

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

El recurso de casación deviene en infundado por cuanto la Sala de mérito ha cumplido con fundamentar su decisión con base en el mérito de lo actuado y del derecho, pues el demandante no pudo acreditar que se encuentra en el supuesto del inciso 2, del artículo 1599, del Código Civil. Ello por cuanto, de la evaluación de los medios probatorios, las instancias de mérito determinaron que el demandante es titular de un bien individualizado, es decir, ya dividido en los hechos, por lo que, al no ser copropietario del predio original, no se encuentra facultado a ejercer el derecho de retracto.

Lima, seis de junio de dos mil diecinueve

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil ciento noventa y cinco de dos mil dieciocho, el expediente acompañado; efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso casación interpuesto por el demandante, **David José Ronceros Pereyra**, de fecha once de abril de dos mil dieciocho (fojas mil ciento ocho), contra la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, de fecha diecisiete de enero de dos mil dieciocho (fojas mil setenta y tres), que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha diecinueve de julio de dos mil doce (fojas setecientos cincuenta y uno), que declaró **infundada** la demanda sobre retracto, con lo demás que contiene.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito, de fecha ocho de abril de dos mil ocho (fojas setenta y cinco a ochenta y cuatro), David José Ronceros Pereyra, interpuso demanda de retracto e inscripción registral, en contra de Clara Eusebia Matienzo Vásquez viuda De Guzmán, Ángela Patricia Guzmán Matienzo, Carlos Enrique Guzmán Matienzo, Percy Ángel Guzmán Matienzo, Luis Alberto Guzmán Matienzo, Maritza Guzmán Matienzo y Eduardo Juan Guzmán Matienzo, en calidad de vendedores y José Mardonio Chávez Llican y Eugenio Ángel Gutiérrez Gonzales, en calidad de compradores; manifestando entre sus fundamentos, los siguientes argumentos:

- Que, es propietario del inmueble sito en Leoncio Prado N.º 657 de Chimbote, (antes Leoncio Prado N.º 655-659), lote 14, manzana 32, del casco urbano, inscrito en la Ficha Registral N.º 07 007871, al ser titular y propietario de dicho bien.
- Que, el inmueble es de 200 m<sup>2</sup>, los cuales fueron transferidos a Juan Guzmán Ramírez, de los cuales fue transferido a su hija Lidia Guzmán Cerna, 96 m<sup>2</sup>, quien a su vez le transfirió al demandante, quedando 104 m<sup>2</sup>; sin embargo, desde la compra del bien ha ocupado 100 m<sup>2</sup>, donde ha edificado su propiedad de dos plantas.
- Que, no inscribió su derecho de propiedad por cuanto su vendedora tampoco lo había hecho, pero que el derecho ha sido reconocido, inclusive por los sucesores de Juan Guzmán Ramírez, en la Escritura

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

Pública de fecha cuatro de febrero de mil novecientos setenta y cinco, en su cláusula tercera, al establecer la forma de cómo se debe independizar. Pese a ello, sin que exista comunicación previa, de la venta de las acciones y derechos del referido inmueble, se ha dejado de lado la prelación o preferencia que por derecho le corresponde.

**2. Sentencia de primera instancia**

Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante la sentencia de fecha diecinueve de julio de dos mil doce (fojas setecientos cincuenta y uno), declaró **infundada** la demanda, en base a los siguientes fundamentos:

