) obrante a fojas ciento ocho no tenía domicilio en la Urbanización el Palacio Etapa I, Manzana C, Lote 10 de Sachaca.-----</p> <p>3.7. De lo señalado en el punto anterior, se tiene que, si bien se halla acreditado en autos que la carta notarial de fojas ciento ocho estaba dirigido entre otras a la demandante doña (...) y se ha dejado en el inmueble de la Urbanización el Palacio Etapa I, Manzana C, Lote 10 del distrito de Sachaca el día siete de febrero del dos mil trece; sin embargo los demandados no han acreditado que la demandante haya tomado conocimiento de la voluntad y deseo de vender de los derechos (veinticinco por ciento) de los codemandados vendedores, a efecto de que dicha demandante tenga oportunidad de ejercer su derecho de preferencia en la transferencia de los mencionados derechos de copropiedad materia de Litis, por cuanto la demandante al siete de febrero del dos mil trece no tenía su residencia habitual en el inmueble en que se ha dejado la carta notarial de fojas ciento ocho; por el contrario se halla acreditado que la demandante tomo conocimiento de la compra venta de los derechos materia de retracto mediante la carta notarial de fecha diecinueve de abril del dos mil trece de fojas dieciocho, la misma que fue entregada el día veintidós de abril del dos mil trece, por lo que es a partir de dicha en que debe computarse el plazo de los treinta días, y siendo que la demanda fue presentada el día treinta de abril del dos mil trece, se concluye que la demandante ha ejercido su derecho de retracto dentro del plazo</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>previsto en el artículo 1595 del Código Civil.-----</p> <p>3.8. En cuanto al reembolso al adquiriente el precio pagado: Del testimonio de la escritura pública de fojas seis al diez se advierte que el precio pactado por la compra venta de los derechos ha pagado la suma de S/. 400,000.00 nuevos soles, cuyo precio fue pagado a la firma de la escritura pública la suma de S/. 206,400.00 nuevos soles, suma que la demandante ha cumplido con reembolsar mediante el cupón de depósito judicial número 2013010104966 de S/. 218,590.00 cuya copia obra a fojas cuarenta y cuatro, y en cuanto al saldo de S/. 193,600.00 nuevos soles se pactó que debía pagarse el treinta de diciembre del dos mil trece, siendo que paga garantizar su pago la re trayente presentó el cupón de depósito judicial número 2013010105890 por la suma de S/. 193,600.00 cuya copia obra a fojas cincuenta y uno, con la cual se halla debidamente garantizada el pago del saldo del precio, por consiguiente se habría dado cumplimiento al requisito establecido por el artículo 495 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 1592 del Código Civil.----</p> <p>-----</p> <p>3.9. Por los fundamentos antes referidos, siendo que han concurrido los presupuestos de procedencia del retracto, tales como que la demandante es titular del derecho a retracto al tener la condición de copropietaria del bien materia de Litis conforme lo establece el inciso 2° del artículo 1599 del Código Civil; que dicho derecho de retracto lo ha ejercido dentro del plazo de treinta días contados a partir de la notificación de la carta notarial que se le entrego el día veintidós de abril del dos mil trece, y que la demanda fue presentada el día treinta de abril del dos mil trece como consta a fojas treinta, se tiene que dicho derecho fue ejercido dentro del plazo establecido por el artículo 1596 del Código Civil.; así como que la re trayente ha cumplido consignar el precio de la compra venta, para el reembolso del precio al demandado comprador como así lo ha establecido el artículo 1592 del Código Civil., concordante con el artículo 495 del Código Procesal Civil, se concluye, que es procedente ampararse la pretensión demandada, por lo que por los fundamentos de la presente, debe confirmarse la apelada.-----</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08; Distrito Judicial de Arequipa

El anexo 5.5 evidencia que la calidad de la parte considerativa es de rango muy alta; porque, los resultados de la motivación de los hechos y de derecho, ambas fueron de rango muy alta calidad, respectivamente.

Anexo 5.6: calidad de la parte resolutive con énfasis en la calidad de la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión - Sentencia de segunda instancia sobre retracto

Parte resolutive de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión					Calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7 - 8]	[9-10]
Aplicación del Principio de Congruencia	<p>III. PARTE RESOLUTIVA: ----- ----- DECISIÓN:----- ----- Fundamentos por los cuales: CONFIRMARON la sentencia número noventa y tres guión dos mil quince, de fecha trece de agosto del dos mil quince, de fojas quinientos treinta y dos al quinientos cincuenta, que resuelve declarar FUNDADA la demanda de fojas treinta y siguientes, subsanada a fojas cincuenta y cuatro, interpuesta por (...) en contra de (...), (...), (...)representante legal (...)y (...), sobre retracto, en consecuencia dispone que la demandante (...) se subrogue en lugar del comprador (...)en todos los derechos y obligaciones adquiridos mediante escritura pública de compra venta de acciones y derechos de fecha diecinueve de marzo del dos mil trece, otorgada por ante Notario Público (...), sobre el bien ubicado en el Kilometro tres de la carretera a Chivay, Alto Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrita en la partida Registral número 11103428 del Registro de la propiedad Inmueble de la Zona Registral número XII Sede Arequipa, con lo demás que contiene; Y lo devolvieron. Juez Superior Ponente: señor (...). SS. (...)</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o los fines de la consulta. (Es completa) Si cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o la consulta (No se extralimita)/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. Si cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple</p> <p>5. Evidencian claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>					X					
		<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta. Si cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos</p>										X