- El retracto se otorga solo en la venta de las porciones indivisas, por lo que, bajo esa premisa, en el presente caso, si bien es cierto, no existe una subdivisión inscrita en los Registros Públicos, como tampoco se encuentra inscrito el derecho de propiedad del demandante, (la inscripción registral es declarativa y no constitutiva de derechos), no por ello se puede rechazar la existencia de la propiedad del demandante y menos la subdivisión existente materialmente, debido que al demandante, no solamente se le asignó medidas y linderos a su adquisición sino que, además, viene poseyendo el bien con linderos y medidas perimétricas, realizando actos de disposición sobre él, debidamente identificado, razón por el cual, conforme es de verse de fojas sesenta y cinco a sesenta y siete, el demandante alquiló su propiedad sin intervención de los demás copropietarios, asimismo, construyó en el bien adquirido, sin oposición, ni autorización de los copropietarios, prueba de ello es que se le multó por haber construido sin licencia (ver fojas sesenta y seis a sesenta y siete), por lo que, en el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

presente caso, estamos ante una propiedad definida, y si bien es verdad, no se encuentra la división inscrita en los Registros Públicos, no podemos negar que hay una división no solo de hecho, sino declarada por los herederos propietarios del inmueble, Moisés y Víctor Ángel Guzmán Aranda y Lidia Guzmán Cerna.

- Que, el artículo 1599, del Código Civil, establece que tienen derecho a retracto el copropietario en la venta a terceros de las porciones indivisas, y estando a que en el caso de autos se puede establecer que existe dominio sobre el bien en forma determinada con linderos y medidas perimétricas definidas, donde el demandante viene ejercitando su derecho de propiedad (arriendo y construcción) corroborado con las declaraciones en la venta (ver fojas dos a cinco) y promesa de venta (ver fojas diez a doce), se determina claramente que estamos frente a una propiedad definida y una división de hecho no inscrita, mas no en la premisa que establece el inciso tercero del artículo antes mencionado, es decir, en porciones indivisas, donde todos los copropietarios ejerzan la administración del inmueble.

**3. Sentencia de vista**

Apelada que fuera la resolución de primer grado, la Sala de mérito, mediante sentencia de vista, de fecha diecisiete de enero de dos mil dieciocho (fojas mil setenta y tres), **confirmó** la sentencia apelada, considerando los siguientes fundamentos:

- Si bien no existe una subdivisión inscrita en Registros Públicos y tampoco inscribió su derecho de propiedad, ello no implica que deba desconocerse el derecho de propiedad del demandante, y menos la subdivisión existente materialmente, en el cual no solo se le asignó

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

medidas y linderos de su adquisición, sino que, además, tal como ha expuesto en su demanda, el actor ha venido poseyendo desde la fecha en que adquirió, realizando actos de disposición sobre el inmueble debidamente identificado, tal como puede verse de las documentales de fojas sesenta y cinco a sesenta y siete, donde se advierte que el demandante alquiló su propiedad, sin intervención de los demás copropietarios, asimismo construyó en el bien adquirido sin oposición ni autorización de los copropietarios, motivo por el cual se le multó por construir sin autorización (ver fojas sesenta y seis a sesenta y siete), consecuentemente, estamos ante una propiedad definida y si bien la división no se ha inscrito en Registro Públicos, no se puede negar que hay una división no solo de hecho, sino declarada por los herederos propietarios del inmueble, Moisés y Víctor Ángel Guzmán Aranda y Lidia Guzmán Cerna, según puede verse de la documental, de fojas diez a doce.

**4. Recurso de casación**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha diez de septiembre de dos mil dieciocho, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho procesal y material. En ese sentido, el recurrente ha denunciado las siguientes causales:

- i) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado y de los artículos 122, inciso 4, y 176, del Código Procesal Civil.** Señala que el razonamiento de la Sala Superior adolece de una deficiente motivación interna, pues se contradice con la sentencia de primera instancia, vulnerando el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

principio lógico de no contradicción; ello toda vez que, el juez de la causa desestimó la demanda con sustento en el inciso 5, del artículo 1599, del Código Civil, señalando que en lo que corresponde al demandante como superficiario, se entiende que éste sería el dueño de la construcción del bien objeto del retracto y solicitó se restablezca su derecho a retraer a su favor el terreno vendido, con la finalidad de unificar dos dominios en uno solo, el del terreno y la construcción, pero que el demandante no ha probado ser el superficiario del bien objeto de retracto; sin embargo, indica el recurrente que al expedirse la sentencia de vista, si bien la Sala Superior se centró en que no estamos ante un bien indiviso, contradice totalmente el fundamento del Juzgado al hacer hincapié en que el demandante alquiló su propiedad sin intervención de los demás copropietarios y que construyó el bien adquirido sin oposición, ni autorización de los copropietarios; es decir, para la Sala Superior sí se encontraba probada la condición de superficiario del bien objeto de retracto, lo cual inexplicablemente fue omitido por el juez de la causa; por lo cual se debió anular la sentencia de primera instancia y ordenar que el juez expida una nueva.

**ii) Infracción normativa de los artículos 852, 853, 992, inciso 1, y artículo 996, del Código Civil.** Manifiesta que, según Sala Superior no estamos ante un bien indiviso, ya que si bien es cierto, no existe una subdivisión inscrita, como tampoco lo está el derecho de copropiedad del demandante, no por ello se puede rechazar la existencia de la propiedad y menos la subdivisión interina; lo cual a criterio del recurrente implica la inaplicación de los dispositivos legales cuya infracción se denuncia, puesto que, el bien del que forma parte su propiedad, así como el que se pretende retractar formaron parte de la masa hereditaria del señor Guzmán Aranda, el mismo que, a la fecha,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

se encuentra indiviso, habida cuenta que no se dividió conforme a las formalidades exigidas por las normas sustantivas.

Indica, además, que el acto de división debió efectuarse vía testamentaria o a través de Escritura Pública si todos los herederos del señor Guzmán Aranda hubieran estado de acuerdo, lo cual no ocurrió; y la realizada de facto por sus herederos Víctor Ángel, Moisés y Lidia, a la que alude la Sala Superior, no fue respetada por los herederos de los dos primeros, quienes procedieron a declararse como copropietarios del inmueble, omitiendo el derecho de su vendedora Lidia Guzmán, quedando claro que nunca optaron por una división convencional o judicial.

De otro lado, indica que resultan de aplicación supletoria a esta división hereditaria, las normas de copropiedad, conforme establece el artículo 845, del Código Civil, lo cual no fue observado por la Sala Superior; así la copropiedad se extingue por la división y partición del bien común, lo cual ocurre vía convencional o judicial en caso no existiera acuerdo. Añade que la Sala Superior no ha observado lo dispuesto por el artículo 983, del Código Civil, para que ocurra la partición, esto es, la permuta entre los copropietarios.

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.-** Preliminarmente, es menester precisar que este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, y solo por las causales que han sido declaradas procedentes, ello en respeto al *principio de congruencia recursal*. De este modo, la casación

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

ofrece una garantía a las partes en el proceso, de que el pronunciamiento se limitará a lo que es materia del recurso, teniendo en cuenta su función *dikelógica* y *nomofiláctica*, lo que le impide efectuar análisis respecto de los hechos y medios probatorios, por cuanto ello es ajeno a su finalidad. Sin perjuicio de ello, puede ejercer un control de logicidad sobre el razonamiento lógico jurídico seguido por los juzgadores de las instancias respectivas a fin de verificar que éste sea el correcto desde el punto de vista de la lógica formal.

**Segundo.-** Bajo esas premisas, en relación a la **causal indicada en el punto i), esto es, la infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado y de los artículos 122, inciso 4, y 176, del Código Procesal Civil**, cabe señalar que, de la lectura de la sentencia apelada como de lo fundamentado en la sentencia de vista, esta Sala Suprema, no verifica la existencia de la contradicción alegada por el recurrente, y ello por cuanto, ambas sentencias **tienen como eje central de su decisión el hecho de que el demandante es titular de un inmueble enteramente dividido en los hechos**, y que es contiguo al de los demandados, y que **si bien, esta división no se encuentra registrada, ello no es óbice para reconocer la existencia de la individualización del inmueble del cual el demandante es titular** al haberlo adquirido, conforme él mismo ha referido, por parte de Lidia Guzmán Cerna por Escritura Pública de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos setenta y dos, documento en el cual, en su cláusula segunda, se precisó la extensión y linderos del inmueble que fue materia de adquisición, y que el demandante, en los hechos, viene poseyendo, y, es más, ha realizado actos de disposición sobre el bien sin necesidad de requerir el consentimiento de quienes serían, según el mismo alega, los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