Descripción de la decisión		<i>tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</i>											10
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

Fuente: Expediente N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08; Distrito Judicial de Arequipa

El anexo 5.6 evidencia que la calidad de la parte resolutive es de rango muy alta; porque, la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión fueron de rango muy alta, calidad, respectivamente.

ANEXO 6. DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO

Mediante el presente documento denominado *declaración de compromiso ético y no plagio* el autor(a) del presente trabajo de investigación titulado **CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE SOBRE RETRACTO; EXPEDIENTE N° 02250-2013-0-0401-JR-CI-08; DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA – AREQUIPA. 2022**, declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Asimismo, cumpro con precisar que éste trabajo forma parte de una línea de investigación dentro del cual se tiene como objeto de estudio las sentencias, se aplicó un diseño metodológico común, por lo tanto, es posible que tenga similitud en ese sentido y se explica, porque forma parte de dicha línea. También se declara que al examinar las sentencias se tuvo acceso a nombres, apellidos, datos que individualizan a los partícipes del proceso judicial, a cada uno se les asignó un código para preservar su identidad y proteger los derechos constitucionales, siendo el único aspecto inserto en las sentencias examinadas el resto de contenido es conforme a su fuente de origen. El análisis aplicado se hizo en ejercicio del derecho establecido en el artículo 139 inciso 20 de la Constitución Política del Estado. Finalmente se declara que: el presente trabajo es auténtico, siendo el resultado el producto de un trabajo personal acorde con la línea de investigación del cual se deriva, trabajado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual, de modo *que al utilizar las fuentes para su elaboración no hay copia, ni uso de ideas, apreciaciones, citas parafraseadas o citas textuales, etc. Tomadas de cualquier fuente sean en versión física o digital, sin mencionar de forma clara y exacta su origen o autor, por el contrario, en todos los casos se ha incorporado la cita y referencias respectivas conforme orienta las normas APA, previsto en la Universidad. En conformidad del presente contenido y como su legítimo autor(a) se firma el presente documento.*

Arequipa, 02 de setiembre del 2022.-----



MARCIA MERCEDES CORDOVA VUCETICH

Código de estudiante: 3906062013

DNI N°29609840

ANEXO 7: CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

N°	Actividades	Año 2022																
		Semestre I				Semestre II				Semestre I				Semestre II				
		Mes				Mes				Mes				Mes				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Elaboración del Proyecto	X																
2	Revisión del proyecto por el jurado de investigación		X	X														
3	Aprobación del proyecto por el Jurado de Investigación			X	X													
4	Exposición del proyecto al Jurado de Investigación				X	X												
5	Mejora del marco teórico y metodológico					X	X											
6	Elaboración y validación del instrumento de recolección de datos						X	X										
7	Recolección de datos						X	X	X	X								
8	Presentación de resultados								X	X								
9	Análisis e Interpretación de los resultados									X	X							
10	Redacción del informe preliminar									X	X	X	X					
11	Revisión del informe final de la tesis por el Jurado de Investigación											X	X					
12	Aprobación del informe final de la tesis por el Jurado de Investigación											X	X					
13	Presentación de ponencia en jornadas de investigación											X	X					
14	Redacción de artículo científico												X	X				

ANEXO 8: PRESUPUESTO

Presupuesto desembolsable (Estudiante)			
Categoría	Base	% o Número	Total (S/.)
Suministros (*)			
• Impresiones			
• Fotocopias			
• Empastado			
• Papel bond A-4 (500 hojas)			
• Lapiceros			
Servicios			
• Uso de Turnitin	50.00	2	100.00
Sub total			
Gastos de viaje			
• Pasajes para recolectar información			
Sub total			
Total de presupuesto desembolsable			
Presupuesto no desembolsable (Universidad)			
Categoría	Bas e	% o Número	Total (S/.)
Servicios			
• Uso de Internet (Laboratorio de Aprendizaje Digital - LAD)	30.0 0	4	120.00
• Búsqueda de información en base de datos	35.0 0	2	70.00
• Soporte informático (Módulo de Investigación del ERP University MOIC)	40.0 0	4	160.00
• Publicación de artículo en repositorio institucional	50.0 0	1	50.00
Sub total			400.00
Recurso humano			
• Asesoría personalizada (5 horas por semana)	63.0 0	4	252.00
Sub total			252.00
Total de presupuesto no desembolsable			652.00
Total (S/.)			