otros copropietarios. A todo lo cual se agrega que, los herederos del propietario original, esto son, los señores Moisés y Víctor Ángel Guzmán Aranda, también han reconocido la individualidad de la propiedad del demandante, que corresponde a 96 m<sup>2</sup>, tal como lo han advertido las instancias de mérito de las declaraciones realizadas en las cláusulas segunda y tercera de la Escritura de Promesa de Venta de fecha cuatro de febrero de mil novecientos setenta y cinco, que otorgaron Moisés y Víctor Guzmán Aranda, a favor de Artemio Ticeran Aquino, (ver fojas diez a doce). Siendo ello así, el demandante (recurrente) no ha podido demostrar la existencia de infracción alguna a su derecho a la debida motivación y debido proceso, todo lo contrario, este Colegiado Supremo ha podido corroborar que el pronunciamiento de la Sala Superior se ajusta al mérito de lo actuado y del derecho, habiendo fundamentado su razonamiento en una adecuada valoración de las pruebas admitidas al proceso, por lo que, los agravios expuestos en el **punto i)** deben ser desestimados.

**Tercero.-** Respecto a la infracción denunciada en el **punto ii)**, **esto es, la infracción normativa de los artículos 852, 853, 992, inciso 1, y artículo 996, del Código Civil**, debe señalarse que, conforme al artículo 1599, del Código Civil, tienen derecho de retracto: “[...] 2.- *El copropietario, en la venta a tercero de las **porciones indivisas**.* [...]”. (Cursiva y resaltado agregado). Es decir, que es presupuesto para el ejercicio del derecho de retracto, que el bien que se pretenda adquirir por retracto (sustitución al comprador) forme parte de un bien indiviso (no separado o dividido en partes, según definición de la Real Academia Española). En ese sentido, conforme ya lo han establecido las instancias de mérito, como resultado de la evaluación de los medios probatorios; en

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

este caso, la porción de 96 m<sup>2</sup> que adquirió el demandante de parte de Lidia Guzmán Cerna, por Escritura Pública de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos setenta y dos, fue un bien inmueble individualizado, y ello es así por cuanto esta última, al comprarlo a su padre Juan Guzmán Ramírez, mediante Escritura imperfecta de fecha treinta de noviembre de mil novecientos sesenta y uno, que obra inserta en la Escritura Pública de compraventa a favor del demandante, lo adquirió debidamente individualizado, tal como se verifica a fojas tres vuelta. Es decir, que **el tracto sucesivo demuestra la adquisición de un bien debidamente dividido del predio original de 200 m<sup>2</sup>, razón por la cual, no nos encontramos en el supuesto que regula el inciso 2, del artículo 1599, del Código Civil.** Bajo esas premisas, y teniendo en cuenta que Juan Guzmán Ramírez, dispuso en vida del bien adquirido por el demandante, no resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 852 y 853, del Código Civil. Asimismo, podemos entender que, en este caso, **se ha efectuado en los hechos la división y partición del bien inmueble,** acorde a lo regulado en el artículo 992, inciso 1, del Código Civil. Finalmente, corresponde precisar que, no resulta pertinente al caso de autos la aplicación del artículo 996, del antes citado Código Sustantivo. Fundamentos por los cuales, las infracciones normativas indicadas en el punto ii), también deben ser desestimadas.

**IV. DECISIÓN**

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante, **David José Ronceros Pereyra** (fojas mil ciento ocho); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2195-2018**  
**DEL SANTA**  
**RETRACTO**

expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa (fojas mil setenta y tres); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por David José Ronceros Pereyra, en contra de José Mardonio Chávez Llicán y otros, sobre retracto; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

*Hhh/Mam.*